

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena setiap orang tentu memerlukan tanah. Seiring dengan semakin bertambahnya akan jumlah manusia dan semakin menyempit jumlah tanah sekarang ini, maka kebutuhan akan penguasaan tanah akan senantiasa bertambah. Orang akan mendapatkan tanah dengan hak penguasaan yang didalamnya termasuk memilikinya adalah menjadi sangat signifikan bila dikaitkan dengan keadaan seperti sekarang ini.

Perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan adalah erat kaitannya dengan apa yang disebut dengan jual beli tanah. Pada jual beli tanah, hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Pada dasarnya, apabila sudah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka akan disepakati harga yang akan dibayarkan, kemudian dilakukan penyerahan terhadap hak atas tanah yang diperjualbelikan oleh para pihak yang bersangkutan. Hal ini menimbulkan pengalihan hak milik dari yang semula ada ditangan penjual, lalu beralih ke tangan pembeli. Akan tetapi, sering terjadi persoalan yang berujung ke arah persengketaan, dimana

tanah yang akan diperjualbelikan ternyata tidak hanya milik satu orang saja sebagai pihak penjual, melainkan milik lebih dari satu orang. Kaitannya dengan hal tersebut, maka tidak akan terlepas dari apa yang dinamakan tanah warisan.

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan tersebut pada awalnya telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan lantaran merasa dirinya tidak diikutkan dalam jual beli tanah tersebut.

Dengan kata lain, bahwa ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain. Sehingga, terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Dalam pasal 1455 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang

diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Tanah yang dijual akan mendapat masalah, tatkala dihadapkan pada persoalan tanah warisan seperti tersebut diatas. Tanah warisan adalah bagian dari harta peninggalan berupa benda tidak bergerak milik pewaris yang akan diwariskan kepada para ahli waris. Sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris, dalam hal ini berupa tanah. Pada dasarnya para ahli waris dapat mencegah tiap penjualan apabila diantara mereka terjadi ketidaksepakatan atas tanah yang akan dijual berakibat kepada tindakan kepemilikan atas tanah tersebut.

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris yang lainnya apabila ia hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa ahli waris satu-satunya, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Jika ahli waris lainnya yang notabene juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Setiap orang selalu ingin mempertahankan hak-haknya, begitu pula ahli waris terhadap tanah yang diwariskannya. Sengketa yang demikian tidak dapat diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena itu apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan.

Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebenarnya usaha-usaha untuk menghindari terjadinya sengketa hak atas tanah warisan yang diperjualbelikan oleh sebagian ahli waris dapat dilakukan secara preventif pada saat pemberian hak diproses, yaitu dengan jalan musyawarah diantara para ahli waris. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi kasus (respresif).

Status tanah warisan yang dijual adalah sebagai akibat dari telah dilakukannya proses jual beli akan menjadi hal yang sangat rumit apabila tidak berdasarkan atas kesepakatan maupun persetujuan para ahli waris. Tanah yang menjadi persengketaan dapat diselesaikan melalui kekeluargaan. Akan tetapi apabila tidak bisa diselesaikan lewat musyawarah kekeluargaan, maka melalui jalur pengadilanlah yang akan menyelesaikannya, dengan tujuan mencari keadilan.

Penyelesaian sengketa atas tanah warisan senantiasa harus memperhatikan dan mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak dan diusahakan harus diselesaikan dengan tuntas.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu contoh hak atas tanah, Hak Pakai, dan Hak Guna Usaha, yang mempunyai jangka waktu. Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun, dimana proses peralihan haknya memerlukan peran fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta otentik. Berbeda dengan tanah Hak Milik yang tidak memiliki jangka waktu dan merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh, tanah dengan status Hak Guna Bangunan, apabila jangka waktunya telah habis maka tanah tersebut tidak dapat dialihkan oleh pemiliknya karena statusnya demi hukum telah menjadi tanah negara.

Tanah yang berstatus tanah Negara tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan oleh pemegang hak yang lama kepada pihak lain. Dalam kondisi seperti ini diperlukan fungsi Notaris untuk membuat akta otentik untuk dapat melaksanakan proses peralihan tersebut, namun pada kenyataannya di masyarakat tidak semuanya memahami fungsi akta Notaris seperti apa yang dapat melangsungkan proses peralihan hak atas tanah yang telah habis masa berlakunya. Sehingga timbullah pertanyaan, mengapa hak atas tanah yang telah habis masa berlakunya terkadang menimbulkan hambatan bagi pemiliknya untuk mengalihkannya dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti tentang “Kekuatan Hukum terhadap Akta Berupa Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai Alas Hak untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya Telah Berakhir”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang masalah diatas, maka peneliti merumuskan beberapa rumusan masalah yang berkaitan dengan judul proposal tesis akan diteliti oleh peneliti. Adapun rumusan masalah tersebut adalah:

1. Bagaimana keabsahan Akta Notaris berupa Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai alas permohonan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir?
2. Bagaimana kekuatan Hukum akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris?

C. Tujuan Penelitian

Setelah mengetahui rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan Akta Notaris berupa Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai alas permohonan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir.
2. Untuk mengetahui dan Menganalisa kekuatan Hukum akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Manfaat Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam hal kekuatan hukum akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah sebagai alas hak guna bangunan yang jangka waktunya sudah berakhir dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama hukum perdata;
 - b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
 - c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.
- b. Manfaat Praktis
 - a. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada;
 - b. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam penelitian ini dimaksudkan dapat dipakai sebagai masukan kepada masyarakat, terutama tentang akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir.
 - c. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis;
 - d. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.;

- e. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti, sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan di bahas dalam tesis. Disamping itu di harapkan bermanfaat pula bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, khusus dalam bidang hukum dn Kenotariatan.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau di ukur melalui penelitian yang akan dilakukan.¹

Kekuatan Hukum terhadap akta berupa jual beli sangatlah penting, dikarenakan semua proses jual beli itu sifatnya sangat penting untuk mengetahui siapa pemilik tanas atas Hak guna bangunan ini, apabila suatu akta tidak jelas atau tidak kuat hukum nya maka pengajuan permohonan untuk Hak guna bangunan bisa batal.

Pelepasan hak atas tanah terhadap hak guna bangunan itu harus diperpanjang ketika jangka waktunya berakhir, karena hak guna bangunan itu bukan untuk dimiliki secara pribadi, namun harus memnuhi semua prosedur yang ada dalam hak guna bangunan tersebut.

¹<http://liaamami.blogspot.co.id/p/pengertian-kerangka-konsep.html>, di akses tanggal 17 Agustus 2019.Pukul 19.00 WIB.

Adapun uraian dari judul di atas untuk mendukung kerangka konseptual maka penulis akan menjelaskan dalam kajian pustaka sebagai berikut :

a. Akta

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya, berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Akta otentik dan Akta dibawah tangan.

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat.²

Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio, kata akta berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.³

A. Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁴ Pengertian mengenai akta oleh

² Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Desember, Jakarta, hal.128.

³ R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 9.

⁴ Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Jakarta, hal. 43

para ahli hukum diatas, maka untuk dapat dikatakan sebagai akta, suatu surat harus memenuhi syarat-syarat:⁵

- 1) Surat tersebut harus ditandatangani, hal ini untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat oleh orang lain. Jadi tanda tangan berfungsi untuk memberikan ciri atau mengindividualisir sebuah akta.
- 2) Surat harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau peristiwa, yaitu pada akta harus berisi suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang diperlukan.
- 3) Surat tersebut sengaja dibuat sebagai alat bukti, maksudnya dimana di dalam surat tersebut dimaksudkan untuk pembuktian suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak atau perikatan. Akta adalah surat yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya.⁶

Adapun pengertian akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian, yang dibuat sejak semula dan sengaja untuk pembuktian.⁷ Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan bahwa “Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah. Semuanya tunduk pada aturan-

⁵ *Ibid*, hal. 129

⁶ H. Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal.121.

⁷ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, hal.151.

aturan yang tercantum dalam bab-bab berikut”. Jelas bahwa bukti tulisan ditempatkan paling pertama dari seluruh alat-alat bukti yang disebut dalam pasal tersebut. Fungsi terpenting akta adalah sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian daripada akta dapat dibedakan menjadi tiga yaitu:⁸

- 1) Kekuatan pembuktian lahir Kekuatan pembuktian lahir yang dimaksudkan ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya: yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
- 2) Kekuatan pembuktian formil Kekuatan pembuktian formil didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan dibawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini member kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.
- 3) Kekuatan pembuktian materiil Kekuatan pembuktian akta materiil ini memberikan kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa akta bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

⁸ *Ibid*, hal.162

Ditinjau dari segi pembuktian akta mempunyai beberapa fungsi, yaitu:⁹

- 1) Akta berfungsi sebagai formalitas kuasa Suatu akta berfungsi sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum. apabila perbuatan hukum yang dilakukan tidak dengan akta, maka perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Dalam hal ini contoh yang dapat diambil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1945 KUH Perdata tentang sumpah dimuka hakim. Jadi akta disini digunakan untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum.
- 2) Akta berfungsi sebagai alat bukti Fungsi utama akta adalah sebagai alat bukti. Artinya tujuan utama membuat akta memang diperuntukan dan digunakan sebagai alat bukti. Bila timbul sengketa, sejak semula telah tersedia akta untuk membuktikan kebenaran perjanjian.
- 3) Akta berfungsi sebagai probationis kuasa Dalam hal ini akta menjadi satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. Maka dari itu, fungsi akta tersebut merupakan dasar untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu. Tanpa akta peristiwa atau hubungan hukum yang terjadi tidak dapat dibuktikan. Kedudukan dan fungsi akta tersebut bersifat spesifik.

⁹ M. Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 564.

b. Akta Jual Beli

Akta dalam arti terluas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta juga diartikan sebagai “suatu tulisan” yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu.

Akta Jual Beli Tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik.¹⁰

¹⁰ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.85.

c. Peralihan hak Atas Tanah

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar. Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.

Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang dikutip oleh Erene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “Segala perbuatan manusia

yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”.

Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- 1) Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
- 2) Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.¹¹

d. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA, Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, 52, 55 serta ketentuan konversi Pasal I, II, V, dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP. No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan

¹¹ <https://makalah2107.blogspot.com/2016/05/makalah-hukum-agraria-tentang-peralihan.html>, Diakses tanggal 13 September 2019, pukul 22:28 WIB

Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah:

- 1) Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- 3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹²

¹² <https://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html>, diakses tanggal 18 september 2019, pukul 20.15 WIB.

e. Perspektif Islam Tentang Akta Jual Beli Tanah

Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain.

Jual beli tanah dalam islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergesur, hak air mereka berkurang, dsb.

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

Berikut adalah beberapa kaidah penebelian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya.

1) Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa

tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah.

Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

2) Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

3) Bukan Tanah Sengketa

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilkannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

4) Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana.

5) Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

6) Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

7) Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Dari hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan dibeirkan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.¹³

2. Kerangka Teoritis

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁴ Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, Dalam hal ini disebutkan bahwa :

¹³ <https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah>, di akses tanggal 18 semptember 2019 pukul 22.00 WIB.

¹⁴. Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 133

1. Teori Keadilan

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang serta keadilan merupakan perkataan yang di agungkan dan di idamkan oleh setiap orang dimanapun mereka berada atau dengan kata lain keadilan yaitu suatu kebijaksanaan yang bersifat adil dan di inginkan masyarakat.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara Normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti Karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Dari kesimpulan di atas, bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum yang dapat di katakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan suatu keadilan.

3. Teori Manfaat

Pemanfaatan merupakan turunan kata dari kata “Manfaat”, yakni penghasapan yang semata-mata menunjukkan kegiatan menerima. Penghadapan tersebut pada umumnya mengarah pada perolehan atau pemakaian yang hal-hal yang berguna baik di pergunakan secara langsung maupun tidak langsung agar dapat bermanfaat. Sedangkan menurut Prof. Dr. J.S Badudu dalam kamus umum bahasa Indonesia, mengatakan bahwa : “Pemanfaatan adalah hal, cara, hasil kerja dalam memanfaatkan sesuatu yang berguna”.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan aktivitas mencari pengetahuan atau kebenaran secara ilmiah. Dengan demikian hal-hal yang bersangkutan dengan metodologi ilmiah harus diperhatikan agar penelitian benar - benar bermutu.¹⁵

Masing – Masing ilmu pengetahuan mempunyai ciri dan identitas sendiri sehingga selalu akan terdapat perbedaan. Oleh karena itu metodologi yang diterapkan juga disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Penelitian dalam ilmu hukum menurut Soerjono Soekanto adalah Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan

¹⁵S. Hadibroto, 1990, *Masalah Akutansi*, Buku Keempat, Lembaga Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 21.

menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁶

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dan empiris dengan bantuan data primer atau data empiris sebagai data utama. Penelitian hukum normatif sosiologis adalah suatu metode penelitian hukum yang mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan penelitian yuridis empiris bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan terjun langsung ke obyeknya yaitu menganalisa Bagaimana akta berupa akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini metode penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu berdasarkan kondisi yang ada sesuai data yang diperoleh dalam penelitian, dihubungkan dan dibandingkan dengan teori-teori yang ada sesuai dengan tema tesis.

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data meliputi:

¹⁶Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet 3, UI-Press, Jakarta, hal. 43.

- a. Data Primer, yaitu sumber data yang didapat dengan mengadakan wawancara langsung dalam bentuk tanya jawab pada pihak-pihak yang berkompeten terhadap permasalahan yang dibahas dalam proposal ini. contoh: Wawancara dengan Notaris
- b. Data Sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang ada, yang mencakup literatur-literatur, tulisan ilmiah dari para ahli, dan lain-lain yang dapat penulis kumpulkan dalam menyelesaikan tesis ini. Data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer:
 - a) Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah.
 - b) Pasal 1457 KUHPerdota.
 - c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria).
 - 2) Bahan hukum Sekunder: Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari Buku-buku literature, Makalah dan Artikel.
 - 3) Bahan hukum Tersier dari Kamus-kamus Hukum dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulandata yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁷

Selanjutnya untuk mendukung data sekunder, dalam penelitian ini digunakan pula penelitian lapangan meskipun hanya sebagai data pendukung, sehingga data yang diperoleh hanya berasal dari nara sumber.

Adapun narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon.
- b. 2 (dua) Notaris di wilayah Kabupaten Cirebon yang sudah berpengalaman.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Observasi

¹⁷Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 52

Observasi adalah perhatian yang terfokus terhadap gejala, kejadian atau sesuatu dengan maksud menafsirkannya, mengungkap faktor-faktor penyebabnya, dan menentukan kaidah-kaidah yang mengaturnya.¹⁸

b. Wawancara

Teknik wawancara dapat dilakukan dengan kategori, yaitu :

- 1) Wawancara Terstruktur, merupakan teknik wawancara ketika interview menggunakan (mempersiapkan) daftar pertanyaan atau daftar isian sebagai pedoman saat melakukan wawancara.
- 2) Wawancara tidak terstruktur, merupakan teknik wawancara ketika interview tidak menggunakan daftar pertanyaan atau daftar isian sebagai penuntun selama dalam proses wawancara.¹⁹

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Ganda Di

¹⁸ Emzir, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.11

¹⁹ M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta , hal. 111

Kantor Pertanahan, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan sistematis maka penulis membahas dan menguraikan masalah Tesis ini secara sistematis yang dibagi dalam 4 (empat) bab. Adapun didalam penulisan Tesis ini menggunakan bab – bab yang menguraikan dan membahas melalui sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini yang berisikan antara lain Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Metode Penelitian Serta Sistematikan Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai Tinjauan Pustaka berisikan Tinjauan Umum Tentang Akta, meliputi pengertian Akta, Jenis-jenis Akta, Fungsi Akta; Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli Tanah, meliputi pengertian Akta Jual Beli Tanah, Syarat Sahnya Jual Beli Tanah, Dasar Hukum Jual Beli Tanah; Tinjauan Umum tentang Pelepasan Hak Tanah; Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan; Tinjauan Umum tentang Perspektif Islam tentang Akta Jual Beli Tanah, meliputi pengertian Jual Beli menurut Islam, Hukum Jual Beli menurut Islam, Rukun dan

Syarat Jual Beli menurut Islam, serta Jual Beli yang di larang.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi analisis mengenai hasil penelitian dan pembahasan, khususnya membahas tentang Keabsahan Akta Notaris berupa Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai alas permohonan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir, serta kekuatan Hukum akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan akhir dari penelitian ini yang berisikan simpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran-saran merupakan rekomendasi penulis dari hasil penelitian.