

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PROSES PENGAJUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG  
TELAH KADALUWARSA  
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**T E S I S**



Oleh :

**DHANDY ARMANDA KUSUMABRATA, S.H**

**NIM : 21302100121**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2023**

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PROSES PENGAJUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG  
TELAH KADALUWARSA  
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**T E S I S**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2023**

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM PROSES  
PENGAJUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH  
KADALUWARSA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

Oleh :

**DHANDY ARMANDA KUSUMABRATA, S.H**

NIM : 21302100121

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H.**

NIDN. 0607077601

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM PROSES  
PENGAJUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH  
KADALUWARSA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

Oleh :

**DHANDY ARMANDA KUSUMABRATA, S.H**

NIM : 21302100121

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2023  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus.

Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN. 0615087903

Anggota,

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.**

NIDK. 8905100020

Anggota,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN. 0607077601

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **DHANDY ARMANDA KUSUMABRATA**

NIM. : 21302100121

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Dalam Proses Pengajuan Hak Guna Bangunan Yang Telah Kadaluwarsa Dalam Konsepsi Kepastian Hukum” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 4 September 2023

Yang menyatakan,



**DHANDY ARMANDA KUSUMABRATA**

21302100121





## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dhandy Armanda Kusumabrata

NIM : 21302100121

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM PROSES PENGAJUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH KADALUWARSA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 4 September 2023

Yang menyatakan,

  


DHANDY ARMANDA KUSUMABRATA

21302100121

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

**“Integritas melakukan hal yang benar bahkan ketika tidak ada yang mengawasi”**



**Tesis ini saya persembahkan untuk :**

1. Kedua orangtua ku
2. Dosen pembimbingku (Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H)
3. Civitas Akademika UNISSULA

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang diberikan, doa-doa yang dikabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tak henti-hentinya, sehingga tesis yang berjudul “*Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Dalam Proses Pengajuan Hak Guna Bangunan Yang Telah Kadaluwarsa Dalam Konsepsi Kepastian Hukum*”. dapat diselesaikan tepat waktu. Melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat untuk menyelesaikan Program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang adalah tujuan dari tesis ini. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak berikut, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing



yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan cara penulisan tesis yang baik, dan benar dengan sabar, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis dengan baik.

6. Bapak, Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., dan Tim Penguji yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini.
8. Staf Pengajaran dan Karyawan, Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas segala bantuannya selama ini;
9. Kedua orangtuaku dan keluarga besar yang selalu mendoakan dan mendukung langkahku untuk kebaikan menyelesaikan tesis ini.
10. Teman-temanku yang selalu memberi do'a dan support kepada saya saat mengerjakan dan membimbing saya supaya dapat segera menyelesaikan tesis ini.
11. Teman seperjuangan pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
12. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Segala kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan dalam kesempurnaan karya ini. Semoga Allah SWT, membalas budi baik dan amalan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 31 Agustus 2023

Penulis

Dhandy Armanda Kusumabrata



## ABSTRAK

Pemberian atau perolehan Hak Guna Bangunan dimungkinkan dengan memanfaatkan barang bukan milik, yaitu tanah yang bukan milik negara. Perlindungan dan kejelasan hukum sangat penting. Pengajuan Pembaharuan dan perpanjangan hak guna bangunan setelah habis masa berlakunya memerlukan dokumentasi yang disahkan dalam bentuk akta jual beli untuk memenuhi kriteria yang ketat. Tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang atau diperbarui akan secara otomatis kembali ke status awalnya atau jatuh ke pemegang hak sebelumnya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 136 K//Pdt/2017 dan Putusan nomor 557/PDT/2015/PT.DKI digunakan sebagai landasan analisis dalam tulisan ini.

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif dengan pendekatan pada Peraturan Perundang-Undangan. Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif analitis, dan data yang digunakan adalah data sekunder. Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif. Logika deduktif digunakan untuk menghasilkan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak diatur secara normatif, dalam hal Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136 K//Pdt/2017 dan Amar Putusan nomor 557/PDT/2015/PT.DKI tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Perjanjian Jual Beli dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris tidak sah karena penjual tidak memiliki hak untuk melakukan PPJB atas tanah yang sudah dikuasai oleh Negara atau dengan kata lain Hak Guna Bangunan sudah kedaluwarsa, sehingga PPJB yang dibuat batal demi hukum. Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah yang jangka waktunya telah berakhir dapat tetap menjadi pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dalam beberapa cara. Menurut Peraturan Pemerintah No.40/1996, salah satunya adalah dengan memperbarui hak guna bangunan atau dengan membuat Akta Notaris yang dikenal sebagai Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Kedaluwarsa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

## ***ABSTRACT***

The grant or acquisition of the right of use of a building is possible by using non-owned property, i.e. land not owned by the State. Protection and legal clarity are crucial. Applications for renewal and renewal of the right to use the building after its expiration require documentation certified in the form of an act of sale to meet strict criteria. A building that has expired and has not been renewed or updated will automatically return to its original status or fall to previous rightholders.

This research uses normative legal research methodology with an approach to the Rules of Law. This research approach is descriptive analytical, and the data used is secondary data. Data analysis is done using qualitative analysis. Deductive logic is used to produce conclusions.

The results of the research showed that the legal position of the Sale Binding Act (PJB) is not normatively regulated, in the case of the Supreme Court Decision No. 136 K/Pdt/2017 and the Decision no. 557/PDT/2015/PT.DKI does not comply with the provisions listed in the Government Regulations No. 40 Year 1996 and the Agrarian Tree Act. (UUPA). The sale agreement in the form of a contract of binding sale (PPJB) made before a notary is invalid because the seller does not have the right to do PPJB on the land already controlled by the State or, in other words, the right of use of the building has expired, so that the IPJB made void by law. According to Government Regulation No. 40/1996, one of them is to renew the right to use the building or to make a notary act known as the Sale and Sale of Buildings and Operating Rights Act.

Keywords: Building Usage Rights, Expiry, Sales Agreement

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual .....	11
1. Analisis Yuridis .....	11
2. Proses .....	12
3. Pengajuan .....	13
4. Hak Guna Bangunan .....	13
5. Kedaluwarsa.....	13

6.	Konsepsi .....	14
7.	Kepastian Hukum .....	14
F.	Kerangka Teori.....	15
1.	Teori Perlindungan Hukum .....	15
2.	Teori Kepastian Hukum.....	17
G.	Metode Penelitian.....	19
1.	Jenis Penelitian .....	19
2.	Metode Pendekatan .....	19
3.	Jenis dan Sumber Data .....	20
4.	Metode Pengumpulan Data .....	21
5.	Metode Analisis Data .....	21
H.	Sistematika Penulisan.....	23
I.	Jadwal Penelitian.....	24
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>		<b>25</b>
A.	Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	25
1.	Pengertian Hak Atas Tanah .....	25
2.	Dasar Hukum Hak Atas Tanah .....	26
B.	Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan .....	30
1.	Pengertian Hak Guna Bangunan .....	30
2.	Dasar Hukum Hak Guna Bangunan .....	33
3.	Objek dan Subjek Hukum Guna Bangunan .....	35
C.	Tinjauan Umum Perolehan HGB dalam Hukum Islam .....	37



D.	Tinjauan Umum Notaris .....	47
1.	Pengertian Notaris .....	47
2.	Tugas dan Wewenang Notaris .....	50
3.	Kewajiban Notaris .....	51
4.	Larangan Notaris .....	54
5.	Karakteristik Notaris .....	55
E.	Tinjauan Umum Akta.....	57
1.	Pengertian Akta .....	57
2.	Jenis Akta Notaris .....	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		62
A.	Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli HGB sebagai Syarat Untuk Mengajukan Jangka Waktu HGB yang telah Kedaluwarsa.....	62
B.	Analisis Yuridis Terhadap Proses Pengajuan HGB yang telah Kedaluwarsa Dalam Konsepsi Kepastian Hukum .....	82
C.	Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	106
BAB IV Penutup .....		117
A.	Kesimpulan .....	117
B.	Saran .....	119
Daftar Pustaka .....		120

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia disebutkan bahwa *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”*. Seperti kebiasaan dalam sumber-sumber utama hukum Islam, banyak ayat membahas hubungan antara manusia dan bumi, yang Allah (SWT) ciptakan untuk tujuan mempertahankan kehidupan manusia.

QS. Yunus (10) ayat (3) :

إِنَّ رَبَّكُمْ اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَىٰ  
الْعَرْشِ يُدَبِّرُ الْأَمْرَ ۗ مَا مِنْ شَفِيعٍ إِلَّا مِنْ بَعْدِ إِذْنِهِ ۗ ذَلِكُمْ اللَّهُ رَبُّكُمْ فَاعْبُدُوهُ ۗ  
أَفَلَا تَذَكَّرُونَ

Artinya :

*“Sesungguhnya Tuhan kami Dialah Allah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa kemudian dia bersemayam Diatas Arsy (singgasana) untuk mengatur segala urusan. Tidak ada yang dapat memberi syarfaat kecuali setelah ada izin-Nya. Itulah Allah, Tuhanmu, maka sembahlah Dia. Apakah kamu tidak mengambil pelajaran?”*

QS. Baqarah (2) ayat 22 :

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ  
مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَّكُمْ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَنْدَادًا وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

*“Dialah (Allah SWT) yang menjadikan bumi sebagai hamparan bagimu dan langit sebagai atap, dan Dialah (Allah SWT) yang menurunkan air (hujan) dari langit, lalu DIA hasilkan dengan hujan itu buah-buahan sebagai rezeki untukmu. Karena itu, janganlah kamu mengadakan tandingan-tandingan bagi Allah, padahal kamu mengetahui,”*

Indonesia dikenal sebagai negara agraris, dan sebagian besar penduduknya menggunakan tanah untuk menghasilkan makanan dan barang-barang lainnya dengan mengolahnya di lanskap pertanian. Permintaan lahan di Indonesia tumbuh pada tingkat yang lebih cepat daripada populasi keseluruhan negara yang berkembang, dan ini berlaku baik untuk sektor pertanian maupun industri konstruksi. Namun, jumlah total lahan atau luas lahan di Indonesia tidak bertambah dan tidak berubah, yang berarti jumlah lahan pertanian yang produktif semakin berkurang dan tidak akan mampu memenuhi permintaan lahan yang terus meningkat dari individu, masyarakat, dan pemerintah Indonesia, yang membutuhkan lahan untuk pengembangan fasilitas umum.<sup>1</sup> Peranan Negara melalui pemerintah sangat dibutuhkan untuk mengatur regulasi dalam hak kepemilikan,

<sup>1</sup> Muhammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, hal. 15.

penguasaan dan penggunaan tanah untuk perlindungan dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Hukum dasar pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menyatakan bahwa baik rakyat Indonesia maupun negara berhak atas tanah. Hal ini disebabkan jika negara merupakan entitas pemerintahan yang mempersatukan kekuatan seluruh rakyat atau negara dan memiliki kemampuan mutlak untuk :

1. Mengendalikan dan mengkoordinasikan pendistribusian, penerapan, pemeliharaan, dan penyediaannya.
2. Tentukan dan kendalikan siapa yang memiliki apa yang ada di darat, laut, dan di langit.
3. Membuat dan menegakkan peraturan untuk semua interaksi manusia dan usaha hukum di darat, laut, dan di ruang angkasa.

Ketentuan Pasal 1 Ayat 3 UUPA, bahwa hubungan ini berlangsung terus. Keterkaitan ini menunjukkan bahwa tidak dapat dipisahkan, dalam keadaan apapun, selama bangsa Indonesia bersatu sebagai bangsa dan selama tanah, laut, dan ruang angkasa Indonesia dimanfaatkan secara lestari.<sup>2</sup>

Ada beberapa jenis hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, dan salah satunya disebut Hak Guna Bangunan (HGB). HGB yang diatur secara khusus dari paragraf 35 sampai paragraf 40. Dalam Pasal 35 UUPA Ayat 1

---

<sup>2</sup> Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 51.

disebutkan bahwa seseorang berhak mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Hak ini dikenal sebagai hak "Hak Guna Bangunan". Bagian selanjutnya dari Pasal 35 ayat (2) menetapkan bahwa dengan mempertimbangkan permintaan mereka yang ingin memperoleh hak milik, serta persyaratan dan kondisi bangunan yang bersangkutan, jumlah waktu yang diberikan dapat diperpanjang hingga maksimum dua puluh tahun dalam hal diperlukan untuk melakukannya.<sup>3</sup>

Properti milik negara, kontrol administratif, dan hak kepemilikan semuanya berlaku untuk tanah yang dapat dikategorikan untuk konstruksi. Menurut ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa satu-satunya jenis tanah yang dapat diberikan HGB adalah Tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik. Sehubungan dengan itu, pemberian atau perolehan HGB dimungkinkan dengan memanfaatkan barang bukan milik, yaitu tanah yang bukan milik negara<sup>4</sup>.

Dibandingkan dengan HGB atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) atau HGB atas tanah milik swasta (HM), HGB atas tanah milik negara diterbitkan, dipelihara, dan ditetapkan secara lebih tepat. Perbedaan itu terletak pada kontrak aktual antara pemilik tanah atau pemegang hak yang bersangkutan untuk memperoleh, memperpanjang lagi, menaksir biaya/tarif pembaharuan, dan mengajukan permohonan pembaharuan kepada Kantor

---

<sup>3</sup> *Ibid.* hal. 9

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara

Pertanahan. Jika demikian, maka perlu keringanan dalam HGB milik negara, padahal PP No. 40 Tahun 1996 mencantumkan klausula yang mengatur agar harta tetap dipertahankan sesuai dengan RTRW. Setiap 20-30 tahun, tim khusus uji tanah akan melakukan inspeksi sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 27 Peraturan KBPN 7 Tahun 2007, yang menguraikan tanggung jawab dan wewenang kepala badan tersebut..

Ketika hak atas tanah diperpanjang, durasinya diperpanjang tanpa mengubah ketentuan yang mendasarinya. Berbeda dengan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP), Hak Guna Bangunan (HGB) adalah sejenis hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu dan dapat diperpanjang. Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 35 UUPA dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun dengan memberikan hak kepada orang-orang atau badan-badan hukum yang memenuhi syarat-syarat, dengan ketentuan bahwa hak itu digunakan untuk tujuan peruntukan, penggunaan, dan penggunaan tanah yang dinyatakan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur di dalam:

1. Peraturan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Tanah Tahun 1996 (Peraturan Pemerintah No. 40).
2. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, Tata Cara Pemberian dan Pencabutan Hak Milik Negara dan Hak Pengelolaan.

Tersirat bahwa ada perbedaan bahasa dan makna antara kedua peraturan perundang-undangan yang hierarkis. Misalnya, Pasal 27 ayat (1)



PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB harus dilakukan paling lambat dua tahun sebelum jangka waktu HGB berakhir. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya satu tahun sebelum berakhirnya jangka waktu, sesuai dengan “Pasal 41 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan”.

Menurut informasi di atas, PP No. 40 Tahun 1996 menggunakan kalimat sederhana “selambat-lambatnya”. Karena kata “rahmat” memiliki konotasi yang lebih luas, maka urutannya berbeda dengan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999. Karena penggunaan 2 (dua) frase yang berbeda untuk menggambarkan batas waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, dapat menimbulkan berbagai penafsiran dan pelaksanaan. Dalam kaitannya dengan penerapan kepastian hukum, hal ini ada hubungannya dengan pengertian hirarki undang-undang, yang disebut juga *lex superior derogat legi inferiori*, yang menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih ketat lebih diutamakan daripada peraturan yang lebih ringan.

Pedoman pokok peraturan pelaksanaan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 harus dicantumkan dalam peraturan pelaksanaan yang menjelaskan tentang kekhususan operasi. Aturan yang mengatur pelaksanaan perpanjangan HGB atas Tanah Negara memiliki bahasa yang sehat dalam setiap ketentuannya, termasuk fakta bahwa jangka waktu tidak dijamin secara hukum. Menurut

hierarki hukum, aturan atau peraturan yang lebih tinggi harus diberlakukan ketika ada perbedaan peraturan antara mereka dan aturan yang lebih rendah.

HGB Tanah Negara diperbarui secara rutin oleh organisasi hukum Indonesia yang bereputasi baik dengan otoritas terkait. Setiap badan hukum diperbolehkan dan diharuskan untuk mengusulkan, memperpanjang, dan memperbaharui hak atas suatu bangunan.

Kantor Pertanahan BPN (Katah) dan Kantor Wilayah (Kanwil) membuat keputusan tentang pemberian HGB dengan kapasitas untuk menangani permintaan pemberian hak terkait dengan tanah HGB yang baru dibutuhkan, mendelegasikan kepada Jabatan BPN Daerah lingkup yurisdiksi yang lebih sempit, khususnya kewenangan untuk memutuskan. Menurut Pasal 4 Peraturan KBPN No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Kegiatan Pemberian dan Pendaftaran Tanah, demikian adanya. Oleh karena itu, termasuk dalam ruang lingkup perpanjangan dan pembaharuan HGB yang durasinya dapat bervariasi. Hak ganda berlaku untuk sebidang tanah yang sekarang dikelola oleh Kantor Kantor Pertanahan.

Cukup jarang berkembang masalah kepemilikan bidang tanah dengan status HGB ketika pemegang hak tidak memperbaharui haknya atau mengajukan permohonan hak ketika batas waktu HGB berakhir. Harta HGB adalah tempat bangunan yang disewa itu berada, dan pemegang hak guna bangunan mengajukan permohonan setelah mengetahui bahwa pemegang hak tidak melakukannya ketika batas waktu HGB berakhir. atas tanah HGB

yang tidak terpakai di Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, DKI Jakarta.

Diawali dengan persetujuan Bapak ASL, pembeli, dan Ibu HMI, penjual, untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli (PPJB) untuk sebidang tanah dan bangunan dalam sertifikat bekas HGB Nomor 548/GROGOL UTARA yang haknya telah berakhir pada tanggal dua puluh enam November 2006 (26-11-2006), terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006, dibuat dihadapan Notaris “PN” di Wilayah Kerja Kota Jakarta Utara selaku Notaris yang menyepakati harga jual sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), dan sebagian harga telah dibayar, juga ada surat keterangan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di Jakarta Selatan, tertanggal dua puluh lima Juni seribu sembilan<sup>5</sup>. Namun, ternyata sertifikat Hak Atas Guna Bangunan tersebut telah berakhir hak pada tanggal duapuluh enam November dua ribu enam (26-11-2006), yang mana Akta Jual Beli di Notaris yang digunakan sebagai alas hak mengajukan permohonan hak guna bangunan dengan jangka waktu kedaluwarsa tidak kunjung dilaksanakan oleh penjual.

Guna mengatasi masalah ini, perlindungan dan kejelasan hukum sangat penting. Pengajuan dan perpanjangan hak guna bangunan setelah habis masa berlakunya memerlukan dokumentasi yang disahkan dalam

---

<sup>5</sup> Putusan “Nomor 41 PK/Pdt/2019 *juncto* Putusan Nomor 136K/Pdt/2017 tanggal 10 April 2017 *juncto* Putusan 557/PDT/2015/PT.DKI tanggal 15 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 298/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Juli 2014”.

bentuk akta jual beli untuk memenuhi kriteria yang ketat<sup>6</sup>. Selain itu, akan terjadi ketidakpastian hukum dalam proses pengajuan HGB yang telah kedaluwarsa tersebut<sup>7</sup>. Selain itu, akan terjadi ketidakpastian hukum dalam proses pengajuan HGB yang telah kedaluwarsa tersebut.<sup>8</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

Penulisan tesis ini, beberapa masalah utama dapat diidentifikasi, antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum akta pengikatan jual beli hak guna bangunan sebagai syarat untuk mengajukan jangka waktu hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa?
2. Analisis yuridis terhadap proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa dalam konsepsi kepastian hukum?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dari uraian yang dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana kedudukan hukum akta pengikatan jual beli hak guna bangunan sebagai syarat untuk mengajukan jangka waktu hak guna bangunan yang telah

---

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

<sup>7</sup> *Ibid.* Ps. 27

<sup>8</sup> Reza Firdaus, 2017, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan." *LamLaj, Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 2 Issue 1, March, hal. 113-134

kedaluwarsa.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa dalam konsepsi kepastian hukum.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan hukum ini diharapkan akan adanya manfaat atas penelitian tersebut, adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Diharapkan bahwa hasil penelitian ini akan membantu dalam penyebaran informasi tentang penghentian hak guna bangunan dan prosedur pengajuan yang diperlukan untuk melakukannya, serta memberikan wawasan dan meningkatkan pengetahuan masyarakat dan hukum mengenai kedudukan hukum dari akta yang mengikat. Hak guna bangunan dalam jual beli dalam konsepsi kepastian hukum.
  - b. Hasil penelitian ini diperlukan untuk menyelesaikan tugas penelitian hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Manfaat Praktis
  - a. Diharapkan hasil penelitian ini akan memberikan solusi yang akurat untuk masalah yang diteliti. Selain itu, penelitian ini akan mengungkap teori-teori yang sudah ada dan teori-teori baru yang telah berkembang.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 106.

- b. Demi kejelasan hukum bagi pemegang hak, diharapkan temuan penelitian ini dapat disebarluaskan dalam bentuk tertulis kepada mahasiswa dan masyarakat umum dalam bentuk literatur atau bahan bacaan.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah seperangkat aturan dan definisi yang dapat digunakan sebagai panduan saat memproduksi studi ini. Hal itu didasarkan pada sejumlah undang-undang dan peraturan<sup>10</sup>. Definisi operasional dari kata-kata yang akan digunakan berikut telah dibuat untuk menjamin bahwa tidak ada kesalahpahaman atau variasi makna selama penelitian berlangsung:

### 1. Analisis Yuridis

Menganalisis apa pun adalah melihat suatu tindakan, memecahnya menjadi bagian-bagian komponennya, dan memeriksa setiap bagian dan bagaimana hubungannya dengan bagian lain untuk memiliki pengetahuan menyeluruh tentang keseluruhan<sup>11</sup>. Sedangkan yuridis diartikan dengan menurut hukum atau secara hukum<sup>12</sup>. Apa pun yang memiliki definisi hukum dan diakui sah oleh pemerintah dianggap yuridis, menurut Bahder Johan Nasution. Untuk memastikan bahwa individu yang melanggar hukum dapat dimintai

---

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> Departemen Pendidikan Nasional., 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 43

<sup>12</sup> *Ibid.* hal. 1278



pertanggungjawaban, setiap orang di wilayah yang dicakup oleh undang-undang wajib mematuhi aturan ini. Aturan yudisial adalah aturan yang dipandang legal atau yang di mata hukum membenarkan penerapannya, baik dalam bentuk aturan, adat istiadat, moral, atau bahkan prinsip etika yang menjadi landasan penilaiannya<sup>13</sup>.

Definisi lain, Dengan menggunakan standar hukum sebagai pedoman, serangkaian kegiatan yang disebut analisis yuridis digunakan untuk mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu hal untuk mendapatkan kesimpulan hukum. Ungkapan ini sering digunakan untuk mencirikan metode penelitian dalam literatur akademik tentang hukum. Namun untuk menilai suatu perbuatan hukum atau akibat hukumnya, masyarakat umum juga menggunakan analisis hukum dasar<sup>14</sup>. Jadi analisis yuridis adalah suatu metode atau teknik analisis yang digunakan dalam bidang hukum untuk mempelajari, mengkaji dan menafsirkan suatu peraturan atau perundang-undangan serta mempertimbangkan implikasi hukum dari suatu permasalahan atau kasus.

## 2. Proses

Proses adalah terdiri dari sejumlah langkah, mulai dari menentukan tujuan hingga mencapainya<sup>15</sup>, Sedangkan menurut

---

<sup>13</sup> Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 83-88

<sup>14</sup> Kamus Hukum Online Indonesia, 14 Mei 2023, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>

<sup>15</sup> Soewarno Handayani, 1998, *Pengantar Studi dan Administrasi*, Haji Masagung, Jakarta, hal. 20

Badudu, proses adalah berjalannya suatu peristiwa dari awal sampai akhir atau pada saat masih berlangsung<sup>16</sup>. Jadi, Proses disini merujuk pada serangkaian langkah atau tahapan yang dilakukan dalam mencapai suatu tujuan atau hasil yang diinginkan. Dalam konteks hukum, proses dapat mencakup berbagai tahapan, mulai dari pengajuan dokumen hingga penyelesaian kasus di pengadilan maupun non pengadilan.

### 3. Pengajuan

Pengajuan adalah suatu tindakan atau proses untuk mengajukan suatu permohonan atau dokumen resmi kepada pihak yang berwenang<sup>17</sup>, misalnya pemerintah atau pengadilan. Dalam konteks pengajuan hak guna bangunan, pengajuan dilakukan untuk memperoleh izin membangun di atas tanah milik pemerintah.

### 4. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan memungkinkan pemegang sertipikat HGB hanya memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.<sup>18</sup>.

Hak guna bangunan (HGB), menurut G. Kartasapoetra, adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama 30 tahun. Hak guna bangunan juga dapat

---

<sup>16</sup> Badudu J.S dan Zain, Sutan Mohammad, 1996, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 1092

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 234

<sup>18</sup> Santi Cahyaningsih, 2020, “*Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tegal (Studi Kasus Pasar Sore diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Tegalsari Kota Tegal)*”, Tesis Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal. 8.

diberikan atas tanah yang dikuasai oleh negara atau milik seseorang.<sup>19</sup>. HGB dapat dijual, ditukar, atau diberikan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari bank.

## 5. Kedaluwarsa

"Kedaluwarsa" adalah ketika jangka waktu yang ditetapkan untuk suatu tugas (seperti tuntutan) telah habis; habis tempo<sup>20</sup>. Dalam kasus ini, kondisi di mana suatu hak atau tuntutan hukum tidak lagi berlaku atau tidak dapat dilaksanakan karena batas waktu yang ditetapkan dalam undang-undang telah melewati.

## 6. Konsepsi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, konsepsi mengacu pada tiga hal: (1) pendapat (mengerti); (2) pemahaman; dan (3) seperangkat niat yang telah ditentukan sebelumnya (gagasan, dll.)<sup>21</sup>. Setiap ide baru diperoleh dan diproses menggunakan konsep yang sudah dimiliki individu. Konsepsi adalah pemahaman atau interpretasi individu terhadap suatu pengertian tertentu dalam kerangka yang sudah ada dalam pikirannya<sup>22</sup>. Jadi dalam penelitian ini konsepsi ini adalah melandaskan pada satu teori atau konsep hukum dalam menggambarkan permasalahan hukum yang sedang diteliti.

## 7. Kepastian Hukum

---

<sup>19</sup> G. Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Bina Aksara, Jakarta, hal.10.

<sup>20</sup> <https://kbbi.web.id/kedaluwarsa>, diakses tanggal 12 Mei 2023

<sup>21</sup> <https://kbbi.web.id/konsepsi>

<sup>22</sup> Ziadatul Malikha., Mohammad Faizal Amir, 2018, "Analisis Miskonsepsi Siswa Kelas V-B Min Buduran Sidoarjo Pada Materi Pecahan Ditinjau Dari Kemampuan Matematika", *Jurnal Mathematics Education Jurnal*, Volume 1, Nomor 2, hal: 75-81.

Kepastian Hukum adalah prinsip hukum yang menjamin kejelasan, kepastian, dan konsistensi dalam sistem hukum suatu negara. Untuk menjamin hak dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam situasi atau kasus, sangat penting untuk mengikuti ide ini. Dalam konteks hak guna bangunan yang telah kadaluwarsa, kepastian hukum penting untuk menjamin keadilan bagi pemilik tanah dan pihak lain yang terkait<sup>23</sup>.

#### **F. Kerangka Teori**

Macam-macam nilai oleh dalil-dalil hukum yang mencapai landasan filosofis terbesar sangat banyak dikandung oleh kerangka teori dalam kajian hukum<sup>24</sup>. Mengenai suatu kasus atau situasi, teori adalah kerangka konsep yang mencakup sudut pandang, teori, dan tesis yang menjadi tolok ukur untuk membandingkan sikap teoretis<sup>25</sup>. Kerangka teori sebagai faktor penentu arah penelitian untuk memilih ide yang tepat untuk perumusan hipotesis, oleh karena itu harus diperlakukan sebagai panduan daripada pengetahuan khusus<sup>26</sup>. Karena itu, kerangka teori mirip dengan alur pikir yang sistematis, yang berfokus pada proses berpikir ilmiah, yang terdiri dari kerangka pemikiran atau pendapat rinci, teori tesis tentang suatu masalah yang berfungsi sebagai referensi, dan pegangan teori yang dapat diterima atau ditolak<sup>27</sup>. Dalam penelitian ini, dua teori—teori perlindungan hukum

---

<sup>23</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

<sup>24</sup> Sucipto Raharjo. 1991, *Ilmu Hukum*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, hal. 253.

<sup>25</sup> M. Solly Lubis, 2014, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

<sup>26</sup> *Ibid.* hal. 89.

<sup>27</sup> Koentjoroningrat, 2009, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, hal. 21.

dan teori kepastian hukum—digunakan sebagai kerangka analisis.

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Ketika ada pembatasan dan kewajiban yang dibebankan kepada masyarakat dan pemerintah, maka perlindungan hukum merupakan salah satu faktor yang diperhitungkan dalam pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia<sup>28</sup>. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon adalah sebuah teori yang menjelaskan tentang perlunya perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dalam suatu negara hukum. Menurut teori ini, negara memiliki kewajiban untuk melindungi hak-hak individu dan memastikan bahwa hak-hak tersebut tidak dilanggar oleh pihak lain. Negara juga harus memberikan jaminan hukum yang cukup kepada individu agar mereka dapat merasa aman dan terlindungi dari ancaman<sup>29</sup>.

Perlindungan hukum bagi masyarakat yang harus pemerintah lakukan sebagaimana teori Philipus M. Hadjon meliputi<sup>30</sup> :

- a. upaya untuk menghindari sengketa atau bahkan mengurangnya. Dalam hal ini, perlindungan hukum preventif harus diprioritaskan daripada perlindungan represif.
- b. upaya untuk melalui musyawarah menyelesaikan sengketa (hukum) antara pemerintah dan rakyat;

---

<sup>28</sup> Luthvi Febrika Nola, 2016, “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)”, dalam *Jurnal Negara Hukum : Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Vol. 7 Nomor 1, hal. 23-34

<sup>29</sup> Philipus M. Hardjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Sebuah studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

<sup>30</sup> *Ibid.* hal. 45

- c. Peradilan harus menjadi tempat penyelesaian sengketa terakhir; itu harus berfungsi sebagai solusi terakhir dan bukanlah tempat konflik. Oleh karena itu, peradilan harus membantu menciptakan suasana damai dan tenang, terutama melalui hukum acaranya.

Kontruksi teori ini juga menjelaskan tentang pentingnya keberadaan lembaga-lembaga hukum yang independen dan adil dalam melindungi hak-hak individu. Lebih jauh lagi, teori ini menekankan bahwa hak individu harus diakui dan dihormati oleh seluruh pihak, termasuk negara, dan bahwa hak tersebut tidak boleh diabaikan atau dilanggar tanpa alasan yang jelas dan beralasan, termasuk dalam mendapatkan hak atas bidang tanah.

Lebih jelasnya kontruksi teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon untuk menanggapi pertanyaan mengenai kedudukan hukum akta pengikatan jual beli hak guna bangunan sebagai syarat penyerahan jangka waktu hak guna bangunan yang telah berakhir, dimana negara memberikan perlindungan hukum kepada para pihak atas hak atas tanah yang dimiliki melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Perlindungan hukum pada dasarnya adalah melindungi hak-hak subyek hukum dari pengaruh pihak lain. Peraturan perundang-undangan dan perjanjian, dalam lingkup hukum perdata, dapat



memberikan perlindungan hukum tersebut<sup>31</sup>.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch berpendapat bahwa dalam sistem hukum yang adil dan demokratis, kepastian hukum sangatlah penting. Menurut teori ini, kepastian hukum merupakan jaminan bagi individu bahwa hukum akan diterapkan secara konsisten dan adil, dan bahwa hak dan kewajiban akan dipahami dan dihormati oleh seluruh pihak<sup>32</sup>.

Gustav Radbruch mendefinisikan pengertian kepastian hukum ke dalam 4 (empat) kategori yang berbeda, diantaranya<sup>33</sup>:

1. Hukum positif, artinya bahwa hukum positif adalah sejenis peraturan perundang-undangan.
2. Hukum berdasarkan adanya fakta, pembuktian atas kenyataan tersebut.
3. Fakta hukum disusun dengan jelas sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh diubah dengan mudah..

Teori ini juga menjelaskan betapa pentingnya keberadaan hukum yang jelas dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat

---

<sup>31</sup> Isdian Anggraeny dan Isdiyana Kusuma Ayu, 2020, *Kepastian Hukum atas Hak Pengelolaan Tanah; Solusi atas Tidak adanya Sinkronisasi Regulasi Bidang Pertanahan di Kota Batam*, Amerta Media, Banyumas, hal. 34-36.

<sup>32</sup> Komisi Yudisial Republik Indonesia, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, hal. 3.

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158.

dalam penerapan hukum, termasuk masyarakat umum, pengadilan, dan pihak yang berwenang. Teori ini juga menekankan bahwa kepastian hukum harus dijaga dan dipertahankan, dan bahwa setiap perubahan hukum harus didasarkan pada prinsip keadilan dan konsistensi. Dalam hal ini, hukum harus digunakan untuk melindungi hak dan kepentingan individu.

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch digunakan untuk menganalisis proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan peraturan pelaksana bidang pertanahan. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak dan pemilik hak.

## **G. Metode Penelitian**

Hukum adalah ilmu yang bersifat deskriptif dan preskriptif<sup>34</sup>. Metode penelitian untuk analisis yuridis terhadap proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa dalam konsepsi kepastian hukum, dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum normatif adalah studi tentang hukum tertulis atau hukum positif. Penelitian hukum normatif juga kadang-kadang disebut penelitian kepustakaan atau penelitian hukum doktrinal.

Karena penelitian ini hanya membahas peraturan perundang-

---

<sup>34</sup> Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Pratama, E. A. 2021. "Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.9, Nomor 1, hal. 77-94.

undangan, fokus penelitian ini hanya pada peraturan perundang-undangan dan bagaimana hubungannya dengan perpustakaan, karena peraturan normatif ini akan memerlukan bahan hukum pustaka bebas.<sup>35</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Pendekatan perundang-undangan (*Statuta Approach*) digunakan dalam penelitian ini. Pada dasarnya, pendekatan perundang-undangan memungkinkan untuk memeriksa semua undang-undang dan regulasi yang relevan dan menentukan apakah peraturan perundang-undangan bekerja sama atau tidak. Dalam konsepsi kepastian hukum, produk perundangan dalam penelitian ini berkaitan dengan proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa.<sup>36</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah Data Sekunder. Sumber data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.<sup>37</sup> Sumber data sekunder digunakan untuk mendukung jenis penelitian kepustakaan

---

<sup>35</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hal. 83-84.

<sup>36</sup> Irwansyah dan Ahsan Yunus (eds), 2022, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel, Edisi Revisi*. Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal. 137.

<sup>37</sup> Amirudin dan Zainal Asyikin, 2010, "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*", Rajawali Pers, Jakarta, hal. 160.

yang peneliti lakukan. Data sekunder dalam penelitian ini berupa<sup>38</sup>:

- a. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 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.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu informasi yang mendukung bahan hukum utama, seperti pandangan ahli hukum yang diambil dari artikel, buku, dan sumber online.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu dokumen yang dapat digunakan untuk mendukung bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi buku, laporan, kamus, dan bahan tertulis lainnya<sup>39</sup>.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan berdasarkan jenis dan sumber data, oleh karena itu kategori data sekunder penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metodologi sebagai berikut:

- a. Penelitian literatur, atau kajian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan semua fakta dan memutuskan langkah-langkah

---

<sup>38</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum Ed Revisi*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal. 56.

<sup>39</sup> Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

apa yang harus diambil sebagai langkah penting dalam upaya ilmiah.

- b. Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data deskriptif kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Ini mencakup menganalisis, menggambarkan, dan meringkas berbagai kondisi situasi dari berbagai data sekunder yang dikumpulkan mengenai masalah yang diteliti, baik yang dikumpulkan secara offline maupun online<sup>40</sup>. Berdasarkan asas, norma, dan teori ilmu hukum, khususnya hukum agraria. Model Miles dan Huberman juga digunakan untuk menganalisis data yang dikumpulkan, termasuk penyajian, penarikan kesimpulan, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.<sup>41</sup>

### a. Reduksi Data

Meringkas, memilih komponen penting, berfokus pada apa yang penting, mencari tema dan pola, dan menghapus informasi asing adalah semua langkah yang diperlukan dalam reduksi data.<sup>42</sup> Untuk mempermudah penarikan kesimpulan, data harus diminimalisir, yaitu dengan memilih elemen-elemen kunci yang sesuai dengan penekanan kajian. Selain itu, reduksi data dilakukan untuk mempermudah peneliti

---

<sup>40</sup> I Made Wiratha, 2006, *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 155.

<sup>41</sup> Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan RnD*. Alfabeta, Bandung, hal. 310.

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 337.

dalam mengakses data yang dikumpulkan saat diperlukan.

b. Penyajian Data

Penyajian data adalah proses menyusun informasi secara sistematis untuk mencapai kesimpulan sebagai hasil dari penelitian dan tindakan yang diambil. Proses ini dilakukan dengan menyusun teks naratif dari sekumpulan informasi yang dihasilkan dari reduksi data, yang memungkinkan untuk menarik kesimpulan.

c. Penarikan Kesimpulan

Tujuan penarikan kesimpulan adalah untuk memberikan penilaian atas hasil analisis data, interpretasi, dan penilaian, serta kegiatan pencarian makna dan pemberian penjelasan berdasarkan data yang terkumpul. Dalam penelitian kualitatif, kesimpulan adalah penemuan baru yang belum pernah dilakukan sebelumnya. Hasil dapat berupa deskripsi, penjelasan tentang sesuatu yang sebelumnya ambigu atau tidak jelas tetapi sekarang menjadi jelas sebagai konsekuensi dari studi, hubungan sebab akibat atau interaksi, hipotesis, atau teori<sup>43</sup>.

## H. Sistematika Penulisan

Tesis ini akan ditulis dalam beberapa bab yang masing-masing akan berhubungan dengan bab sebelumnya, akan disusun sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

---

<sup>43</sup> *Ibid.* hal. 345.



Bab ini membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, landasan teori dan konseptual penelitian, metodologi, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

## BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan umum tentang HGB, Proses Pendaftaran dan Pengajuan HGB, Kedaluwarsa HGB. Hak atas Tanah dalam Konsepsi Hukum Islam

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan analisis tentang kedudukan hukum akta pengikatan jual beli hak guna bangunan sebagai syarat untuk mengajukan jangka waktu hak guna bangunan yang telah kadaluwarsa dan analisis yuridis terhadap proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kadaluwarsa dalam konsepsi kepastian hukum.

## BAB IV : PENUTUP

Bab setelah pembahasan tesis hasil penelitian selesai, bab ini berisi kesimpulan yang memberikan jawaban secara keseluruhan atas kumpulan masalah dan saran yang berkaitan dengan tesis penulis..

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pokok Agraria, memberikan pengertian pemberian hak atas tanah, serta bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sudah termasuk wewenang untuk mempergunakannya untuk tujuan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah dalam batas-batasnya menurut UUPA dan peraturan hukum lebih tinggi lainnya<sup>44</sup>.

Memahami hak atas tanah, kita harus terlebih dahulu memahami apa itu tanah, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut: "Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta berada dibawah air." Tanah dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, seperti ekonomi, sosial, budaya, politik, pertahanan, dan hukum. Dengan demikian, tanah memainkan peran penting dalam kehidupan manusia.

Pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah, atau hukum tanah, diperlukan untuk menjaga agar masalah tanah tidak menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat. Ini karena tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena

---

<sup>44</sup> Munir Fuady, 2018, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*, Aditya Bakti, Bandung, hal. 184.

dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik secara pribadi maupun berdampak pada orang lain<sup>45</sup>.

Pertimbangan mendasar di balik diberlakukannya UUPA adalah sebagai berikut: pertama, di dalam NKRI, di mana struktur masyarakatnya, termasuk ekonominya, didominasi oleh agraris, tanah, air, dan wilayah udara, sebagaimana dianugerahkan oleh Yang Mahakuasa, memainkan peran penting dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur. Kedua, dapat diketahui bahwa hukum agraria yang berlaku sebelum UUPA sebagian besar didasarkan pada tujuan dan prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh pemerintah kolonial dan sebagian lainnya dipengaruhi olehnya. Hal ini menyebabkan adanya ketidaksesuaian dengan kepentingan rakyat dan negara dalam mengatasi revolusi nasional saat ini dan pembangunan secara keseluruhan. Ketiga, sebelum UUPA diberlakukan, hukum agraria memiliki sifat dualisme, di mana hukum adat berlaku bersamaan dengan penerapan hukum barat. Keempat, bagi masyarakat asli Indonesia, hukum agraria yang diterapkan oleh penjajah tidak memberikan jaminan kepastian hukum<sup>46</sup>.

## **2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah**

- a. Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA (UU Nomor 5 Tahun 1960) ditetapkan, setelahnya sistem penguasaan dan

---

<sup>45</sup> Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 7.

<sup>46</sup> UUPA, Nomor 5 Tahun 1960

pengelolaan tanah di Indonesia disesuaikan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." mengalami perubahan yang cukup besar. di mana penggunaan tanah menjadi prioritas utama untuk menciptakan kemakmuran dan kepuasan bagi rakyat Indonesia. Tanah sekarang milik semua rakyat Indonesia, bukan hanya segelintir orang. Tanah harus memiliki fungsi sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, yang berarti kepentingan bersama harus lebih penting daripada kepentingan pribadi. Dengan diundangkannya UUPA bersama dengan Peraturan Pelaksana dan peraturan lain yang berkaitan, akhirnya hukum tanah Indonesia menjadi satu.

- b. Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa "atas dasar penguasaan negara tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepadanya dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum." Hak atas tanah berasal dari penguasaan negara yang dapat diberikan kepada individu, baik individu yang tinggal di negara tersebut maupun individu yang tinggal di negara lain.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 89.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang mereka miliki.<sup>48</sup> Di sisi lain, hak mempergunakan tanah diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia untuk eksploitasi dan penelitian, serta untuk mengambil keuntungan ekonomi dari alam Indonesia untuk kepentingan ekonomi, yang pada akhirnya akan menguntungkan masyarakat secara langsung dan tidak langsung. (Pasal 4(2) UUPA). Hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, seperti rumah, toko, hotel, kantor, dan pabrik, sementara "mengambil manfaat" berarti hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, seperti pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan. Jadi, jika kita memiliki hak atas tanah, kita akan memiliki kekuatan hukum untuk memilikinya setelah hak tersebut didaftarkan.

Hukum Agraria Nasional membagi hak atas tanah menjadi dua kategori: hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer adalah hak atas tanah yang utama, yang diberikan oleh negara untuk waktu yang lama, dapat dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum, dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli waris.

Hak atas Tanah: Dalam sistem hukum tanah nasional, negara adalah subjek, dan tanah dan sumber daya alam lainnya adalah objek. Hubungan hukum antara subjek dan objek dikonsepsikan sebagai hak menguasai tanah. Pemegang hak memiliki wewenang umum dan khusus terhadap tanahnya,

---

<sup>48</sup> Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, hal. 4.

yang memiliki sifat yang berbeda dalam menjalankan kewenangannya, menurut Soedikno Mertokusumo, yang dikutip Urip Santoso<sup>49</sup>. Oleh karena itu, hak atas tanah mengandung hak dan kewajiban bagi pemegangnya untuk memakai, yaitu menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Selain itu, hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia. Ketika digunakan atau digunakan, ada kewajiban untuk menjaga kelestarian potensinya dan menghindari kerusakan. Tujuan pemberian dan isi haknya, serta peruntukannya terhadap tanahnya, ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.

Pemberian tidak berarti hak atas tanah itu tidak dapat diganggu gugat, tidak terbatas, atau mutlak. Karena jual beli seta dapat dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, sifat hak ini tidak terbatas. Ada kemungkinan juga digunakan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Karena kewenangannya untuk memiliki hak atas tanah, pemegang hak tidak dapat dengan mudah memberikan hak tersebut kepada orang lain. Yang dapat mereka lakukan adalah mengalihkan atau melepaskan hak tersebut. Ini dapat dikaitkan dengan hak milik sebagai hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum dan dapat diberikan kepada orang lain atau ahli waris mereka.

Hak atas tanah yang dapat dibebani di atas hak milik, salah satunya yakni hak guna bangunan dan hak pakai. Hak-hak ini dituangkan dalam akta

---

<sup>49</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, hal. 31.



PPAT, atau Akta Pembebanan Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, setelah perjanjian dibuat antara subjek hak milik dan calon pemegang hak atas tanah yang akan ada di atas hak milik tersebut.

Hukum adat adalah sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional kita. Secara yuridis formal, hukum adat berfungsi sebagai sumber utama untuk segala bahan yang dibutuhkan untuk pembangunan hukum tanah nasional kita. Hukum adat berupa konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukumnya merupakan dasar untuk rumusan yang akan menjadi standar hukum tanah nasional kita.<sup>50</sup>

## **B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan**

### **1. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah atau lahan kosong yang tidak dimiliki seseorang. Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diberikan pada tiga jenis tanah: tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah dengan hak milik. Hak pemegang HGB sangat terbatas karena didirikan di atas tanah yang bukan haknya, sehingga hanya dapat digunakan dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 35–40 Undang-undang Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak guna bangunan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah

---

<sup>50</sup> Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Penerbit Republika, Jakarta, hal. 7.

(selanjutnya disebut PP40/1996) kemudian mengatur lebih lanjut tentang hak guna bangunan. Peralihan dan transfer Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, dan partisipasi dalam modal.

Hapusnya Hak Guna Bangunan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan karena :

- a. berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau perjanjian pemberian;
- b. dibatalkan oleh pejabat pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak milik sebelum jangka waktu berakhir karena: 1) kewajiban-kewajiban pemegang hak tidak dipenuhi, atau ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan mengenai kewajiban pemegang HGB dilanggar, atau 2) Tidak memenuhi syarat atau kewajiban yang tercantum dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan. Atau 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya;

- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang HGB dan tidak mengakhiri penguasaan HGB mereka dalam waktu 1 tahun.

Hak guna bangunan atas tanah negara dikembalikan ke negara, sementara hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dikembalikan ke pemegang hak pengelolaan, dan hak guna bangunan atas tanah hak milik dikembalikan ke penguasaan hak milik.

Hak guna bangunan mencakup hak untuk membangun bangunan dan memilikinya atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk waktu tertentu. Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria, ayat (1) dan ayat (2), menyatakan: a. Hak guna bangunan memungkinkan pembangunan dan penggunaan bangunan selama 30 tahun di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. b. Jika pemegang hak daan memintanya, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi bangunan, jangka waktu yang disebutkan dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan 20 tahun.

Urip Santoso, ketentuan hak guna bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA, yang secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 109.

## 2. Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 sampai dengan Pasal 40;
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah;
  - d. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik
- Tidak mungkin bagi badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia untuk memiliki Hak Guna Bangunan; sebaliknya, badan hukum yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Dalam hal subjek Hak Guna Bangunan yang disebutkan di atas, Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa: Dalam ayat (1) dinyatakan bahwa "Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat." Dalam ayat (2) dinyatakan bahwa jika dalam jangka waktu

sebagaimana yang disebutkan dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, haknya hapus karena hukum.

Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB), yang disebabkan oleh<sup>52</sup>:

- 1) Untuk tanah yang dikuasai langsung oleh pemerintah atau milik orang lain, pemerintah menetapkan;
- 2) Untuk tanah milik, perjanjian sah antara pemilik tanah dan pihak yang akan memperolehnya. Dalam contoh, pada awal pembangunan apartemen, pengembang memiliki hak guna bangunan di atas tanah negara—dikenal sebagai hak guna bangunan murni—dan hak pengelolaan atas tanah tersebut berdasarkan perjanjian penyerahan penggunaan tanah dengan sertifikat HGB induk atau nama pengembang.

Hak guna bangunan, tanah tidak digunakan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan, tetapi untuk bangunan. Oleh karena itu, tanah negara, tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan<sup>53</sup>. Menurut ketentuan tersebut di atas, pemegang hak memiliki hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri sesuai dengan sifat dan tujuan peruntukannya. Dalam hal jangka waktu, Hak Guna Bangunan (HGB) yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan

---

<sup>52</sup> Rudi Indrajaya dan Rizkia Arkan Indrajaya, 2019, *Perubahan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Indonesia*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 25-26.

<sup>53</sup> Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria.*, Djambatan Boedi, Jakarta, hal.275.

untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang selama 20 tahun lagi. Setelah jangka waktu ini berakhir, HGB dapat diperbarui.<sup>54</sup>

Persyaratan untuk perpanjangan dan pembaruan hak guna bangunan sebagai berikut :

- a) Tanahnya tetap dipergunakan dengan benar sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan hak tersebut diberikan.
- b) Pemegang hak memenuhi dengan baik syarat-syarat pemberian hak;
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu mereka adalah warga negara Indonesia dan tinggal di Indonesia; dan
- d) Persetujuan dari pemegang hak pengelolaan diperlukan untuk hak bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan.

Hak guna bangunan dapat diperbarui atas persetujuan pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik setelah jangka waktu tersebut berakhir. Pembaruan tersebut harus dimasukkan ke dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diregistrasikan.

### **3. Objek dan Subjek Hak Guna Bangunan**

Subjek hukum Hak Guna Bangunan (HGB) adalah warga negara

---

<sup>54</sup> Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 116.



Indonesia dan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di bawah hukum Indonesia. Pemegang Hak Guna Bangunan, sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dapat Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur jenis tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan. Tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah: a. Tanah Negara; b. Tanah Hak Pengelolaan; dan c. Tanah Hak Milik Objek. Dalam hal ini, hak guna bangunan hanya berlaku untuk tanah yang dimiliki oleh seseorang, bukan tanah yang digunakan oleh bangunan itu sendiri.

Selama jangka waktu tertentu, pemegang hak guna bangunan memiliki hak dan kewajiban untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan untuk membangun dan menggunakan bangunan untuk keperluan pribadi atau usaha mereka sendiri. Mereka juga dapat memberikan hak tersebut kepada pihak lain atau membebaninya.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan tanggung jawab pemegang hak guna bangunan dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian

haknya;

- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya; dan
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungannya.
- d) Memberikan kembali tanah yang diberikan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak milik, atau pemegang hak pengelolaan setelah hak guna bangunan dihapus;
- e) Memberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sertifikat hak guna bangunan yang telah dihapus.

Hak Guna Bangunan dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara : jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.

### C. Tinjauan Umum Perolehan Hak Guna Bangunan dalam Hukum Islam

Ketentuan UUPA, hak guna bangunan berarti hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang “bukan miliknya sendiri” selama paling lama tiga puluh tahun<sup>55</sup>. Pengertian “bukan miliknya sendiri”, berarti hak guna bangunan dapat lahir dari :

1. Pemberian dari permohonan HGB (HGB sebagai hak atas tanah

<sup>55</sup> Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

primer);

2. Perjanjian pembebanan HGB di atas tanah HM kepunyaan orang lain (HGB sebagai alas hak atas sekunder).

Jika sebuah bangunan didirikan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, ini dapat berarti bahwa bangunan tersebut berada di atas tanah negara, yang memerlukan persetujuan pemerintah, atau mungkin di atas tanah milik orang lain, yang memerlukan perjanjian tertulis yang dibuat dengan akta otentik antara pendiri bangunan dan pemilik tanah<sup>56</sup>.

Cara memperoleh hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

- a) Berasal dari tanah negara melalui permohonan HGB dan Pemberian HGB. Permohonan yang diberikan dengan kesadaran sendiri, seperti membuka tanah baru (*ihya al-mawat*). Mengenai setiap cara perolehan yang dilakukan pasti membayar uang pungutan/pemasukan kepada Negara.
- b) Berasal dari tanah hak milik :
  - 1) Penurunan HM menjadi HGB (kepunyaan perorangan diubah hak kepemilikannya, dikarenakan peruntukan tanahnya). Dimana permohonan Perolehan tanah melalui permintaan sendiri, seperti membuka tanah baru ("*ihya al-mawat*"). Hak untuk membuka tanah ini didefinisikan dalam bahasa Islam sebagai "*ihya maut*" atau "*ihya al-mawat*", yang berarti

---

<sup>56</sup> Benny Bosu, 1997, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Media, Jakarta, hal. 43.

menghidupkan kembali tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga dapat digunakan untuk tujuan tertentu, seperti menempati atau mengelola bangunan.<sup>57</sup>

Rasulullah Saw secara keseluruhan memerintahkan untuk menghidupkan tanah yang mati, tetapi ini juga memerlukan kembali ke adat kebiasaan. Proses menghidupkan tanah yang mati dapat dilakukan dalam salah satu dari lima cara berikut: (a). Memutih tanah dan menjaga surat-surat yang menunjukkan bahwa tanah itu milik seseorang; (b). Membersihkan tanah dan membuatnya siap untuk tanam; (c). Membangun dinding di sekitar tanah yang mati. (d). Menggali parit yang dalam sehingga tidak hanya pemiliknya yang dapat melihatnya; (e). Menghidupkan tanah berarti memperbaikinya dan mengendalikannya sehingga bermanfaat bagi manusia.

Dikarenakan peruntukan tanahnya berubah atau pemanfaatan tanahnya berubah. Jadi hak kepemilikan dilepaskan menjadi tanah Negara, baru dimohonkan lagi tanahnya dalam bentuk Hak guna bangunan.

- 2) Pelepasan HM menjadi tanah negara yang dilanjutkan dengan permohonan HGB (Kepunyaan badan hukum membeli tanah hak pihak lain berstatus Hak Milik, pelepasan hak dikarenakan

---

<sup>57</sup> Jaribah bin Ahmad Al-Harisi, 2006, *Al-fiqh Al Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab*. Asmuni Sholihin Zamaksyari. *Fikih Ekonomi Umar bin Khattab*. Khalifa, Jakarta, hal.97.

kepemilikan Hak Milik tidak dapat diperuntukkan kepada badan hukum).

- 3) Penurunan HM menjadi HGB (yang dilakukan pemilik tanah untuk menjual tanah hak miliknya kepada badan hukum), dilanjutkan dengan peralihan HGB (kepada badan hukum).

Kasus jual beli yang terjadi pada nomor 2 b dan 2 c di atas, ketentuan umum jual beli berlaku. Namun, kepemilikan tanah dalam bentuk hak milik belum berubah menjadi hak guna bangunan karena subjek hukum badan hukum tidak boleh memperoleh tanah dalam bentuk hak milik. Akibatnya, hak kepemilikan harus dilepaskan menjadi tanah Negara, baru dimohonkan lagi tanahnya dalam bentuk HGB.

- c) Di atas tanah hak milik : dibebankan permohonan HGB (hak baru/hak tanah sekunder di atas tanah primer dengan perjanjian (ada musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian).

Perolehan dilakukan melalui perjanjian yang dibuat pada nomor 3 di atas antara pemilik tanah dan pemohon atau pemilik tanah yang memiliki hak guna bangunan. Ini memberikan izin kepada orang yang membutuhkan tanah untuk membuat hak guna bangunan pada tanah yang dimiliki orang lain dengan imbalan penggantian.

- d) Peralihan hak yang sudah berstatus tanah HGB (kepunyaan perorangan/badan hukum yang berasal dari tanah Negara atau tanah

hak pengelolaan atau tanah Hak Milik) dengan Jual beli (adanya musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian). Jual beli di sini ada memiliki ciri khusus yakni :

- a) Pada saat jangka waktu kepemilikan yang telah ditentukan berakhir, pembeli mengembalikan tanah tempat hak guna bangunan dibeli tanpa harga yang dikembalikan oleh penjual kepada pembeli.
- b) Penjual dan pembeli saling mengetahui tentang ketentuan yang tercantum dalam huruf a.
- c) Jual beli dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
- d) Ketentuan jual beli umum, yang berarti bahwa kepemilikan tanah berpindah kepada pembeli.

Jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan dengan *ba'i al-wafa'* dan *ijarah*, yaitu:

- (1) Dalam *ba'i al-wafa'*, transaksi dianggap sebagai jual beli selama transaksi berlangsung karena dijelaskan dalam akad bahwa itu adalah jual beli. Sebagai contoh, jika penjual mengatakan kepada pembeli, "Saya jual tanah saya ini kepada kamu seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta)," dan pembeli menjawab, "Saya beli tanah kamu seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta)," barang tersebut kemudian berpindah tangan. Selama transaksi



berlangsung, ini juga merupakan jual beli, seperti halnya jual beli tanah dalam bentuk hak guna bangunan.

(2) Dalam *ba'i al-wafa'*, ketika transaksi selesai, barang (objek akad) diberikan kepada pembeli dan dapat digunakan. Namun, dalam jangka waktu yang disepakati, barang tersebut kembali kepada penjual dan pembeli diharuskan untuk tidak menjual barang tersebut kepada orang lain. Transaksi ini dianggap sebagai *ijarah* atau sewa menyewa, yaitu memiliki manfaat suatu barang yang diizinkan oleh *syara'* selama waktu tertentu dengan adanya implikasi. Namun, ketika tanah dalam bentuk hak guna bangunan dijual, pembeli berhak atas tanah tersebut untuk digunakan sendiri, dijual, disewakan, atau dijadikan jaminan hutang, selama masih dalam jangka waktu pemberian.

(3) Dalam *ba'i al-wafa'*, apabila tenggat waktu yang disepakati berakhir, masing-masing pihak yang melakukan akad harus mengembalikan barang dan uang (objek akad). Penjual harus mengembalikan uang kepada pembeli sejumlah harga yang diserahkan pada awal akad, dan pembeli harus mengembalikan barang yang dibelinya kepada penjual secara utuh. Dalam kasus jual beli tanah dalam bentuk hak guna bangunan, tenggat waktu yang disepakati untuk mengembalikan barang dan uang adalah setelah waktu yang disepakati.

(4) Sementara hak guna bangunan adalah bentuk jual beli tanah, *ba'i*

*al-wafa'* adalah hillah untuk menghindari riba.

(5) *Ijarah*, atau sewa menyewa, adalah kontrak untuk memiliki kepemilikan suatu objek selama waktu tertentu dengan imbalan. Oleh karena itu, ketika waktu yang disepakati tiba, si pemilik manfaat atau penyewa harus menyerahkan objek yang disewa tanpa menerima imbalan kembali. Jika seseorang menjual tanah dalam bentuk hak guna bangunan, tanah tersebut akan kembali kepada pemilik tanah saat jangka waktu kepemilikan telah berakhir, tanpa mengembalikan harga tanah yang dibeli. Ini dianggap sama dengan sewa atau *ijarah* karena kepemilikan seseorang terbatas pada waktu tertentu dan mereka akan kembali kepada barang tersebut saat jangka waktu tersebut berakhir. Namun, hal yang membedakannya adalah ketika tanah dalam bentuk hak guna bangunan dijual, itu adalah kepemilikan penuh. Akibatnya, pemilik atau pemegang hak guna bangunan memiliki otoritas untuk menjadikannya jaminan hutang. Namun, barang orang lain tidak boleh dijadikan jaminan hutang dalam *ijarah* karena barang tersebut bukan kepemilikannya dan hanya digunakan untuk mendapatkan manfaatnya.

(6) Dalam *ba'i al-wafa'*, semua persyaratan jual beli dinyatakan secara eksplisit atas kehendak para pihak, sementara dalam jual beli tanah hak guna bangunan, semua persyaratan jual beli dinyatakan secara eksplisit berdasarkan aturan perundang-undangan yang diatur

pemerintah.

Sehubungan dengan kepemilikan tanah dalam bentuk hak guna bangunan yang diatur pemerintah, pemegang tanah memiliki otoritas atas bendanya dan manfaatnya secara keseluruhan. Mereka juga memiliki kewenangan penuh untuk mentasarufkan tanah mereka, seperti menjualnya atau menjadikannya sebagai jaminan hutang, tetapi dengan batasan jangka waktu kepemilikan dan apabila tanah yang dimiliki HGB kembali kepada pemilik tanah yang sebelumnya dimiliki oleh HGB, bangunan yang ada di atasnya tidak boleh dicabut. Pemilik tanah harus membayar kembali bangunan yang masih berdiri pada hari pemilik tanah mengeluarkan individu tersebut.<sup>58</sup>

Jual beli yang dilakukan antara pemegang hak guna bangunan dan individu yang akan menerima hak guna bangunan selanjutnya dianggap sebagai transaksi bebas yang dibatasi oleh pemerintah. Sesuai dengan asas kebolehan (*mubah*), Islam memungkinkin semua pihak yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan menciptakan jenis hubungan perdata baru yang sesuai dengan evolusi zaman dan kebutuhan masyarakat.

Bagian dari hubungan manusia, prinsip kebebasan ini juga ada dalam *muamalah*. Khususnya, *muamalah* adalah hubungan perjanjian yang dilakukan oleh manusia untuk menukar manfaat. Rasulullah menyatakan bahwa segala jenis perjanjian *muamalah mubah* (boleh) selama transaksi tersebut tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.

---

<sup>58</sup> Ismail Yakub, *Perjanjian kontrak.. Loc.cit.* hal. 231

Dengan kata lain, selama perjanjian itu tidak dilarang baik dalam al-Qur'an maupun *hadits*, maka ia dapat dianggap sah menurut perspektif Islam.

Pembentukan dan legalisasi berbagai undang-undang yang telah digunakan selama bertahun-tahun, para ulama merumuskan prinsip-prinsip penting, seperti :

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَاتِ الصَّحَّةُ حَتَّى يَثْبُوهَ دَلِيلٌ عَلَى الْبُطْلَانِ وَالْتَّحْرِيمِ

*Artinya "Pada dasarnya semua akad dan muamalat hukumnya sah sehingga ada dalil yang membatalkan mengharamkannya".*

Para ulama telah sepakat bahwa kerelaan (*ar-ridha*) merupakan landasan pokok untuk keabsahan akad. Hal tersebut menyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan sah asal para pihak setuju/sepakat tanpa paksaan atas timbulnya hak dan kewajiban yang ditanggung masing-masing pihak sesuai peraturan pemerintah.

Kaidah ini, semua jenis transaksi muamalah pada dasarnya diperbolehkan, baik yang dilakukan secara tradisional seperti pada masa Rasulullah SAW dan ulama salaf, maupun yang dilakukan secara modern dan kontemporer. Namun, kecuali transaksi tersebut secara tegas dilarang oleh *syari'at*, seperti yang menyebabkan bahaya, melibatkan penipuan, judi, riba, produk haram, atau praktik fasid atau batil.<sup>59</sup> Perjanjian yang telah dibuat tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, *causa* atau sebab yang halal adalah syarat sah

<sup>59</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Hukum Ekonomi Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 129.

keempat yang diatur dalam Pasal.

Sesuai dengan asas kebebasan berkehendak para pihak yang mencapai persetujuan secara sukarela. Para ulama setuju bahwa kerelaan (*ar-ridha*) adalah dasar utama keabsahan perjanjian. Ini berarti bahwa perjanjian sah asalkan para pihak setuju tanpa paksaan, dan bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban sesuai dengan peraturan pemerintah.

Firman Allah swt dalam surah an-Nisa 4:29 sebagai berikut :

^

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Menghindari kerusakan lebih penting daripada memperoleh keuntungan, sesuai dengan prinsip menolak mudharat dan mengambil keuntungan dalam melakukan suatu transaksi atau perjanjian. Ini serupa dengan memberi batasan waktu pada kepemilikan tanah. Ini dilakukan untuk mencegah orang-orang yang memiliki tanah untuk mengambil keuntungan finansial tanpa mempertimbangkan kebutuhan orang lain dan mensiasikannya.

## D. Tinjauan Umum Notaris

### 1. Pengertian Notaris

Notaris memiliki istilah *Notarius* pada definisi tunggal sedangkan *Notarii* dalam arti jamak. Sejak zaman romawi sudah diperkenalkan istilah *Notarius* yang berarti menjalankan tugas mencatat tetapi kegunaan notaris pada zaman romawi tidak sama dengan masa kini.<sup>60</sup> Notaris juga berasal dari istilah *nota literaria* atau *lettermerk* atau karakter dimana para *notarii* mencatatkan suatu perkataan. Istilah *notarii* digunakan untuk individu yang melakukan pencatatan atau penulisan pidato yang dikemukakan *Cato (de Oudere)* pada senat romawi yang disebut *stenographic*.<sup>61</sup>

*Nota literaria* adalah tanda karakter atau sebuah tulisan yang berguna untuk penulisan atau penggambaran dalam pengungkapan sebuah paragraf yang dikemukakan informan. Karakter tersebut yaitu penandaan yang digunakan dalam menulis cepat atau *stenografie*. Notaris awal mulanya pejabat publik atau *private notary* yang diberi tugas dalam pelayanan keperluan penduduk terhadap alat bukti

---

<sup>60</sup> Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, *et.al.*, 2018, "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Volume 3, Nomor 1, April, hal. 65. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p05>

<sup>61</sup> Ghansham Anand, *op.cit.*, hal. 2.



otentik dalam hukum perdata untuk memberikan kepastian.<sup>62</sup>

Istilah *notarius* semakin memiliki arti yang berbeda sampai pada abad kedua setelah Kristus yaitu mereka yang membuat pencatatan tulisan dengan cepat seperti stenograf saat ini. Pada abad kelima dan keenam istilah *notarius* digunakan untuk menyebut para pegawai istana yang melakukan pekerjaan administratif.

Definisi notaris pada Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki pengertian individu memperoleh otoritas pemerintah yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia akan pengesahan, penyaksian beragam dokumen kontrak, surat wasiat, akta dan lainnya. Istilah notaris dalam bahasa Inggris yaitu berasal dari kata *notary* sementara dalam bahasa Belanda berasal dari kata *van notaris*.

Notaris sebagai pejabat publik yang sangat penting bagi keperluan keperdataan dengan otoritas pembuatan akta autentik serta otoritas lain. Pasal 1 ayat (1) UUJN notaris disebut pejabat publik berasal dari kata *Openbaar Ambtenaar* istilah *ambtenaren* dalam kamus hukum mempunyai definisi sebagai Pejabat. Sehingga *Openbare Ambtenaren* mendefinisikan sebagai pejabat yang memiliki pekerjaan yang berkaitan dengan kepentingan penduduk secara luas seperti pembuatan akta autentik.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Anto Mutriadi, 2021, "Implikasi Perdata Terhadap Integritas Jabatan Notaris", *Jurnal Insitusi Politeknik Ganeshha Medan*, Volume 4, Nomor 1, Maret, hal. 349. <https://doi.org/10.33395/juripol.v4i1.11135>

<sup>63</sup> Jozan Adolf, *et.al.*, 2020, "Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan", *Notarius*, Volume 13, Nomor 1, Maret, hal. 182. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29313>

Diterbitkannya Peraturan Jabatan Notaris atau *Notaris Reglement* pada 26 Januari 1860 pada *Staatsblaad* Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia atau *Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie* berlaku mulai 1 Juli 1860 pada pasal 1 yaitu para notaris ialah pejabat publik, terutama yang mempunyai otoritas dalam pembuatan berbagai akta autentik yang berkenaan dengan seluruh perilaku, perjanjian juga berbagai ketentuan yang diatur pada regulasi umum atau dikehendaki oleh berbagai pemangku kepentingan yang dibuktikan melalui catatan autentik, penjaminan waktu pelaksanaannya, pengarsipan berbagai akta dan penerbitan *grosse-grosse*, berbagai kopian dan kuotasinya, seluruhnya selama akta dibuat berdasarkan regulasi umum serta tidak diperintahkan atau diberikan pada pejabat atau individu yang lain.<sup>64</sup>

Kedudukan Notaris pada *Staatsblaad* Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia atau *Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie* notaris merupakan memiliki kedudukan perihal menangani kepentingan orang secara luas seperti membuat akta autentik dan akta-akta lainnya sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan. Akta autentik berdasarkan pasal 1 ayat (7) UUJN Akta Notaris yaitu pembuatannya disaksikan notaris berdasarkan jenis serta prosedur yang ditentukan.

Dijabarkan pasal 1 ayat (1) UUJN Notaris ialah seseorang

---

<sup>64</sup> Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notari*”, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 14.

mempunyai otoritas dalam pembuatan akta autentik serta mempunyai otoritas lain sesuai dengan yang tertera pada regulasi.

## 2. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas notaris dalam UUJN tidak dijabarkan secara lengkap namun pada hakikatnya tugas seorang notaris yaitu membuat suatu akta autentik yang sah, pembuktian yang kuat, sempurna serta kewenangan lainnya sesuai dengan undang-undang. Selain akta autentik notaris dapat menyelenggarakan pendaftaran dan pengabsahan pada akta yang berkekuatan akta dibawah tangan. Wewenang diatur pasal 15 ayat (1) UUJN berwenang pembuatan akta meliputi seluruh perilaku, konsensus, ketetapan, penjaminan waktu pelaksanaannya, pengarsipan berbagai akta dan penerbitan *grosse-grosse*, kopian dan kutipan, seluruhnya selama akta dibuat tidak diberikan pada pejabat atau individu yang lain.

Lalu pasal 15 ayat (2) UUJN menyebutkan melakukan validitas tanda tangan, menetapkan kepastian waktu, membukukan surat dibawah tangan dengan didaftarkan pada buku khusus, menciptakan kopian surat yang berisikan seperti yang tertera pada surat terkait, melakukan validitas keselarasan kopian dengan aslinya, melakukan sosialisasi hukum yang berkenaan dengan pembuatan akta, membuat akta mengenai lahan dan risalah lelang. Selain pada kedua ayat tersebut, notaris juga memiliki otoritas lain yang terdapat pada

regulasi. Berdasar penjabaran tugas serta wewenang notaris berkenaan pembuatan akta autentik. Akta-akta bisa dibuat notaris meliputi pembuatan akta autentik dibuat dihadapan notaris seperti akta-akta wasiat, perjanjian kawin, kuasa hipotik, pendirian perseroan terbatas atau PT, serta lainnya.

Akta-akta autentik yang menjadi otoritas notaris juga pejabat lain diantaranya adalah:

1. Akta pengakuan anak di luar kawin;
2. Akta berita acara mengenai kekhilafan pejabat yang mengarsipkan hipotik;
3. Akta berita acara mengenai pembayaran tunai dan konsinyasi;
4. Akta protes wesel dan cek;
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
6. Membuat akta risalah lelang.

Notaris ditunjuk dan dipecat oleh pemerintah guna melaksanakan tugas negara dalam bidang keperdataan dan diberikan otoritas dan kewajiban guna memberi layanan pada publik secara luas dalam menciptakan suatu akta autentik agar terciptanya kepastian hukum, serta tertib dan terlindunginya hukum di masyarakat. Namun, notaris tidak memperoleh gaji serta uang pensiun dari pemerintah, pendapatannya berasal dari honor klien<sup>65</sup>. Notaris merupakan pejabat umum dan bukan pegawai negeri hal ini tertuang pada regulasi

---

<sup>65</sup> Ghansham Anand, *op.cit.*, hal. 34.

mengenai kepegawaian.

### 3. Kewajiban Notaris

Notaris sebagai pejabat publik memberikan pelayanan pada rakyat pada hubungan keperdataan menjadi sebuah keharusan dalam melakukan pelayanan harus memegang integritas agar dapat dipercaya oleh klien dan memberikan pelayanan sebaik-baiknya terhadap pembuatan akta autentik. Kewajiban notaris yaitu kewajiban yang perlu dijalankan dalam mengemban jabatan notaris dengan tidak berlawanan pada regulasi yang ada.

Pada pasal 16 UUJN mengatur kewajiban seorang notaris yakni:

1. Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris berkewajiban untuk:
  - a. Bersikap transparan, dipercaya, independen, netral dan memelihara kepentingan pihak bersangkutan dari tindakan hukum.
  - b. Membuat minuta akta dan mengarsipkannya.
  - c. Menempelkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta.
  - d. Menerbitkan Grosse, salinan dan kutipan akta berlandaskan Minuta Akta.
  - e. Menyajikan layanan yang sejalan dengan regulasi yang berlaku kecuali terdapat alibi untuk menolaknya.
  - f. Tidak membocorkan segala hal yang berkenaan dengan akta yang dibuat beserta seluruh keterangan yang didapatkan dalam membuatnya sesuai dengan sumpah jabatannya kecuali regulasi menetapkan lain.
  - g. Menjilid Akta menjadi buku dalam kurun waktu sebulan yang didalamnya termuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, jika terdapat lebih dari angka tersebut maka penjilidan bisa dilakukan lebih dari satu buku dan terdapat catatan jumlah Minuta Akta, serta waktu ketika akta dibuat pada sampul buku.
  - h. Mendaftarkan akta protes terhadap tidak dibayarkannya surat berharga.

- i. Membuat daftar Akta mengenai wasiat berdasarkan rentetan waktu pembuatannya setiap bulan lalu mengirimkannya ke kementerian yang melaksanakan kepentingan pemerintah pada sektor hukum lima hari minggu pertama per bulannya.
- j. Melakukan pencatatan dalam repertorium diakhir bulan.
- k. Memiliki stempel yang berisikan lambang negara Republik Indonesia.
- l. Membacakan Akta di didepan pihak terkait dimana terdapat sedikitnya dua atau empat saksi yang ditandatangani saat itu juga.
- m. Menerima magang kandidat Notaris.

Pasal 3 Kode Etik Notaris menyebutkan Notaris dan pihak lain melaksanakan jabatan wajib untuk bermoral dan berakhlak baik, menghargai harkat dan martabat kedudukannya, memelihara kehormatan perkumpulan, bersikap transparan, independen, netral, bertanggungjawab penuh, mengacu pada regulasi yang berlaku serta sumpah jabatannya. Kemudian menambah wawasannya diluar bidang hukum dan kenotariatan, memprioritaskan diri untuk mengabdikan pada kepentingan publik dan negara, menyediakan layanan untuk membuat akta serta layanan kenotariatan lain bagi warga tidak mampu dan tidak disertai dengan honorarium, menentukan kantor utama untuk menjalankan tugasnya, memasang papan identitas didepan kantornya.

Menghadiri dan berperan aktif pada setiap aktivitas yang ada serta menghargai ketentuan yang ada didalamnya, melakukan pembayaran iuran rutin dan uang duka untuk rekan sejawat, menjalankan dan mentaati ketentuan mengenai honorarium,



melaksanakan jabatannya sesuai dengan tugas pokoknya kecuali disebabkan alibi yang valid, menghadirkan suasana yang harmonis ketika menjalankan perannya dan ketika berinteraksi dengan rekan sejawat, memberi perlakuan yang baik bagi setiap klien yang ada tanpa mendiskriminasikannya, terakhir yaitu menjalankan tugas dan kewajibannya sesuai regulasi yang berlaku dan bersangkutan dengan jabatan notaris.

#### **4. Larangan Notaris**

Pasal 17 UUJN mengatur berbagai larangan bagi notaris. Notaris dilarang untuk melaksanakan pekerjaan diluar area jabatannya, pergi dari area tersebut secara berturut-turut lebih dari seminggu tanpa disertai alibi yang jelas, mempunyai jabatan rangkap sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau jabatan lain sebagai pimpinan pada badan yang berada dibawah naungan negara, daerah atau swasta, merangkap PPAT atau pejabat lelang kelas II dan notaris pengganti atau profesi lain yang berlawanan dengan norma religi, kesusilaan yang bisa berdampak pada harga diri jabatannya.

Notaris tidak mematuhi regulasi bisa dikenakan hukuman dengan diperingatkan secara tertulis, diberhentikan dalam kurun waktu tertentu, diberhentikan dengan tidak terhormat. Pada pasal 4 Kode Etik Notaris menyebutkan Notaris dan individu melaksanakan jabatan ini tidak diperkenankan untuk memiliki kantor lebih dari satu, melakukan pemasangan papan identitas diluar jangkauan wilayahnya,

mempromosikan diri secara personal atau bersamaan dengan menginformasikan data diri melewati beragam media, bermitra dengan penyedia layanan atau badan hukum yang menjembatani untuk memperoleh klien, menandatangani akta yang disiapkan pihak lain, mengirimkan minuta pada klien, melakukan segala upaya untuk merebut klien dari notaris lain, memaksa klien untuk mempertahankannya.

Tidak sportif dalam menjalankan wewenangnya dengan rekan rejawatnya, menentukan honorium sesuai kehendaknya, mempekerjakan secara sengaja seseorang yang masih berstatus pekerja dari kantor notaris lain, mencoreng nama baik rekan sejawatnya, menciptakan perkumpulan rekan sepekerjaan yang sifatnya eksklusif untuk memberi layanan bagi pihak tertentu, memakai gelar yang tidak selaras dengan regulasi yang ada, menjalankan tindakan yang melanggar kode etik notaris.

## 5. Karakteristik Notaris

Karakteristik notaris yaitu sebagai pejabat publik dalam hal melayani masyarakat untuk kepentingan publik dan bersifat keperdataan diantaranya adalah:

### a. Sebagai Jabatan

Undang-Undang Jabatan Notaris menjadi pedoman dan segala sesuatu berkenaan dengan notaris di Indonesia diatur pada peraturan perundang-undangan. Jabatan Notaris sebagai

sebuah organisasi yang dibentuk oleh Negara. Jabatan tersebut terkait dengan sebuah profesi atau tugas sengaja diciptakan regulasi hukum yang digunakan dalam kebutuhan dan kegunaan atau kewenangan tertentu dan berkarakteristik kesinambungan.

**b. Notaris memiliki wewenang tertentu**

Segala otoritas terhadap suatu jabatan memiliki regulasi hukumnya dalam mengatur menjadi batasan supaya jabatan bisa berlangsung dan sebagaimana mestinya dengan tidak bertentangan dengan otoritas profesi lain. Jika seorang Notaris terbukti menjalankan pelanggaran yang bertentangan dalam wewenangnya maka telah melakukan perbuatan melanggar wewenang yang terdapat pada pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN.

**c. Diangkat dan diberhentikan pemerintah**

Pemerintah yang dimaksud yakni Menteri dalam bidang kenotariatan diatur pada pasal 1 ayat 14 UUJN, tapi bukan berarti Notaris adalah bawahan pemerintah, karena Notaris dalam melaksanakan perannya berkewajiban untuk berkarakteristik mandiri, netral, dan independen.

**d. Tidak memperoleh gaji atau dana pensiunan dari pemerintah**

Pendapatan notaris hanya bersumber dari honorarium yang

diberikan klien dan ia bisa memberikan layanannya secara gratis untuk warga yang miskin.

**e. Bertanggungjawab dalam profesinya terhadap masyarakat**

Masyarakat bisa melayangkan gugatan perdata dan penggantian kerugian beserta bunganya jika produk hukum notaris tidak sejalan dengan regulasi yang berlaku.<sup>66</sup>

**E. Tinjauan Umum Akta**

**1. Pengertian Akta**

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menetapkan bahwa akta notaris, yang selanjutnya disebut Akta, adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Kamus Hukum mengatakan bahwa *acta*, atau biasa disebut "akta," adalah perbuatan.

Notaris berkewajiban menyampaikan perihal yang tercantum pada akta bahwa memang dipahami dan sesuai keinginan pihak terkait yakni dengan metode dibacakan isi akta tersebut secara jelas serta membagikan penjelasan terutama pada regulasi yang terkait untuk pihak penanda tangan. Oleh karena itu, pihak bersangkutan menetapkan secara bebas serta menyetujui atau tidak untuk ditanda tangani.

---

<sup>66</sup> Imam Suko Prayitno dan Erna Anggraini Hutabarat, 2019, "Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Atas Ketentuan Honorarium Akta Notaris", *Res Judicata*, Volume 2, Nomor 1, Juni, hal. 190. <http://dx.doi.org/10.29406/rj.v2i1.1441>

Akta di bawah tangan menurut hakim yakni “bukti bebas” sebab hanya memiliki kekuatan pembuktian materiil selepas pembuktian kekuatan formil padahal kekuatan pembuktiannya baru terlaksana, jika pihak terkait memahami yang sebenarnya mengenai isi serta metode dibuatnya akta sehingga akta di bawah tangan berbeda dengan akta autentik, karena apabila akta di bawah tangan ternyata palsu apabila digunakan menjadi bukti patut dibuktikan bahwa tidak palsu.

Pembeda akta autentik dengan akta di bawah tangan yakni metode dibuatnya kejadian akta. Akta di bawah tangan yakni penandatanganan akan pencatatan kejadian disengaja menjadi pembuktian perbuatan, maka terletak hal yang esensial yakni unsur disengaja dalam pembuatan pembuktian tertulis dan wajib adanya penandatanganan supaya bisa mencirikan akta. Akta tersebut tidak bersifat berkekuatan bukti sempurna sebab perihal kebenaran tertera pada tanda tangan pihak terkait bilamana diakui terjadinya alat bukti sempurna seperti akta autentik.

Akta autentik yakni instrumen bukti sempurna bagi pihak terkait yang bersifat mengikat. Kebenaran mengenai yang tertuang harus diakui pihak terkait bahwa akta tersebut benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Jika akta di bawah tangan bisa dijadikan instrumen bukti sempurna pada pihak penandatanganan.<sup>67</sup>

## 2. Jenis Akta Notaris

---

<sup>67</sup> Agus Toni Purnayasa, 2018, “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik”, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 3, Desember, hal. 399. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>

Terdapat dua macam akta notaris, yakni:

- a) Akta pembuatannya pada notaris (*door*) disebut akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Yakni akta yang pembuatannya pada notaris berisi penjelasan autentik perihal perbuatan yang dilaksanakan atau kejadian yang diperhatikan notaris. Seperti akta berita acara/risalah rapat RUPS PT, akta, pencatatan bundel, serta lainnya.
- b) Akta pembuatannya menghadap notaris (*ten overstaan*) disebut akta partij (*partij akten*). Yakni akta pembuatannya menghadap notaris berisi penjelasan yang dideskripsikan pihak terkait contohnya perjanjian kredit, serta lainnya.<sup>68</sup>

Tiga hal terdapat pada akta notaris yakni:

- a) Komparisi yakni komponen penyebutan waktu akta, identitas notaris serta lokasinya, identitas penghadap, kedudukan dan kediaman, penjelasan mengenai bertindak akan diri sendiri atau menjadi kuasa orang lain, disebutkan pula kedudukan dan kediaman dan bertindak atas wakil atau kuasa.
- b) Badan akta yakni komponen berisi ketetapan atas keputusan autentik, seperti konsensus, keputusan perihal wasiat atau keinginan penghadap tertera pada isi akta.

---

<sup>68</sup> Agus Toni Purnayasa, *op.cit.*, hal. 398.



- c) Penutup yakni penjelasan mengenai dibacakannya akta beserta identitas saksi dan penjelasan perubahan dan jika ada penerjemahan.<sup>69</sup>

Pasal 38 UUJN, perihal gambaran serta sifat akta notaris memuat:

1. Kepala akta berisi judul, penomoran, waktu akta beserta identitas nama dan alamat notaris.
2. Badan akta berisi:
  - a. Nama lengkap, tempat, tanggal lahir, asal negara, profesi, kedudukan dan kediaman penghadap atau orang yang diwakilkan.
  - b. Penjelasan perihal kedudukan bertindak penghadap.
  - c. Isi yakni keinginan pihak terkait.
  - d. Nama lengkap, tempat, tanggal lahir, profesi, kedudukan, kediaman tiap saksi pengenal.
3. Penutup berisi:
  - a. Penjelasan mengenai dibacanya akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
  - b. Penjelasan mengenai lokasi dan mengenai ditandatanganinya penerjemahan akta apabila ada.

---

<sup>69</sup> Galih Bagas Soesilo dan Isna Aditia Pratama, 2022, "Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris di Purworejo", *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Juli, hal. 47.

- c. Nama lengkap, tempat, tanggal lahir, profesi, kedudukan, kediaman tiap saksi akta.
- d. Penjelasan mengenai tidak terdapat perubahan terhadap dibuatnya akta atau penjelasan seperti ditambah, dicoret, diganti.

Komparasi dideskripsikan perihal kualitas individu penghadap notaris misal menjadi wali, bilamana yang diwakili belum berumur umumnya diwakili orang tua, tidak cakap melaksanakan perilaku hukum atau menjadi pengampu (*curatele*) diletakkan dibawah pengampuan (*onder curatele*), atau menjadi kuasa yakni individu yang diberi kuasa.

Badan akta menyatakan ketetapan, keinginan atau konsensus penghadap kemudian dimasukkan akta autentik contoh surat wasiat begitu pun apabila berisi konsensus, sehingga penyebutan mengenai yang diinginkan penghadap.

Penutup akta menyatakan gambaran yang konsisten berisi lokasi pembuatan akta, identitas, kedudukan, kediaman saksi *instrumentair*, umumnya pada komparasi tidak menyebutkan identitas terkait namun hanya penunjukan pada identitas yang akan disebut pada penutup. Lalu penyebutan pembacaan akta terhadap penghadap, saksi lalu setelahnya penandatanganan bagi penghadap, saksi serta notaris terkait.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Hak Guna Bangunan Sebagai Syarat Untuk Mengajukan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Telah Kedaluwarsa**

Hubungan hukum antara subjek hukum dan tanahnya, hak atas tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada hubungan tersebut sehingga pemegang hak dapat mempergunakan hak mereka untuk mengelola dan memanfaatkan tanah mereka secara efektif. Hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah mereka diatur oleh negara melalui Kantor Pertanahan. Dibuatlah standar hukum yang harus diikuti oleh setiap masyarakat untuk mencegah konflik, perselisihan, dan masalah pertanahan lainnya. Selain itu, masyarakat harus mendaftarkan tanah mereka untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti kuat yang memberikan keamanan hukum dan menghindari berbagai masalah yang berkaitan dengan tanah.

Diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491), Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) tentang Jabatan Notaris telah ditetapkan sebagai UUJN. Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, notaris berwenang membuat akta pertanahan. Apakah ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997? atau dengan cara yang sama seperti yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang Undang Jabatan Notaris, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penjelasan Umum III angka (1) UUPA menyatakan bahwa hukum pertanahan didasarkan pada hukum adat yang diubah dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat modern, sehingga eksistensi Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris harus dianggap sebagai standar hukum yang memberikan dasar bagi perjanjian pendahuluan peralihan hak atas tanah yang merupakan perkembangan hukum pertanahan<sup>70</sup>.

Kedudukan akta pengikatan jual beli hak guna bangunan dalam konstruksi hukum di Indonesia terbagi dalam 3 (tiga) konsep sebagai berikut :

### **1. Menurut Konsep Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)**

Diberlakukannya UUPA, Buku II Kitab Undang Undang

---

<sup>70</sup> Alfiansyah, 2017, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 11 Januari 2017. Hasil penelitian oleh Alfiansyah, antara lain bahwa, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Hukum Perdata (KUH Perdata/BW) telah dicabut dan tidak berlaku sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam lainnya. Namun, Buku III KUH Perdata (KUH Perdata/BW) tidak secara eksplisit dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian, karena belum ada hukum resmi yang mengatur perbuatan hukum hak atas tanah, norma-norma yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata yang tidak secara eksplisit dinyatakan tidak berlaku tersebut, setidaknya merupakan konsep hukum sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria.<sup>71</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, juga dikenal sebagai PPJB-HAT, dibuat antara "calon" pembeli dan "calon" penjual dengan hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah tersebut dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Dalam hal ini, PPJB-HAT yang dimaksud di sini adalah PPJB-HAT dengan pembayaran lunas yang dilakukan bersama dengan kuasa menjual, dan biasanya dibuat dengan akta pihak<sup>72</sup>.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau dengan alasan yang dinyatakan

---

<sup>71</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diubah oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya menyebutkan bahwa hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun dapat ditransfer melalui transaksi seperti penjualan, pertukaran, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan bentuk pemindahan hak lainnya (kecuali pem Namun demikian, dua peraturan perundang-undangan tersebut tidak mengatur syarat-syarat, tanggal, dan pembatalan peralihan atau pemindahan hak atas tanah, sehingga terdapat kekosongan norma hukum.

<sup>72</sup> PPJB-HAT tidak ada aturan khusus yang menyebutkan harus dibuat dengan akta notariil. PPJB-HAT juga masih dapat memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW walaupun dibuat dengan Surat Di Bawah Tangan.



cukup oleh undang-undang. Perjanjian harus dipenuhi dengan niat baik. Konsep hukum seperti ini sebenarnya tidak bertentangan dengan perjanjian tentang objek hak atas tanah.

Pasal 1319 KUH Perdata, semua perjanjian, baik yang dikenal maupun yang tidak dikenal, tunduk pada peraturan umum yang disebutkan dalam bab ini dan bab sebelumnya. Bab yang dimaksudkan dalam frasa ini adalah Buku III BAB KEDUA Tentang perikatan-perikatan yang berasal dari kontrak dan perjanjian, sedangkan bab sebelumnya adalah Buku III BAB KESATU Tentang perikatan-perikatan yang berasal dari kontrak dan perjanjian. Karena tidak disebut secara khusus dalam KUH Perdata, seperti jual beli, sewa menyewa, atau hal-hal lainnya, PPJB-HAT termasuk dalam perjanjian tanpa nama dan oleh karena itu tunduk pada azas-azas umum perjanjian.

Dalam membuat akta PPJB-HAT, notaris bergantung pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, yang memberi mereka otoritas untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun, Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN harus dianggap sebagai dasar bagi notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Dijelaskan bahwa terdapat kelangkaan norma hukum karena UUPA secara eksplisit mencabut Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan Buku III KUH Perdata yang berkaitan dengan agraria

juga tidak berlaku. Teori ini sangat logis. Karena hal-hal yang diatur sebagaimana tercantum dalam Buku II KUH Perdata sudah tidak ada lagi, Buku III yang berkaitan dengan hal-hal ini menjadi tidak relevan lagi.

Mengisi kekosongan norma hukum yang disebutkan di atas, pasal-pasal Buku III KUH Perdata yang berkaitan dengan pengaturan agraria dapat tetap menjadi konsep hukum yang digunakan untuk mengisi kekosongan norma hukum tersebut, karena hal ini berkaitan dengan hal yang penting berupa transaksi sehari-hari masyarakat terhadap hak atas tanah.

Tidak dicatat oleh notaris dalam PPJB bahwa PIHAK PERTAMA adalah calon penjual dan PIHAK KEDUA adalah calon pembeli. Buku III KUH Perdata mengatur sifat konsensual perjanjian. Secara materiil, PPJB-HAT menghasilkan peralihan hak atas tanah segera setelah perjanjian berdasarkan PPJB-HAT dicapai, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar sepenuhnya. Namun, dalam kasus di mana objek perjanjian adalah hak atas tanah, notaris harus menyebutkan pihak yang berpartisipasi sebagai calon penjual dan calon pembeli. Ini karena, sesuai dengan peraturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.

Jual beli yang didahului dengan “panjar”<sup>73</sup> tidak dapat dibatalkan, menurut ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata. Dengan adanya “panjar” sesungguhnya, jual-beli telah terjadi karena telah terjadi konsensus antara calon pembeli dan penjual, yang sesuai dengan sifat konsensual perjanjian dalam Hukum Perdata. Ini berbeda dengan hukum adat yang nyata. Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa "Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar", dan Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah antara kedua belah pihak." Hal ini dilakukan untuk mengisi celah hukum karena Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengatur hal ini. Dengan kata lain, hukum pertanahan belum mengatur menyeluruh perjanjian hak atas tanah.

Bahwa PPJB-HAT didasarkan pada konsep KUH Perdata, tidak

---

<sup>73</sup> Bandingkan dengan pendapat Saleh Adiwinata, 1976, “Pengertian Hukum Adat menurut Undang Undang Pokok Agraria”, Alumni, Bandung, hal. 32-33. “Jika kita mempertimbangkan jual-beli menurut UUPA ini dibandingkan dengan jual-beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka waktu yang dibutuhkan untuk persetujuan jual beli hingga si pembeli mendapatkan kepemilikan "penuh" adalah berbeda. Prosesnya, bersama dengan formalitas lainnya, lebih mirip dengan penjualan tanah milik daripada tanah dengan hak milik Indonesia: a. Sistem panjer tidak ada lagi; b. Pejabat hukum adat, seperti kepala negara atau desa, diganti dengan pejabat yang ditunjuk oleh menteri, bahkan para notaris yang bertanggung jawab untuk membuat akta di lapangan hukum Eropa, selain para camat di tempat yang tidak ada notaris. c. Bentuk persetujuan jual-belinya sudah ditentukan oleh Pemerintah yang boleh disebut “standard contract”. d. Sanksi terhadap pelanggaran ini ditetapkan dengan tegas (pidana); e. Adanya keharusan untuk mendaftarkan tanah yang telah dibelinya itu; f. Adanya keharusan mempunyai sertipikat tanah dari Kantor Pertanahan guna kepentingan hukum bagi si pemiliknya.

bertentangan dan dapat diterima dalam hukum pertanahan berdasarkan hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUPA, yang menegaskan bahwa hukum pertanahan didasarkan pada hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat negara modern.

## 2. Menurut Hukum Adat

"Menurut hukum adat, suatu perjanjian dapat terjadi antara dua pihak yang saling berjanji atau dikarenakan sifatnya dianggap ada perjanjian," kata Hilman Hadikusuma. Walaupun sudah disetujui, suatu perjanjian tidak selalu akan mengikat para pihak. Ada tanda ikatan untuk membuat perjanjian yang disepakati mengikat. Namun, tanda ikatan belum tentu berarti perjanjian itu dapat dipenuhi. Oleh karena itu, tanda-tanda ikatan menurut hukum adat tidak selalu merupakan "tanda pengikat". Selain itu, tanda-tanda yang menunjukkan hubungan antara manusia dan makhluk lain. Tetapi tanda ikatan tidak berlaku di semua daerah Indonesia.<sup>74</sup>

Dalam hal PPJB-HAT, tanda ikatan adalah tanda pengikat atau perjanjian pengikatan, tetapi pada PPJB-HAT uang muka atau *voorschot* selalu digunakan sebagai tanda ikatan.

Dalam hukum perjanjian adat, ada apa yang disebut sebagai "tanda akan jadi", yang merupakan bukti dari perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yang membuat masing-masing

---

<sup>74</sup> Hilman Hadikusuma, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, hal. 103.

pihak bertanggung jawab untuk memenuhinya. (Jawa), "panjer" adalah istilah umum untuk "tanda akan jadi". Sampai saat ini, masih konsisten dan berlaku.<sup>75</sup>

Perbuatan hukum bersegi dua atau *tweezijdig* adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan transaksi tanah antara dua pihak. Konsekuensi utama dari transaksi tersebut adalah peralihan hak atas tanah bersama dengan pembayaran kontan segera dari pihak lain. Dalam hukum tanah, tindakan yang disebut sebagai transaksi jual disebut sebagai "transaksi jual" (Adol: Bahasa Jawa/Sade: Bahasa Jawa Tinggi).

Menurut Saleh Adiwinata<sup>76</sup>, ketentuan tentang jual-beli tanah dan keharusan untuk membuat akta jual-beli tanah di hadapan PPAT adalah ketentuan yang memaksa (*dwigende recht*). Ini karena, dalam hal transaksi seperti jual-beli, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk mengawasi transaksi tersebut. Selanjutnya dinyatakan bahwa meskipun hak atas tanah dapat dianggap telah beralih, hak tersebut tidak berlaku bagi pihak ketiga. Pembeli dengan akta PPAT tidak boleh menjual kembali hak tersebut kepada pihak ketiga sampai nama mereka diubah di Kantor Pertanahan.

Berbicara tentang peralihan hak kepada pembeli, Budi Harsono berpendapat bahwa hal itu terjadi pada saat jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan pasal 5 UUPA,

---

<sup>75</sup> *Ibid*, hal. 106

<sup>76</sup> *Ibid*

yang menentukan bahwa hukum agraria adalah hukum adat. Menurutnya, hukum adat yang disebutkan dalam pasal 5 UUPA ini dianggap sebagai hukum adat yang sistemnya masih konkrit, tunai, atau kontan. Ini dapat dipahami dari apa yang dia katakan sebagai berikut: "Kalau kita berpegang pada sifat tunai daripada jual-beli, sifat mana dianggap ada pada jual-beli tanah menurut hukum agraria sekarang berdasar atas ketentuan pasal 5 UUPA, maka kiranya jawabannya tidak bisa lain daripada bahwa haknya beralih kepada pembeli pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT."

Hukum adat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria bersifat tunai, riil, dan jelas, PPAT dengan tugas dan kewenangannya tidak perlu ada saat ini. Sebaliknya, keberadaan PPAT saat ini menunjukkan tugas dan kewenangan pengembanan hukum adat kontemporer untuk mampu mengikuti perkembangan transaksi dan perbuatan hukum atas tanah.

### **3. Menurut Hukum Agraria**

Hukum agraria mencakup berbagai undang-undang yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitannya dengan masalah ini, hukum agraria yang dimaksudkan lebih khusus adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah. Hasil inventarisasi dan penelusuran hukum agraria menunjukkan bahwa tidak ada undang-undang yang mengatur secara



eksplisit tentang hak atas tanah yang sah. Berbeda dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur pelaksanaan jual beli.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya menetapkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang berupa jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Namun, hukum agraria belum secara tegas mengatur syarat-syarat jual beli, tanggal jual beli, peralihan hak atas tanah, dan hal-hal lainnya.

Pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan<sup>77</sup> dievaluasi sebagai berikut: Pertama, UUPA tidak mengatur hal-hal seperti sewa-menyewa, jual beli, dan hubungan tanah lainnya. Seperti halnya peraturan perundang-undangan di bawah UUPA, tidak ada peraturan yang mengatur persyaratan peralihan hak atas tanah, kedaluwarsa, dan pembatalan. Kedua, terhadap PPJB-HAT, yang telah terjadi dan sering terjadi dalam praktik transaksional masyarakat, dasar teoritis sebenarnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensinya juga diakui secara hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dapat didaftar baik dengan akta yang dibuat di depan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang

---

<sup>77</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1975, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hal. 7.

ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah atau bukti lain yang bukan akta PPAT.

Kedudukan Hukum PPJB-HAT, berdasarkan pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Jabatan Notaris, hak atas tanah yang dibuat oleh notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah menurut hukum PPJB-HAT. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa hukum positif telah menetapkan kewenangan untuk melakukan hal ini. Karena para pihak dalam PPJB-HAT belum melakukan jual-beli hak atas tanah, mereka harus dianggap sebagai subyek yang akan melakukan jual-beli.

PPJB-HAT adalah hukum yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala sosial yang dapat bermanfaat daripada merugikan. Dalam praktik PPJB-HAT, para pihak sering memilih kebahagiaan untuk melakukan pra-transaksi hak atas tanah, yang menunjukkan bahwa PPJB-HAT menjadi hukum yang baik karena mampu memberikan kebahagiaan kepada para pihak yang akan melakukan transaksi hak atas tanah<sup>78</sup>.

Kedudukan hukum PPJB-HAT hak atas tanah yang dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Jabatan Notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif.

Sebuah transaksi hak atas tanah belum terjadi, karena para pihak dalam PPJB-HAT dianggap sebagai subyek yang akan menjual hak atas

---

<sup>78</sup> Supriyadi, 2020, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan“, Univ Brawijaya, Malang, hal. 218-219.

tanah. Namun demikian, berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris, PPJB-HAT dapat dianggap sah karena disebutkan dalam undang-undang bahwa calon pembeli membayar harga secara tunai berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA. Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, akta yang berkaitan dengan pertanahan memiliki makna umum yang dapat digunakan untuk mengisi kekosongan norma hukum khusus. Bahkan lebih jauh, sebagai sumber hukum yang diakui oleh Pasal 5 UUPA sebagai dasar hukum bagi pengaturan agraria secara keseluruhan dan pertanahan terutama, PPJB-HAT yang mengacu pada uang panjar dalam hukum adat secara teoritis dapat diterima.

Kedudukan PPJB-HAT dapat diterima sebagai hukum yang hidup dalam praktik masyarakat Indonesia, serta untuk mengisi kekosongan norma hukum dalam perspektif hukum pertanahan. Pembayaran lunas terhadap harga dalam PPJB-HAT belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, namun hanya merupakan panjar atau tanda jadi (*voorschot*). Peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian formil (*formal*), sehingga peralihan hak kebendaan berupa hak atas tanah memerlukan syarat formil (*formal*). Peralihan hak atas tanah terjadi seketika pada saat dilakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan.

Praktik kenotariatan, para pihak harus setuju terlebih dahulu untuk membuat akta perjanjian di depan notaris mengenai harga jual beli sebidang tanah tertentu. Ini dilakukan dalam beberapa situasi<sup>79</sup>. Jadi, sebelum

---

<sup>79</sup> Selamat Lumban Gaol, 2020, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan

memulai proses hukum jual beli tanah, kedua belah pihak harus menandatangani perjanjian pendahuluan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian ini dibuat di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang sebagai pengikatan awal sebelum Akta Jual Beli (juga dikenal sebagai PPJB)<sup>80</sup>.

Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>81</sup>. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diketahui tentang Akta Pengikatan:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli dibuat untuk mengikat para pihak (penjual dan pembeli)<sup>82</sup>.
- b. Isi Akta Pengikatan Jual Beli mencakup beberapa obyek yang harus ada, seperti luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan pencantuman nomor kavling, dan luas tanah beserta perizinannya<sup>83</sup>.
- c. Kekuatan Akta Pengikatan Jual Beli dalam proses jual beli tanah

---

Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*: Vol 11 No.1, September, hal. 81.

<sup>80</sup> Reza Firdaus. 2017, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan." *LamLaj, Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 2 Issue 1, March. hal. 117

<sup>81</sup> Cermati, "Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB agar Anda Terhindar dari Penipuan", diakses melalui <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, pada 21 Agustus 2023, pukul 23.00 WIB

<sup>82</sup> Rully Desthian, "Arti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Fungsi dan Contohnya, 22 Oktober 2022, diakses melalui <https://finance.detik.com/solusiukm/d-6353974/arti-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb-fungsi-dan-contohnya>, pada 21 Agustus 2023, pukul 23.00 WIB

<sup>83</sup> Cermati, *Op.cit*

sebelum dibuatnya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sangat kuat<sup>84</sup>.

- d. Akta Pengikatan Jual Beli dapat dibuat tanpa melibatkan PPAT/Notaris<sup>85</sup>.
- e. Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli yang merupakan akta otentik yang memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya<sup>86</sup>.
- f. Akta Pengikatan Jual Beli dapat mencakup kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli untuk menghadap PPAT/Notaris dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli<sup>87</sup>.

Melakukan transaksi jual beli tanah, bangunan, rumah, ruko, atau properti lain, penting untuk memahami istilah-istilah yang berkaitan dengan cara peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti PPJB, PJB, dan AJB<sup>88</sup>.

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu dari banyak hak tanah yang dapat diperjualbelikan. HGB dapat menggunakan tanah hanya selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun. Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, setiap WNI dan BHI yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki

---

<sup>84</sup>Susanto, *et. al*, 2019, “Kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Jual Beli Tanah (Kekuatan dan Kelemahannya), Universitas Pekalongan, Pekalongan, hal. ii, diakses melalui [https://digilib.unikal.ac.id/index.php?id=814&p=show\\_detail](https://digilib.unikal.ac.id/index.php?id=814&p=show_detail)

<sup>85</sup> Rully Desthian, *loc.cit*.

<sup>86</sup> Cermati, *loc.cit*

<sup>87</sup> Iway, “Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli” diakses melalui <https://notarial.id/2018/04/contoh-akta-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>

<sup>88</sup> Cermati, *Loc,cit*.

Hak Guna Bangunan atau HGB. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 27 PP Nomor 40 Tahun 1996, permohonan untuk pembaharuan atau perpanjangan jangka waktu HGB harus diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu HGB atau perpanjangannya berakhir.<sup>89</sup>

Ada kasus PPJB yang telah habis masa berlaku terhadap tanah HGB yang berada di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.136/K/Pdt/2017, dimana kasus ini telah mempunyai kekuatan hukum. Ini dimulai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang didokumentasikan dalam PPJB No.17 tertanggal 13-12-2006 di hadapan “PN” selaku Notaris di Daerah Kerja Kota Jakarta Utara. Harga penjualan telah disepakati dan pembeli telah membayar sebagian dari harga tersebut. Tanah seluas 460 meter persegi dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara. PPJB telah habis jangka waktu haknya pada tanggal 26-11-2006, yang mana seharusnya perbuatan hukum ini tidak dapat dilakukan dikarenakan haknya gugur, sebab tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya status hukumnya adalah kembali kepada status hukum asal hak tanah tersebut, hak kepemilikannya akan otomatis kembali menjadi status awal tanah tersebut atau jatuh kepada pemegang hak atas tanah yang sebelumnya.

Hasil penelitian, maka dalam hal ini para pihak tidak tepat dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan PN

---

<sup>89</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Ps 35, Ps 36 (1) jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP atas Tanah Ps. 27



selaku Notaris, dikarenakan tanah tersebut sudah berstatus tanah Negara pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut habis atau hapus, sehingga penjual tidak berhak membuat Akta PPJB dengan status tanah Negara tersebut. PPJB yang dibuat oleh para pihak dilakukan pada tanggal 13 Desember 2006 yaitu tepatnya kurang lebih 2 minggu setelah Hak Guna Bangunan tersebut habis jangka waktunya pada tanggal 26 November 2006. Maka PPJB yang telah dibuat oleh para pihak di hadapan “PN” selaku Notaris tidaklah dapat dikatakan sah dan berharga.

Notaris atau pejabat yang berwenang membuat akta autentik, mereka harus dapat menggunakan otoritas mereka dengan hati-hati. Prinsip ini harus dipertimbangkan saat membuat akta autentik, terutama ketika berkaitan dengan perjanjian, karena jenis akta ini biasanya dilengkapi dengan akibat atau konsekuensi. Jika salah satu pihak terbukti melanggar perjanjian, hal ini dapat menyebabkan para pihak terlibat dalam masalah hukum karena akta autentik yang dilengkapi dengan opsi hukuman memiliki kekuatan eksekusi. Menurut prinsip ini, suatu tindakan tidak akan dilakukan jika tidak ada bukti yang memadai. Ini digunakan untuk mengantisipasi atau mencegah akibat yang tidak pasti atau kemungkinan di kemudian hari.<sup>90</sup>

Pasal 1320 KUHPdata, bahwa awal dari suatu Perjanjian itu dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, diantaranya:

- 1) Kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam suatu perikatan;
- 2) Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;

---

<sup>90</sup> Sri Wartini, 2007, “Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Sanitary and phythosanitary agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat”, *Jurnal Hukum*, No.2 Vol. 14 April, hal. 296.

- 3) Hal tertentu; dan
- 4) Sebab yang halal.

Studi kasus dalam penelitian ini menunjukkan bahwa para pihak telah memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum dan telah setuju untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dengan demikian, syarat subjektif Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dipenuhi.

Syarat objektif PPJB atas tanah HGB tidak terpenuhi karena kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 13 Desember 2006 dengan objek tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis atau berakhir pada tanggal 26 November 2006, yang berarti PPJB atas tanah tersebut dilakukan kurang lebih dua minggu setelah jangka waktu hak atas tanah HGB berakhir atau berakhir. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah bagian kedelapan mengenai Hapusnya HGB, bahwa hapusnya HGB dikarenakan berakhirnya jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 136K/Pdt/2017, bahwa alasan atau sebab dilakukannya PPJB oleh para pihak dikarenakan terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh pembeli, yaitu

bahwa pembayarannya belum lunas secara keseluruhan, maka dari itu belum dapat dilakukannya Akta Jual Beli, sehingga para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya di dalam PPJB Nomor 17 yang dibuat pada tanggal 13-12-2006 dihadapan "PN" selaku Notaris.

Para pihak, akan tetapi dalam hal ini tidak tepat dalam melakukan PPJB atas tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, dikarenakan menurut Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Status Hukum Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah Negara, dalam UUPA dijelaskan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah tertentu, maka dari itu para penjual tidak berhak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pembeli dikarenakan status tanah tersebut sudah menjadi tanah negara, penjual di sini sudah bukan lagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Isi Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136K//Pdt/2017, kesepakatan yang dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 di hadapan "PN" sebagai Notaris dan pembeli telah membayar sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah dan berharga. Selain itu, dalam Amar Putusan Nomor 557/PDT/2015/PT.DKI, diputuskan bahwa pembeli harus membayar sisa kekurangan pelunasan atas tanah dan bangunan yang telah habis jangka waktunya senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus

juta rupiah). Selain itu, diputuskan bahwa penjual atau siapa pun yang memiliki hak dan menempati tanah dan bangunan tersebut harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli setiap kali diperlukan.

Berdasarkan penjelasan di atas, isi Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136 K//Pdt/2017 dan Amar Putusan nomor 557/PDT/2015/PT.DKI tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Perjanjian Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris tidak sah karena penjual tidak memiliki hak untuk melakukan PPJB atas tanah yang sudah dikuasai oleh Negara atau dengan kata lain HGB sudah kedaluwarsa. Jika PPJB yang dibuat oleh Notaris ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan dan Notaris terbukti tidak sah, Notaris itu sendiri bertanggung jawab atas prosedur yang dilakukan selama proses tersebut. Ini dapat berupa hukuman administrasi, perdata, pidana, atau sesuai dengan Kode Etik Profesi Notaris.<sup>91</sup>

Berdasarkan penjelasan studi kasus dalam penelitian ini, dapat dilihat bahwa kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli-HAT yang lazim dilakukan oleh notaris sebagai wujud pengisian kekosongan hukum, tidak ada undang-undang yang mengatur peralihan hak atas tanah karena sampai saat ini, belum ada undang-undang yang mengatur hal-hal seperti syarat dan sahnya, hibah, jual beli, sewa-menyewa, dan tindakan hak atas tanah

---

<sup>91</sup> Ni Kadek, Septiarianti, dkk. 2020, "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli". *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 1 – Agustus. hal. 144.

lainnya. Bahwa terdapat kelangkaan norma hukum karena UUPA secara eksplisit mencabut Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan Buku III KUH Perdata yang berkaitan dengan agraria juga tidak berlaku.

PPJB-HAT, tidak dicatat oleh notaris dalam PPJB bahwa PIHAK PERTAMA adalah calon penjual dan PIHAK KEDUA adalah calon pembeli, melainkan menjadi konsensual perjanjian penyebutan langsung Penjual dan Pembeli. Untuk mengisi kekosongan norma hukum yang disebutkan di atas, pasal-pasal Buku III KUH Perdata yang berkaitan dengan pengaturan agraria dapat tetap menjadi konsep hukum yang digunakan untuk mengisi kekosongan norma hukum tersebut, karena hal ini berkaitan dengan hal yang penting berupa transaksi sehari-hari masyarakat terhadap hak atas tanah.

**Perlindungan hukum** menurut Philipus M. Hadjon untuk menanggapi pertanyaan mengenai kedudukan hukum akta pengikatan jual beli hak guna bangunan sebagai syarat penyerahan jangka waktu hak guna bangunan yang telah berakhir, dimana negara memberikan perlindungan hukum kepada para pihak atas hak atas tanah yang dimiliki melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Perlindungan hukum pada dasarnya adalah melindungi hak-hak subyek hukum dari pengaruh pihak lain. Peraturan perundang-undangan dan perjanjian, dalam lingkup hukum perdata, dapat memberikan perlindungan hukum tersebut.

Mencermati studi kasus dalam penelitian ini, seyogyanya Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, membuat regulasi yang mengatur khusus tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebelum muncul adanya Akta Jual Beli. Dikarenakan hal lazim dalam masyarakat, memberikan “panjer” dalam transaksi jual beli, sehingga seringkali notaris membuat perbuatan hukum PPJB HAT, untuk mengisi kekosongan hukum tersebut serta ketentuan pengawasan dan sanksi terhadap perbuatan hukum tersebut.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

#### **B. Analisis Yuridis Terhadap Proses Pengajuan Pembaharuan/Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Kedaluwarsa Dalam Konsepsi Kepastian Hukum**

Memperoleh tanah harus diperhatikan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah yang tersedia, yang bergantung pada jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah **tanah negara**, terjadi sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk Badan Pertanahan Nasional mencatat dalam Buku Tanah dan mengeluarkan sertifikat sebagai bukti haknya. Ketika haknya dihapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, pemegang



hak sebelumnya harus membongkar bangunan dan harta benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapus haknya.

Bekas pemegang hak membayar untuk pembongkaran. Jika bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya masih diperlukan, bekas pemegang hak akan diberi ganti rugi, bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden. Jika bekas pemegang hak tidak melakukannya, pemerintah akan membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya atas biaya bekas pemegang hak tersebut. Hak yang telah diberikan di atas tanah Negara tidak serta merta mengambil alih tanah yang diberikan hak guna bangunan. Pemegang hak yang telah meninggal masih dapat memperbaharui haknya dengan mengajukan permohonan pembaharuan hak.

**Tanah Hak Pengelolaan,** Hak guna bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang Hak Pengelolaan setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dimulai dengan jangka waktu tiga puluh tahun, dapat diperpanjang hingga dua puluh tahun, dan dapat diperbaharui hingga tiga puluh tahun atas permohonan pemegang hak setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Sertipikat dikeluarkan sebagai bukti hak. Hak dikembalikan ke pemegang hak pengelolaan.

**Tanah Hak Milik,** pemberian oleh pemegang hak tanah dalam bentuk hak milik atas tanah berupa akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut berisi perjanjian antara pemegang hak milik dan

calon pemegang hak guna bangunan. Hak guna bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 30 tahun, dan hak tersebut dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan tambahan<sup>92</sup>.

HGB dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGB tidak dapat dimiliki oleh individu atau organisasi asing. Dalam jangka waktu satu tahun, jika subjek atau pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek atau pemegang hak, mereka harus melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat; jika tidak dilakukan dalam jangka waktu tersebut, hak tersebut hapus karena hukum. Dalam hal pengalihan, subjek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang untuk melakukannya.

Metode perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan dapat dilakukan dengan Permohonan hak atas tanah yang diperoleh secara original. Hak atas tanah pertama seseorang atau badan hukum Jenis hak atas tanah ini mencakup tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah perubahan Hak Milik. Pemilik hak atas tanah dalam bentuk Hak Milik dapat meminta Kantor Pertanahan untuk menurunkan peringkat haknya dari Hak Milik menjadi hak guna bangunan, yang dapat digunakan sesuai dengan fungsi tanahnya.

Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif merupakan hak atas tanah yang diperoleh individu atau badan hukum secara turunan dari hak

---

<sup>92</sup> Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 129.

atas tanah yang dimiliki oleh dikuasi pihak lain. Kaitannya dengan badan hukum membeli tanah hak pihak lain, melalui:

**1) Peralihan Hak**

Tanah yang dialihkan sudah berstatus HGB, pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, pemilik bersedia menyerahkan kepemilikan tanah tersebut dengan menerima imbalan penggantian.

**2) Dengan cara penyerahan/pelepasan hak dilanjutkan permohonan atas tanah dengan status yang baru.**

Pelepasan hak berarti menyerahkan hak milik atas tanah kepada negara sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara (pasal 15 huruf (f) UU No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris). Setelah itu, tanah tersebut diberikan hak guna bangunan oleh badan hukum berwenang (pasal 15 huruf (f) UU No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris). Setelah tanah tersebut diberikan hak guna bangunan, salinan akta pelepasan hak dikirim ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan<sup>93</sup>.

**3) Dengan cara perubahan hak dilanjutkan peralihan hak**

Pemindahan hak adalah proses penurunan hak milik atas tanah kemudian ditransfer ke hak guna bangunan. Penjual atau pemilik tanah Hak Milik meminta Kantor Pertanahan setempat untuk menurunkan peringkat tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat sebagai

---

<sup>93</sup> Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyza Zalili Sailan, 2019, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*. FH UII Press, Yogyakarta, hal. 142-143.

ikatan antara penjual dan pembeli. Setelah status tanah berubah menjadi tanah HGB yang sesuai dengan subjek hukum badan hukum, barulah dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Namun, metode ini sebaiknya dikomunikasikan terlebih dahulu dengan Kantor Pertanahan setempat karena Kantor Pertanahan kadang-kadang masih menggunakan metode Pelepasan Hak<sup>94</sup>.

Permohonan untuk mengubah hak milik menjadi hak guna bangunan harus diajukan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 pasal 93-102. Permohonan harus disertai dengan:

- (1) Sertifikat Hak Milik yang dimohonkan perubahan haknya, atau bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik belum terdaftar. Dalam hal Hak Milik yang dimohonkan perubahan haknya belum terdaftar, permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut. Pendaftaran hak dilakukan setelah Hak Milik itu didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam pelelangan umum. Dalam kasus di mana badan hukum

---

<sup>94</sup> Irma Devita Purnamasari, 2010, *Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, hal. 36

yang bersangkutan memenangkan hak milik melalui pelelangan umum, badan hukum yang bersangkutan mengajukan permohonan pendaftaran perubahan hak milik tersebut bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya, dan kedua permohonan diselesaikan secara bersamaan dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut.

(3) Surat persetujuan dari pemegang hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.

(4) Akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan atau surat perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Bukti identitas pemohon.

Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohonkan.<sup>95</sup>

HGB yang dibebankan di atas tanah Hak Milik. Adapun hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik, diperoleh karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan dengan maksud menimbulkan hak tersebut<sup>96</sup>. Proses permohonan HGB di atas

---

<sup>95</sup> Mudakir Iskandar, 2014, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Sumber Konflik Pertanahan*. Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta, hal. 50

<sup>96</sup> Menurut Pasal 37 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta Pasal 24 (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Ayat (1) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan akta yang dibuat

tanah HM yakni :

- (a) membuat akta perjanjian dengan pemilik hak milik tanah dan pihak yang meminta atau memiliki hak guna bangunan;
- (b) Pembuatan Kuasa untuk memohonkan hak guna bangunan di atas hak milik;
- (c) pembayaran pajak yang berasal dari perjanjian hukum yang dibuat oleh pemilik tanah;
- (d) Pembayaran pajak memperoleh hak atas tanah dari perjanjian (perbuatan hukum) oleh pemohon;
- (e) Jika tidak memenuhi luas hak milik secara keseluruhan, tanah sisa harus dipecah terlebih dahulu;
- (f) Akta hak guna bangunan yang terletak di atas tanah hak milik dibuat oleh PPAT yang berwenang;
- (g) Proses pendaftaran permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang.

Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan dan pembaharuan hak serta hak pengelolaan. Hak atas tanah termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Kewenangan untuk



memberikan dan membatalkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pengelolaan dilakukan oleh pemerintah. Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 32 Ayat (1) :

- a) HGB diajukan oleh WNI dan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia.
- b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa permohonan untuk hak guna bangunan harus diajukan secara tertulis. Permohonan tertulis harus mencakup identitas pemohon, serta informasi lainnya yang berkaitan dengan data fisik, seperti yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (2), yaitu:

(1) Keterangan mengenai pemohon :

- a) Untuk individu, informasi tentang nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan serta informasi tentang istri, suami, dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya harus dimasukkan. Fotokopi surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia juga dilampirkan;
- b) Dalam kasus badan hukum, nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya harus disebutkan dan salinan surat keputusan penunjukan harus dilampirkan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku<sup>97</sup>.

(2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti lainnya tentang perolehan tanah dan rumah, serta tanah yang telah dibeli dari pemerintah.
- b) Letak, batas, dan luas (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi, sebutkan tanggal dan nomornya, dan jika ada, lampirkan Surat Ukur atau Gambar Situasi dan IMB);
- c) Jenis tanah;
- d) Rencana penggunaan tanah;
- e) Status tanahnya.

(3) Lain-lain :

- a) Keterangan tentang jumlah, luas, dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang diminta, dilampirkan pada surat pernyataan pemohon mengenai jumlah, luas, dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon.
- b) Keterangan tambahan yang dianggap diperlukan Selain itu, permohonan hak guna bangunan harus disertakan

---

<sup>97</sup> Mudakir Iskandar. *Op.cit.* hal. 57.

dengan dokumen pendukung, yaitu dokumen atas diri pemohon dan dokumen atas tanah.

- c) Kepala Kantor Pertanahan, yang bertanggung jawab atas tanah yang bersangkutan, adalah orang yang mengajukan surat permohonan tersebut kepada Menteri. Kepala Kantor Pertanahan akan memeriksa dan memeriksa kelengkapan data yuridis permohonan setelah surat permohonan tersebut diterima. Setelah pemeriksaan selesai, permohonan dimasukkan ke dalam formulir isian. Setelah pemeriksaan administrasi selesai, dokumen dan data yang diberikan pemohon diperiksa untuk keasliannya. Setelah itu, pemohon harus membayar biaya administrasi pendaftaran. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999, pasal 37.
- d) Kepala Kantor Pertanahan kemudian memeriksa data fisik dan yuridis permohonan hak guna bangunan untuk memastikan apakah permohonan tersebut layak untuk diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- e) Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk membuat surat ukur atau melakukan pengukuran jika tanah yang diminta belum memilikinya. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- (1) Kepala Seksi Hak atas Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang telah muncul dan yang kemudian dimasukkan ke dalam Risalah Pemeriksaan Tanah;
  - (2) Tim Penelitian Tanah untuk keperluan pemeriksaan permohonan hak atas tanah yang belum terdaftar dan yang dicantumkan dalam Berita Acara.
  - (3) Panitia Pemeriksa Tanah bertanggung jawab untuk meninjau permohonan hak atas tanah yang tidak termasuk dalam tanah yang telah diperiksa sebagaimana dijelaskan dalam butir 1) dan 2) yang dimasukkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
  - (4) Dalam hal data fisik dan hukum pemohon belum lengkap, Kepala Kantor Pengadaan akan menginformasikan kepada pemohon bahwa mereka perlu melengkapi area tersebut.
  - (5) Ketika sampai pada keputusan apakah akan memberikan izin untuk membangun di atas tanah pribadi atau tidak, masalah ini dibawa ke pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan. Setelah mempertimbangkan saran Kepala Seksi Hak Atas Tanah, Kepala Kantor Pertanahan kemudian mengumumkan keputusan apakah akan memberikan izin untuk membangun di atas tanah yang diminta atau tidak, beserta alasan penolakan izin.
- f) Jika Menteri menolak untuk memberikan keputusan tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor

Pertanahan, berkas permohonan, bersama dengan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, dikirim ke Kepala Kantor Wilayah. Kepala Kantor Wilayah memeriksa kebenaran dan kelengkapan data fisik dan yuridis atas tanah yang dimohon, serta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, untuk menentukan apakah permohonan Hak Guna Bangunan dapat diterima atau tidak.

- g) Jika keputusan Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, menteri juga dapat menerbitkannya.
- h) Kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima hak atas tanah, dalam hal ini Hak guna bangunan, setelah menerima keputusan apakah akan memberikan hak atas tanah atau tidak adalah melaporkan keputusan tersebut kepada kepala kantor pemerintah daerah yang membidangi perencanaan penggunaan lahan untuk kabupaten atau kota di mana tanah yang dimaksud berada. Kewajiban ini harus dipenuhi dalam waktu tiga puluh hari setelah menerima keputusan apakah akan memberikan hak atas tanah atau tidak. Pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut menandai lahirnya hak atas tanah, dalam hal ini disebut sebagai Hak guna bangunan. Pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti haknya.

Tujuan mendaftarkan keputusan ini adalah agar diterbitkan dalam Sertipikat Tanah. Sertipikat hak atas tanah seperti ini diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, yang wilayah kerjanya meliputi bidang tanah tertentu milik pemohon atau kuasanya<sup>98</sup>.

- i) Pemegang hak guna bangunan dapat mengajukan perpanjangan hak guna bangunan dalam jangka waktu dua tahun sebelum jangka waktu berakhirnya hak guna bangunan (pasal 41). Perpanjangan hak guna bangunan memerlukan persyaratan, proses, dan langkah-langkah yang serupa dengan proses permohonan hak guna bangunan, antara lain: tanah tersebut masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut; pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana disebutkan dalam pasal 19; dan tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang relevan (pasal 26 PP No 40 Tahun 1996).<sup>99</sup>
- j) Jika permohonan untuk pembaharuan hak guna bangunan dikabulkan, maka keputusan tersebut berlaku sejak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sebaliknya, jika permohonan untuk perpanjangan atau pembaharuan hak ditolak, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah, bangunan, dan

---

<sup>98</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.245.

<sup>99</sup> Mudakir Iskandar. *Op.cit.* hal. 61-62.



benda-benda yang berkaitan sampai penerimaan hak atau pengguna tanah berikutnya ditetapkan, dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah, tanah, dan benda-benda yang berkaitan.

- k) Jika penolakan perpanjangan tidak disebabkan oleh ditelantarkannya tanah, bekas pemegang hak akan diberikan kompensasi berupa uang untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang ada di atasnya, jika bangunan tersebut tidak dibongkar. Jika tidak, penggantian dan ganti rugi akan ditanggung oleh penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.
- l) Hasil musyawarah antara pemegang hak yang lama dan yang baru menentukan besarnya kompensasi atau ganti rugi. Jika tidak ada kesepakatan dalam musyawarah, besarnya kompensasi diputuskan melalui penilaian tim appraisal<sup>100</sup>.

Proses pengajuan pembaharuan/perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah kedaluwarsa dalam konsepsi kepastian hukum dapat dilakukan dengan mengajukan perpanjangan minimal 2 tahun sebelum masa berakhir<sup>101</sup>. Berikut adalah proses pengajuan pembaharuan/perpanjangan HGB yang telah kedaluwarsa:

1. Pemegang HGB wajib mengajukan permohonan perpanjangan

<sup>100</sup> Mudakir Iskandar. *Ibid.* hal. 62-63.

<sup>101</sup> Jakarta Property Institute, "Masa berlaku HGB serta Cara dan Syarat Perpanjangannya", diakses melalui <https://jpi.or.id/news/masa-berlaku-hak-guna-bangunan-hgb-serta-cara-dan-syarat-perpanjangannya>

minimal 2 tahun sebelum masa berakhir.

2. Permohonan perpanjangan HGB diajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.
3. Pemegang HGB harus melampirkan dokumen-dokumen seperti KTP, Kartu Keluarga, fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum (jika merupakan badan hukum), dan fotokopi sertifikat HGB yang akan diperpanjang.
4. Setelah permohonan diterima, BPN akan melakukan verifikasi dan validasi dokumen.
5. Jika dokumen telah diverifikasi dan divalidasi, BPN akan mengeluarkan Surat Keputusan (SK) perpanjangan HGB.

Namun, jika HGB telah kedaluwarsa selama lebih dari 5 tahun, maka pemegang HGB harus mengajukan permohonan baru untuk mendapatkan HGB tersebut<sup>102</sup>.

Konsekuensi hukum dari kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah kedaluwarsa adalah sebagai berikut:

- a) Kehilangan hak atas tanah: Ketika HGB telah kedaluwarsa dan tidak diperpanjang, pemegang HGB kehilangan hak atas tanah tersebut<sup>103</sup>. Tanah tersebut akan kembali menjadi milik negara

---

<sup>102</sup> Salsabila, 2021, "Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)," , *Indonesian Notary*: Vol. 3, No. 2, hal. 23-45 Available <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1045&context=notary>

<sup>103</sup> Heri Shietra, 2017, "Kadaluarsa SHGB, Bekas Pemegang Hak Atas Tanah Tidak Berhak Menuntut Kompensasi Ganti Rugi", diakses melalui <https://www.hukum-hukum.com/2017/02/kadaluarsa-shgb-bekas-pemegang-tak-lagi-berhak-kompensasi.html?m=1>

atau perusahaan<sup>104</sup>. Tidak lagi memiliki hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut.

- b) Tidak berhak menuntut kompensasi: Bekas pemegang HGB yang tidak memperpanjang haknya tidak berhak menuntut kompensasi ganti rugi<sup>105</sup>. Hal ini berarti bahwa jika ada kerugian atau kerusakan yang terjadi pada bangunan atau properti yang berada di atas tanah tersebut, bekas pemegang HGB tidak dapat mengajukan klaim untuk mendapatkan kompensasi.
- c) Hak tanggungan gugur: Jika HGB telah kedaluwarsa dan masih terdapat utang yang harus dibayar oleh pemegang HGB, maka hak tanggungan atas tanah tersebut dinyatakan gugur<sup>106</sup>. Ini berarti bahwa jika terdapat pinjaman atau hutang yang dijamin dengan hak tanggungan atas tanah tersebut, hak tanggungan tersebut akan hilang setelah HGB kedaluwarsa.
- d) Perubahan status tanah: Setelah HGB kedaluwarsa, status tanah tersebut dapat berubah menjadi tanah milik negara atau perusahaan<sup>107</sup>. Hal ini berarti bahwa pemerintah atau perusahaan memiliki kewenangan penuh atas tanah tersebut dan dapat mengambil tindakan yang dianggap perlu.

---

<sup>104</sup> Aisyah Sekar Ayu Maharani, 2022, "HGB Tak Diperpanjang, Tanah Bakal Kembali Jadi Milik Negara", diakses melalui <https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/21/130000721/hgb-tak-diperpanjang-tanah-bakal-kembali-jadi-milik-negara>

<sup>105</sup> Heri Shietra, *Op.cit.*

<sup>106</sup> Lita Paromita Siregar, "Apa dampak Kadaluarsanya HGB terhadap Hak Tanggungan", diakses melalui <https://litaparomitasiregar.com/apa-dampak-kadaluarsanya-hgb-terhadap-hak-tanggungan/>

<sup>107</sup> Aisyah Sekar Ayu Maharani, *loc.cit.*

Analisis      Yuridis      Terhadap      Proses      Pengajuan

Pembaharuan/Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Kedaluwarsa Dalam Konsepsi Kepastian Hukum, berdasarkan kasus yang telah dibahas, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.136K/Pdt/2017, bahwasanya dilakukannya PPJB oleh para pihak dikarenakan terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh pembeli, yaitu bahwa pembayarannya belum lunas secara keseluruhan, maka dari itu belum dapat dilakukannya AJB, sehingga para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya di dalam PPJB Nomor 17 yang dibuat pada tanggal 13-12-2006 di hadapan Notaris "PN" akan tetapi dalam hal ini para pihak tidak tepat dalam melakukan PPJB atas tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, dikarenakan Status Hukum HGB yang sudah berakhir masa berlakunya, menurut Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Status Hukum HGB yang sudah berakhir masa berlakunya adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah Negara, dalam UUPA disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, maka dari itu para penjual dalam hal ini tidak berhak melakukan PPJB dengan pembeli dikarenakan status tanah tersebut sudah menjadi tanah Negara.

Terdapat beberapa cara yang memungkinkan agar dapat dilaksanakan Jual Beli terhadap tanah HGB yang sudah habis jangka waktunya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang HGB yang jangka waktunya telah habis,

tetap menjadi pemegang HGB dengan melalui Perpanjangan Hak atau Pembaharuan Hak. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 40 Tahun 1996, sebagaimana berikut :

- a) Dengan melakukan perpanjangan hak berarti menambah jangka waktu HGB dan hak atas tanah lain yang telah habis jangka waktunya. Perpanjangan hak ini tidak mengubah syarat-syarat apa pun.
- b) Dapat melalui pembaharuan hak, di mana hak tersebut diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang dimiliki oleh HGB atau HGU dan Hak Pakai setelah masa berlaku hak tersebut habis atau masa berlaku hak perpanjangan telah habis.

Menurut Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah, pembaharuan atau perpanjangan HGB harus diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu atau perpanjangan HGB tersebut berakhir. Tata cara dan persyaratan tambahan untuk pembaharuan atau perpanjangan HGB diatur dalam Keputusan Presiden dan Pasal 41 PMNA/KBPN No.9/. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 36 menyatakan bahwa hapus HGB atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara.

Menurut kasus yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik

Indonesia Nomor.136K/Pdt/2017, ada beberapa metode yang dapat digunakan untuk memungkinkan transaksi jual beli tanah seluas 460 meter persegi yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara, yang haknya telah berakhir pada tanggal 26 November 2006. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 memberikan sejumlah cara untuk memungkinkan penjualan tanah tersebut, termasuk cara-cara berikut :

- a) Karena jangka waktu hak atas tanah telah berakhir, satu-satunya pilihan yang mungkin adalah pembaharuan hak atas tanah. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama dengan hak sebelumnya kepada subjek atau pemegang hak atas tanah yang sama, dan pembaharuan ini dapat dilakukan setelah jangka waktu hak atas tanah tersebut berakhir atau berakhir. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa, atas permohonan pemegang hak, HGB atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dapat diperbaharui jika memenuhi syarat-syarat berikut:

- (1) Tanah masih digunakan sesuai dengan sifat, keadaan, dan tujuan pembaruan hak tersebut;
- (2) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik;
- (3) Pemegang hak telah memenuhi dengan baik syarat-syarat pemberian hak.



- (4) Pemilik tanah telah memenuhi persyaratan Pasal 19 untuk pemegang hak; dan
- (5) Rencana tata ruang wilayah tetap sesuai dengan tanah yang bersangkutan.

Cara untuk memperbaharui sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) adalah dengan mengunjungi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan Nasional di wilayah tempat sertipikat tersebut terdaftar. Mereka dapat langsung ke loket pelayanan untuk mengisi formulir pengajuan yang berisi informasi seperti lokasi, luas, identitas, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah yang telah dikuasai secara fisik, dan penggunaan tanah yang dimohon. Setelah mengisi formulir pengajuan dan melengkapi dokumen lainnya, mereka dapat pergi ke loket pembayaran untuk membayar biaya administrasi pendaftaran hak dan pemeriksaan tanah.

- b) Selain itu, pihak dapat mengambil tindakan hukum dengan membuat Akta Notaris yang dikenal sebagai Operasi Hak Guna Bangunan dan AJB Rumah. Dalam hal ini, tanah dengan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya tidak akan diperjualbelikan, tetapi bangunan yang berada di atasnya. Ini karena tanah tersebut adalah tanah Negara yang dikuasai oleh Negara dan tidak dapat diperjualbelikan.

Dalam proses jual beli biasa, penjual tetap membayar

Pajak Penjual, atau PPH, dan pembeli tetap membayar Pajak Pembeli, atau BPHTB, sebelum penandatanganan akta. Pemegang hak atas tanah yang baru dapat mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah yang baru kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan setelah penandatanganan akta. Setelah itu, BPN dapat mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian HGB kembali atas nama pembeli atau pemegang hak atas tanah yang baru.

Isi Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136K//Pdt/2017, kesepakatan yang dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 17 pada tanggal 13 Desember 2006 dihadapan "PN" sebagai Notaris dan pembeli telah membayar sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sah dan berharga. Putusan ini bertentangan dengan peraturan yang berlaku, yang menyatakan bahwa sebidang tanah HGB harus berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau perjanjian pemberian. Akibatnya, hak tersebut menjadi hapus menurut Pasal 40 UUPA.

Tanah HGB yang telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang atau diperbarui akan secara otomatis kembali ke status awalnya atau jatuh ke pemegang hak sebelumnya. Karena itu, PPJB yang dibuat oleh pihak di hadapan "PN" sebagai Notaris dalam kasus ini tidak dapat dianggap sah dan

sah. Dalam kasus ini, para pihak tidak memiliki hak untuk melakukan PPJB atas tanah HGB karena penjual sudah tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

Karena sertifikat HGB telah berakhir masa berlakunya, hak atas tanah kembali kepada Negara atau dikuasai oleh Negara. HGB yang telah habis masa berlakunya harus diperbaharui atau diperpanjang sebelum masa berlakunya berakhir. Jika HGB yang telah habis masa berlakunya tidak diperbaharui, status tanah tersebut akan kembali ke status aslinya, yaitu jika itu adalah tanah Negara.

Hal ini menunjukkan bahwa jika berakhirnya Hak Guna Bangunan karena jangka waktunya berakhir, dan status hak tanahnya kembali kepada negara, dan pemegang hak sampai dengan jatuh tempo tidak mengajukan pembaharuan/perpanjangan hak. Artinya tidak ada “kepastian hukum” atas hak atas tanah tersebut dan merugikan pihak lainnya yang telah melakukan transaksi jual beli dengan memberikan panjar. Maka oleh Notaris dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan perjanjian, asas konsensualisme dalam perjanjian, dimana para pihak yang mengadakan perjanjian itu sepakat, setuju, seiya sekata mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian itu diadakan, (pasal 1320 KUHPdata), yang dengan demikian PPJB-HAT yang dibuat oleh para pihak menjadi hukum dan mengikat. Sebagaimana teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya hukum positif adalah perundang-undangan.

2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga terhindar kekeliruan dalam pemaknaan disamping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

PPJB-HAT kasus penelitian ini, dimana Pihak penjual, tidak melakukan pemindahtanganan aset ke pihak pembeli karena pembeli baru melakukan *verschoot*, yang ternyata HGB sebagai obyek perjanjian telah habis masa berlakunya. PPJB-HAT dalam penelitian merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah

terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Upaya yang dapat dilakukan untuk kepastian hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya adalah melalui upaya administratif yaitu peningkatan hak menjadi hak Milik dengan syarat dan prosedur tertentu di BPN wilayah setempat. Apabila tidak dapat diselesaikan di kantor BPN terlebih terjadi suatu perkara sengketa, upaya penyelesaiannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Dapat atau tidaknya diselesaikan melalui upaya administratif, itu tergantung pada peraturan perundangan yang menjadi dasar dikeluarkannya putusan Tata Usaha Negara tersebut.

Masalah yang diuraikan diatas menunjukkan keterkaitan antara teori kepastian yang meliputi bahwa kepastian hukum status hak atas tanah, subjek dan obyek hak guna bangunan yang telah kedaluwarsa. Jaminan

perlindungan hukum bagi pembeli guna mendapatkan rasa aman menguasai suatu obyek hak atas tanah, tidak mendapat gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum, sepanjang tidak ada cacat yuridis, meliputi cacat prosedur, cacat wewenang, cacat substansi atas sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Penting bagi pemegang HGB untuk memperhatikan masa berlaku HGB dan waktu untuk memperbaharui/memperpanjang sertipikat agar dapat menghindari konsekuensi negatif yang mungkin timbul akibat kedaluwarsa hak guna bangunan serta untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak serta kepada pihak lain, jika hak atas tanah tersebut akan dialihkan melalui jual beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya.

### C. Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

#### PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI

Nomor 17

Pada hari ini, Rabu, tanggal tigabelas desember duaribu enambelas (13-12-2016), hadir dihadapan saya **PRANATA NUSANTARA**, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kotamadya Jakarta Selatan, dengan dihadiri saksi-saksi yang namanya akan disebut dalam akhir akta ini dan telah dikenal oleh saya, Notaris:-

I. **NYONYA HAJJAH MARLINA ISMAIL**, lahir di Jakarta, pada tanggal duapuluh nopember seribu sembilanratus limapuluh delapan (27-11-1958), Swasta, bertempat tinggal di



Jakarta, Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1. Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 0952051812580422, Warga Negara Indonesia-----

II. **Tuan HENWIRA HALIM**, lahir di Medan, pada tanggal sembilanbelas desember seribu sembilanratus limapuluh empat (19-12-1954), Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1. Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09520519540950220, Warga Negara Indonesia----

III. **Tuan JOSHUA HERMAWAN HALIM**, lahir di Jakarta, pada tanggal duapuluh tiga agustus seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (23-08-1998), Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Kaveling Permata Hijau Y/1. Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 095205223081998203, Warga Negara Indonesia-----

-----

-----selanjutnya akan disebut-----

-----PIHAK PERTAMA/PENJUAL-----

I. **Tuan ANDRE SUSANTO LUKMAN**, lahir di Jakarta, pada tanggal sepuluh nopember seribu sembilanratus limapuluh lima (10-10-1955),

Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Syamsu Rizal Nomor 20, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, pemegang Kartu Tanda Penduduk 32140982000002120, Warga Negara Indonesia,-----

-----selanjutnya akan disebut juga-----

-----PIHAK KEDUA/Pembeli-----

-Para penghadap telah saya, Notaris, kenal-----

-Para penghadap menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut : -----

-bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik sah menurut hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia dan yang berhak atas : -----

-sebidang tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 548/Grogol Utara, seluas kurang lebih empatratus enam puluh meterpersegi (460M<sup>2</sup>) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal lima juni seribu sembilanratus tujuh puluh sembilan (5-6-1979), yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara, setempat dikenal sebagai Blok Y Persil Nomor 1, terdaftar atas nama :-----

JOSHUA HERMAWAN HALIM-----

-demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah dan/atau nanti dikemudian hari ditanam, didirikan dan melekat di atas bidang tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai harta tidak bergerak, terutama sebuah bangunan berikut turutan-

turutan yang berdiri diatas tanah tersebut-----  
-----

-(selanjutnya disebut juga "Tanah dan Bangunan AQUO");-----

-bahwa PIHAK KEDUA hendak membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas Tanah dan Bangunan Tersebut, akan tetapi jual beli belum dapat dilakukan oleh karena : -----  
-----

-masih menunggu selesai diperpanjang di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kotamadya Jakarta, karena sertipikat akan berakhir haknya pada tanggal duapuluh enam Nopember duaribu enam (26-11-2006), maka belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;-----

-bahwa berhubung dengan hal itu PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah saling setuju dan sepakat untuk terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam akta ini, mengenai Tanah dan Bangunan Aquo, tersebut, dengan ini mengadakan dan menerima suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat-syarat dan/atau ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----  
-----

-----**PASAL 1**-----

-harga penjualan dan pembelian dari Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan jual beli kelak antara kedua belah pihak ditetapkan sekarang ini sehingga dikemudian hari tidak akan mengalami perubahan dengan alasan apapun juga sebesar tiga milyar lima ratus juta rupiah (Rp.3.500.000.000,-);-----

Jumlah uang yang mana akan dibayarka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, melalui 2 (dua) tahap pembayaran, yakni:-----

-pembayaran tahap pertama (1) sebesar satu miliar dengan ketentuan tahapan pembayaran sebanyak satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah (Rp.1.650.000.000,-);-----

-pembayaran tahap kedua (2) sebesar satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah (Rp.1.850.000.000,-), dan untuk penerimaan uang sejumlah pelunasan tahap kedua sebagaimana tersebut akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan pembayaran yang sah dan alat bukti yang sah atas penerimaan uang sejumlah tersebut dalam akta ini oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA.-----

## ----- PASAL 2 -----

-PIHAK PERTAMA berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada PIHAK KEDUA, sekarang ini dan untuk pada waktunya dikemudian hari untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh PIHAK KEDUA, yang dengan ini berjanji mengikatkan diri kepada PIHAK PERTAMA, sekarang ini dan pada waktunya dikemudian hari untuk membeli dan menerima penyerahan untuk dimiliki dari PIHAK PERTAMA atas kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut"-----

-Apabila terdapat perbedaan luas, setelah proses perpanjangan sertipikat atas Tanah dan Bangunan tersebut, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak akan saling mengadakan perhitungan lagi dikemudian hari.-----

-Membebankan Biaya Pengurusan Perpanjangan Surat

Sertipihak hak atas Bangunan sebesar seratus limapuluh juta rupiah (Rp.150.000.000,-), kepada PIHAK KEDUA, dibayarkan pada tanggal lima Desember duaribu enam (5-12-2006).-----

-----**PASAL 3**-----

-Jual beli dari Tanah dan Bangunan tersebut akan dilangsungkan antara kedua belah pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim yang dibuat untuk perjanjian yang serupa itu, antara lain dengan ketentuan-ketentuan, bahwa:-----

a. PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA, bahwa PIHAK KEDUA tidak akan mendapat gugatan, tuntutan, klaim dalam nama maupun bentuk apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dengan membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut setelah di cek pada kantor pertanahan yang berwenang, ternyata tidak dapat dilakukan jual beli, maka sejumlah uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA harus dikembalikan kepada PIHAK KEDUA secara sekaligus dan seketika;-----

b. PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA, bahwa Tanah dan Bangunan tidak sedang dalam sengketa atau bebas dari sengketa dalam bentuk dan nama apapun juga, termasuk namun tidak terbatas atas sengketa

baik secara perdata, pidana maupun peradilan  
Tata Usaha Negara;-----

-----

- c. PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin PIHAK KEDUA bahwa Tanah dan Bangunan terdapat tidak sedang diblokir atau tidak sedang dikenakan sesuatu sitaan dan tidak sedang dijadikan jaminan hutang, seperti gadai, hak tanggungan, kreditverband dan lain sebagainya;-----
- d. PIHAK PERTAMA menjamin juga PIHAK KEDUA, bahwa untuk melaksanakan perbuatan hukum dalam akta ini, PIHAK PERTAMA telah mendapatkan setiap dan seluruh persetujuan dari seluruh pihak;-----

-----**PASAL 4**-----

-selama perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA tidak berhak lagi untuk menjual atau dengan cara lain mengalihkan, memindahkan dan/atau melepaskan hak atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak ketiga lain ataupun untuk membebarkannya dengan beban yang bersifat apapun untuk penjamin pelunasan suatu hutang kepada pihak lain jika tidak mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA;-----

-semua tindakan dan/atau perbuatan yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA mengenai Tanah dan Bangunan tersebut yang bertentangan dengan apa yang ditentukan dalam Pasal ini adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut, pembatalan mana dengan melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan yang



memberikan hak bagi PIHAK KEDUA untuk menuntut dikembalikannya dalam keadaan semula dan untuk melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk itu.-----

-----**PASAL 5**-----

-PIHAK PERTAMA dengan ini telah memberikan dan/atau menyerahkan asli, tersebut di atas kepada PIHAK KEDUA untuk keperluan pelaksanaan jual beli Tanah dan Bangunan dimaksud- dalam akta ini;

-PIHAK PERTAMA dengan ini memberi kuasa penuh kepada PIHAK KEDUA untuk mewakili PIHAK PERTAMA guna menjual Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diuraikan di atas hanya kepada PIHAK KEDUA, dengan menandatangani Akta \*Jual Beli-nya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah:--

-proses perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan, pengosongan oleh Penjual, selesai dilaksanakan;----

-untuk keperluan-keperluan tersebut di atas menghadap dimana perlu memberikan dan/atau meminta keterangan-keterangan, membuat atau suruh membuat dan menandatangani segala surat dan/atau akta yang diperlukan termasuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengisi dan menandatangani segala formulir dan/atau daftar, mengajukan permohonan-permohonan dan selanjutnya mengerjakan segala sesuatu dan melakukan segala tindakan yang diwajibkan atau dianggap baik dan berguna oleh PIHAK KEDUA, satu dan lain tidak ada tindakan yang dikecualikan, untuk melaksanakan jual beli tersebut;

-kuasa-kuasa yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan oleh karena sebab apapun juga, termasuk oleh karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----

-----

-----**PASAL 6**-----

-Pajak Penghasilan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan jual beli Tanah dan Bangunan tersebut nantinya ditanggung dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA;-----  
 -sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, nantinya ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA;-  
 -biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan akta ini ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA.-----

-----**PASAL 7**-----

-Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya serta pelaksanaannya, kedua belah pihak menerangkan memilih tempat kedudukan yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.-----

-----

-para penghadap dengan ini menyatakan dan menjamin kebenaran identitas para penghadap adalah sesuai dengan data/tanda pengenal yang diberikan kepada saya, Notaris, dan membebaskan saya, Notaris dan saksi-saksi dari segenap tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut yang timbul dikemudian

hari baik sebagian maupun seluruhnya akibat hukum yang timbul karena sengketa tersebut.-----

-Selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti, memahami dan menyetujui isi akta ini dengan membubuhkan paraf disetiap halaman akta ini, dan kemudian para penghadap membubuhkan sidik jari jempol kanan dan kirinya pada lembaran tersendiri dihadapan saya, Notaris dan saksi-saksi, yang dilekatkan pada minuta akta ini.-----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

-

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Jakarta Selatan pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. TUAN ASEP SAMSUL MA'ARIF, lahir di Tegal pada tanggal duabelas Juli seribu sembilanratus tujuhpuluhtujuh (12-07-1977), swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Permata Kuning Nomor 23, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 021, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Pulo, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 31751012077700042, Warga Negara Indonesia;-----
2. Tuan Ahmad Taufik, lahir di Medan, pada tanggal tigapuluh Desember seribu sembilan ratus tujuhpuluh empat (30-12-1974), swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Suralaya nomor 45, Rukum Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Kalibata, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk

nomor 3175103012197400034, Warga Negara Indonesia;---

-keduanya pegawai kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.-----

-segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini diparaf tiap halaman serta ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. ----

-----  
-dilangsungkan tanpa perubahan.-----



[Kolom Penandatanganan]

PIHAK PERTAMA,

PIHAK KEDUA

1. NY. HAJJAH MARLINA ISMAIL

ANDRE SUSANTO LUKMAN

2. HENWIRA HALIM

3. JOSHUA HERMAWAN HALIM

SAKSI I

SAKSI II

ASEP SAMSUL MA'ARIF

AHMAD TAUFIK

Notaris,



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak diatur secara normatif, itu adalah upaya notaris untuk mengisi celah hukum dalam proses jual beli tanah. Sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat, ini merupakan perjanjian awal yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dalam sertipikat. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak dapat dianggap sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Dalam proses jual beli tanah sebelum akta jual beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pengikatan jual beli sangat efektif. Ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat di depan notaris, sehingga aktanya otentik. Tidak ada bukti pengalihan hak atas tanah melalui akta pengikatan jual beli. Karena jual beli tanah yang sertipikat, masih diperlukan tindakan hukum tambahan, seperti membuat Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah. Salah satu kendala dalam proses peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta pengikatan jual beli sebelum akta jual beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah adanya itikad yang tidak baik dari salah satu atau kedua pihak; penjual meninggal sebelum akta jual beli dibuat; dan ahli waris penjual tidak bersedia memberikan tanda tangan mengenai persetujuan bahwa jual



beli tanah telah terjadi. Dalam hal ini, perjanjian batas dapat dibatalkan atau agar hal-hal yang tidak diinginkan tidak terjadi, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan segera setelah Akta Pengikatan Jual Beli selesai. Agar transaksi dapat berjalan lancar, akta pengikatan jual beli harus dibuat dengan niat baik dan terbuka. **Dalam hal** Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136 K//Pdt/2017 dan Amar Putusan nomor 557/PDT/2015/PT.DKI tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Perjanjian Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris tidak sah karena penjual tidak memiliki hak untuk melakukan PPJB atas tanah yang sudah dikuasai oleh Negara atau dengan kata lain HGB sudah kedaluwarsa. Jika PPJB yang dibuat oleh Notaris ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan dan Notaris terbukti tidak sah, Notaris itu sendiri bertanggung jawab atas prosedur yang dilakukan selama proses tersebut. Ini dapat berupa hukuman administrasi, perdata, pidana, atau sesuai dengan Kode Etik Profesi Notaris. serta PPJB yang dilakukan oleh para pihak dalam hal ini tidak memenuhi syarat objektif dikarenakan tanahnya telah menjadi tanah Negara, sehingga PPJB yg dibuat batal demi hukum.

2. Untuk tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya, pihak penjual tidak tepat melakukan PPJB. Menurut Pasal 36 Peraturan PP No.40 Tahun 1996, tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya harus

kembali ke status hukum aslinya, yaitu menjadi tanah Negara. Menurut UUPA, tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan hak atas tanah. Oleh karena itu, para penjual tidak dapat melakukan PPJB atas tanah yang telah berakhir masa berlakunya. Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah yang jangka waktunya telah berakhir dapat tetap menjadi pemegang HGB atas tanah tersebut dalam beberapa cara. Menurut PP No.40/1996, salah satunya adalah dengan memperbarui hak mereka atau dengan membuat Akta Notaris yang dikenal sebagai Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak.

## **B. SARAN**

1. Sebaiknya Pemerintah dapat memperketat pengawasan notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan membuat regulasi yang memadai.. Serta melalui Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten rutin menyelenggarakan sosialisasi mengenai Hak Guna Bangunan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang Hak.
2. Seharusnya Notaris lebih teliti dan memahami kewenangannya, dimana Notaris juga harus memastikan bahwa dalam PPJB yang dibuat, telah dipenuhi persyaratan kepastian hukum. Hal ini penting untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dalam transaksi jual beli. Notaris memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas perbuatan hukum PPJB-HAT.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adiwinata, Saleh, (1976), "Pengertian Hukum Adat menurut Undang Undang Pokok Agraria", Bandung: Alumni
- Ali, Zainuddin, (2008), "*Hukum Ekonomi Syariah*", Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Zainuddin, (2009), "*Metode Penelitian Hukum*", Jakarta: Sinar Grafika.
- Amirudin dan Zainal Asyikin, (2010), "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*", Jakarta: Rajawali Pers.
- Anggraeny, Isdian dan Isdiyana Kusuma Ayu, (2020), "*Kepastian Hukum atas Hak Pengelolaan Tanah; Solusi atas Tidak adanya Sinkronisasi Regulasi Bidang Pertanahan di Kota Batam*", Banyumas: Amerta Media.
- Badudu, J.S dan Zain, Sutan Mohammad, (1996), "*Kamus Umum Bahasa Indonesia*". Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Boedi, Harsono, (1999), "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria.*" Jakarta : Djambatan.
- Bosu, Benny, (1997), "*Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*", Jakarta: Media.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, (2018), "*Metode Penelitian Hukum*", Bandung: Refika Aditama.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2000), "*Kamus Bahasa Indonesia*", Jakarta: Balai Pustaka edisi ketiga.
- Erwiningsih, Winahyu dan Fakhriyza Zalili Sailan, (2019), "*Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*". Yogyakarta: FH UII Press.
- Gautama, Sudargo, dan Ellyda T. Soetijarto. (1997). "*Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya.* Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, Hilman, (1982), "*Hukum Perjanjian Adat*", Bandung: Alumni..
- Handayaniingrat, Soewarno, (1988), "*Pengantar Studi dan Administrasi*",

Jakarta: Haji Masagung

Hatta, Muhammad, (2005), "*Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*", Yogyakarta: Media Abadi.

HS, Salim, (2018), "*Peraturan Jabatan Notaris*", Jakarta: Sinar Grafika,

Indrajaya, Rudi dan Rizkia Arkan Indrajaya, (2019), "*Perubahan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Indonesia*", Bandung: Nuansa Aulia.

Irwansyah dan Ahsan Yunus (eds). (2022), "*Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel, Edisi Revisi*". Yogyakarta: Mirra Buana Media.

Iskandar, Mudakir, (2014), "*Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Sumber Konflik Pertanahan*". Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia.

Kartasapoetra, G.. (1986). "*Masalah Pertanahan di Indonesia*". Jakarta: Bina Aksara.

Koentjoroningrat, (2008), "*Metode-Metode Penelitian Masyarakat*", Jakarta: Gramedia Pusaka Utama.

Komisi Yudisial Republik Indonesia. (2010), "*Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*", Jakarta: Komisi Yudisial Republik Indonesia.

Lubis, M. Solly, (2014), "*Filsafat Ilmu dan Penelitian*". Bandung: Mandar Maju.

Marzuki, Peter Mahmud, (2008), "*Pengantar Ilmu Hukum*", Jakarta: Kencana Pranada Media Group

Marzuki, Peter Mahmud, (2013), "*Penelitian Hukum Ed Revisi*", Jakarta: Kencana Prenada Media.

Mertokusumo, Soedikno, (1988), "*Hukum dan Politik Agraria*", Jakarta: Karunika Universitas Terbuka.

Munir Fuady, (2018), "*Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*", Bandung: Aditya Bakti.

Nasution, Bahder Johan, (2008), "*Metode Penelitian Ilmu Hukum*", Bandung: Mandar Maju.

Philipus M. Hardjon. (1987), "*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Sebuah studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh*

*Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*". Surabaya: Bina Ilmu.

Purnamasari, Irma Devita, 2010, "*Hukum Pertanahan*", Bandung: Kaifa.

Raharjo, Sucipto. (1991), "*Ilmu Hukum*", Bandung: Cipta Aditya Bakti.

Saleh, Wantijk, (1982), "*Hak Anda Atas Tanah*", Jakarta: Ghalia Indonesia.

Salim, (2005), "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Santoso, Urip, (2010), "*Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*", Jakarta: Kencana Prenadamedia.

Santoso, Urip, (2010), "*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*", Jakarta: Kencana.

Santoso, Urip, (2017), "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*", Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Soekanto, Soerjono, (1986), "*Pengantar Penelitian Hukum*", Jakarta: UI Press.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, (1975), "*Hukum Perdata : Hukum Benda*", Yogyakarta: Liberty.

Sugiyono, (2008), "*Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan RnD*". Bandung: Alfabeta

Supriadi, (2009), "*Hukum Agraria*", Jakarta: Sinar Grafika

Supriyadi, (2019), "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan", Malang: Univ Brawijaya.

Wahid, Muchtar, (2008), "*Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*", Jakarta: Penerbit Republika.

Wirartha, I Made, (2006), "*Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*", Yogyakarta: Andi Offset.

Zamaksyari, Asmuni Sholihin. (2006), "*Fikih Eknomi Umar bin Khattab*". Jakarta: Khalifa.



- Adolf, Jozan, et al., “Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan”, *Notarius*, Volume 13, Nomor 1, Maret, 2020, hlm. 182. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29313>
- Alfiansyah, “Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris“, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 11 Januari 2017.
- Cahyaningsih, Santi, (2002), “Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tegal (Studi Kasus Pasar Sore diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Tegalsari Kota Tegal)”, *Tesis*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Firdaus, Reza. (2017), “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan.” *LamLaj, Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 2 Issue 1, March: 113-134.
- Gaol, Selamat Lumban. (2020), “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*: Vol 11 No.1, September.
- Malikha, Ziadatul, dan Mohammad Faizal Amir, (2018), “Analisis Miskonsepsi Siswa Kelas V-B Min Buduran Sidoarjo Pada Materi Pecahan Ditinjau Dari Kemampuan Matematika”, 2018, *Jurnal Mathematics Education Jurnal*, 1 (2), hal: 75-81
- Manuaba, Ida Bagus Paramaningrat, et al., (2018), “Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Volume 3, Nomor 1, April. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p05>
- Mutriadi, Anto, (2021), “Implikasi Perdata Terhadap Integritas Jabatan Notaris”, *Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan*, Volume 4, Nomor 1, Maret.. <https://doi.org/10.33395/juripol.v4i1.11135>
- Nola, Luthvi Febrika, (2016), “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)”, dalam *Jurnal Negara Hukum : Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 7(1).
- Prayitno, Imam Suko dan Erna Anggraini Hutabarat, (2019), “Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Atas Ketentuan Honorarium Akta Notaris”, *Res Judicata*, Volume 2, Nomor 1, Juni, 2019, hlm. 190.

<http://dx.doi.org/10.29406/rj.v2i1.1441>

- Purnayasa, Agus Toni, (2018), “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik”, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 3, Nomor 3, Desember, 2018, hlm. 399.  
<https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>
- Salsabila, dkk, (2021) "Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)," *Indonesian Notary: Vol. 3*, Available  
<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1045&context=notary>
- Septiarianti, Ni Kadek, dkk. (2020), “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli”. *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 1 – Agustus 2020. hlm. 144.
- Soesilo, Galih Bagas dan Isna Aditia Pratama, (2022), “Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris di Purworejo”, *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Juli.
- Susanto, et.al, “Kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Jual Beli Tanah (Kekuatan dan Kelemahannya), Pekalongan: Universitas Pekalongan, diakses melalui  
[https://digilib.unikal.ac.id/index.php?id=814&p=show\\_detail](https://digilib.unikal.ac.id/index.php?id=814&p=show_detail)
- Wartini, Sri, (2007), “Implementasi, Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Sanitary and phythosanitary agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat”, *Jurnal Hukum*, No.2 Vol. 14 April 2007, hlm. 296
- Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Pratama, E. A. (2021). “Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 77-94.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan KBPN No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Kegiatan Pemberian dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Peraturan KBPN) Nomor 7 Tahun 2007

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 136K/Pdt/2017

Putusan Nomor 41 PK/Pdt/ PN.Jkt.Sel tanggal 24 Juli 2014.

Putusan nomor 557/PDT/2015/PT.DKI

## INTERNET

Cermati, “Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB agar Anda Terhindar dari Penipuan”, diakses melalui <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, pada 21 Agustus 2023, pukul 23.00 WIB

Desthian, Rully, “Arti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Fungsi dan Contohnya, 22 Oktober 2022, diakses melalui <https://finance.detik.com/solusiukm/d-6353974/arti-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb-fungsi-dan-contohnya>, pada 21 Agustus 2023, pukul 23.00 WIB

<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

Iway, “Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli” diakses melalui <https://notarial.id/2018/04/contoh-akta-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>

Jakarta Property Institute, “Masa berlaku HGB serta Cara dan Syarat Perpanjangannya”, diakses melalui <https://jpi.or.id/news/masa-berlaku-hak-guna-bangunan-hgb-serta-cara-dan-syarat-perpanjangannya>

Kamus Hukum Online Indonesia, 14 Mei 2023, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>

Maharani, Aisyah Sekar Ayu, “HGB Tak Diperpanjang, Tanah Bakal Kembali Jadi Milik Negara”, diakses melalui <https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/21/130000721/hgb-tak-diperpanjang-tanah-bakal-kembali-jadi-milik-negara>

Shietra, Heri, (2017) “Kadaluarsa SHGB, Bekas Pemegang Hak Atas Tanah Tidak Berhak Menuntut Kompensasi Ganti Rugi”, diakses melalui <https://www.hukum-hukum.com/2017/02/kadaluarsa-shgb-bekas-pemegang-tak-lagi-berhak-kompensasi.html?m=1>

Siregar, Lita Paromita, “Apa dampak Kadaluarsanya HGB terhadap Hak Tanggungan”, diakses melalui <https://litaparomitasiregar.com/apa-dampak-kadaluarsanya-hgb-terhadap-hak-tanggungan/>

