

**PROBLEMATIKA HUKUM PENYELESAIAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN DENGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG KADALUARSA (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan
Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal)**

TESIS



Oleh:

ANJASMARA CANDRA DEWA

NIM : 21302300184

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**PROBLEMATIKA HUKUM PENYELESAIAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN DENGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG KADALUARSA (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan
Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

ANJASMARA CANDRA DEWA

NIM : 21302300184

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**PROBLEMATIKA HUKUM PENYELESAIAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN DENGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG KADALUARSA (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan
Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal)**

TESIS

Oleh:

ANJASMARA CANDRA DEWA

NIM : 21302300184

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Tanggal,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn
NIDK: 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

**PROBLEMATIKA HUKUM PENYELESAIAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DENGAN HAK GUNA BANGUNAN YANG KADALUARSA
(Studi Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Kadaluarsa di
Kabupaten Kendal)**

TESIS

**Oleh:
ANJASMARA CANDRA DEWA**

NIM : 21302300184
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

**Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal: 25 Agustus 2025
Dan Dinyatakan Lulus**

**Tim Penguji
Ketua**

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn
NIDK: 8905100020

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN : 0615087903

**Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSULA**

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
UNISSULA NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Anjasmara Candra Dewa

NIM : 21302300184

Program Studi : Magister Kenotariatan

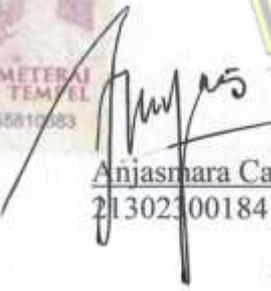
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

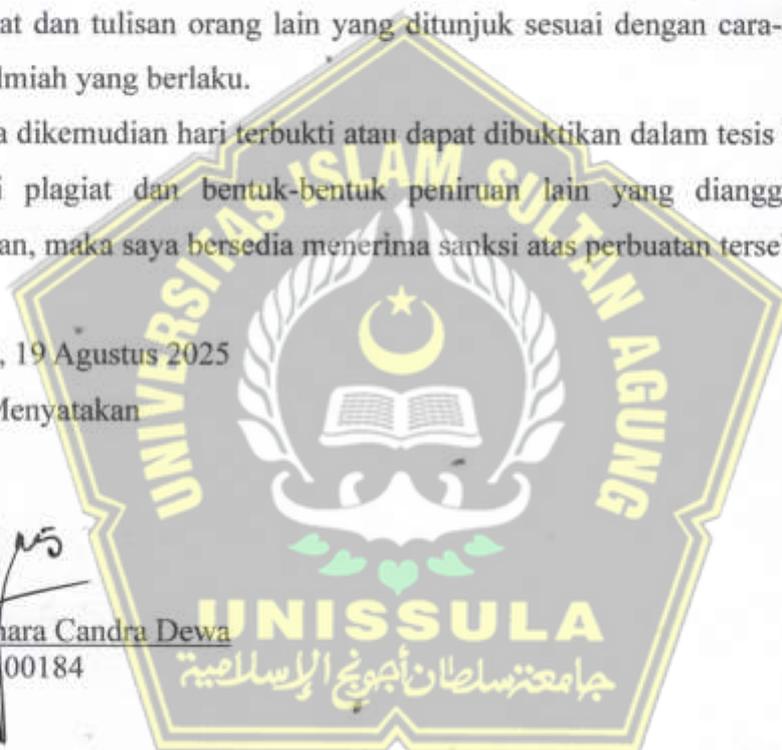
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain, Kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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.

Jakarta, 19 Agustus 2025

Yang Menyatakan


Anjasmara Candra Dewa
21302300184



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anjasmara Candra Dewa

NIM : 21302300184

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi dengan judul Problematika Hukum Penyelesaian Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Hak Guna Bangunan yang Kadaluarsa (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal).

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksekutif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tiap 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 Sultan Agung.

Jakarta, 19 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Anjasmara Candra Dewa
21302300184

HALAMAN MOTTO

1. Keadilan tanpa kepastian hanyalah harapan kosong, dan kepastian tanpa keadilan hanyalah kekuasaan yang kaku. Ilmu hukum ada untuk menjembatani keduanya.
2. Tidak ada usaha yang sia-sia, bahkan langkah kecil hari ini adalah pijakan menuju pencapaian besar esok hari.
3. Belajar hukum bukan hanya untuk memahami aturan, tapi untuk menghidupkan rasa keadilan di tengah masyarakat.
4. Bersama kesulitan pasti ada kemudahan – Q.S Al. Insyirah : 6



HALAMAN PERSEMBAHAN

1. Diri sendiri karena telah berjuang untuk menyelesaikan tesis ini.
2. Kedua orang tua, adik, istri dan anak tercinta yang selalu memberi doa dan motivasi kepada saya dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Teman-teman senasib dan seperjuangan yang selalu ada dan menemani saya ketika sedang bimbang dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Almamater penulis, Universitas Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbilalamin. Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayat-Nya, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan hukum dengan Judul “Problematika Hukum Penyelesaian Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Hak Guna Bangunan yang Kadaluarsa (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal)” dengan lancar dan tepat pada waktunya. Dilakukannya penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Program Strata II (S-2) Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari banyak pihak, penulisan tesis ini tidak akan dapat terwujud. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Jawadhe Hafidz S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang
4. Dr. Ahmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing penulis yang senantiasa membantu penulis dalam kegiatan belajar selama berada di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang dan telah memberikan banyak sekali ilmu, waktu, saran selama penulisan tesis ini berlangsung. Penulis ucapkan terima kasih juga atas segala motivasi, semangat, dan bantuannya yang diberikan kepada penulis agar penulis terus

berusaha dan belajar lebih baik lagi;

6. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang dan segenap Civitas Akademika Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, yang telah membantu penulis selama masa studi penulis;
7. Lispeni Kurnia Dewi, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Kendal yang telah berkenan untuk meluangkan waktunya dan berbagi ilmu untuk menjadi narasumber dalam penelitian tesis ini;
8. Seluruh Staff dan Karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang yang telah membantu penulis selama menjalani masa studi;
9. Bapak dan Ibu selaku Orang Tua yang telah memberikan pendidikan yang layak kepada saya;
10. Adik, Istri dan Anak yang tercinta yang telah memberikan motivasi dan dukungan secara maksimal kepada saya selama masa studi;
11. Rekan-rekan seperjuangan yang telah membantu saya dalam menyelesaikan penelitian hukum ini;
12. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat, doa, dan dukungannya kepada penulis agar dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak yang membacanya. Akhir kata laporan ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kita semuanya

Jakarta, 14 Agustus 2025

Penulis.

ABSTRAK

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Ketentuan jangka waktu tersebut menjadi unsur penting karena apabila masa berlaku HGB telah habis dan tidak diperpanjang, maka hak tersebut hapus dan tanah kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum signifikan, khususnya terkait kedudukan hukum perbuatan jual beli yang dilakukan atas objek tanah HGB yang telah habis masa berlakunya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum jual beli objek tanah HGB yang telah habis masa berlakunya dan mengidentifikasi hambatan serta merumuskan solusi penyelesaian terhadap permasalahan hukum yang timbul dari transaksi tersebut. Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan *socio legal* dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Sumber dan jenis data penulisan tesis ini menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data penulisan tesis ini dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan, yang nantinya data tersebut dianalisis menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah HGB yang dilakukan setelah masa berlakunya habis adalah batal demi hukum, karena tanah tersebut telah berstatus sebagai tanah negara dan tidak dapat menjadi objek peralihan hak melalui jual beli. Hambatan yang ditemukan meliputi kurangnya pengetahuan masyarakat terkait masa berlaku HGB, lemahnya sistem administrasi pertanahan yang mengakibatkan keterlambatan pembaruan data, dan perbedaan interpretasi hukum antar pihak yang berkepentingan. Terhadap tanah tersebut tetap dapat dilakukan jual beli dengan 2 (dua) tahap, yaitu Jual Beli Bangunan terlebih dahulu, dan setelah itu dilakukan permohonan hak dari Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik. Terkait pertanggungjawaban penjual telah dituangkan dalam sebuah Akta yang berjudul Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris dan akta tersebut sekaligus sebagai syarat permohonan hak ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Kendal.

Kesimpulan dari penelitian dalam tesis ini bahwa Jual Beli terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya dapat dilakukan walaupun tanah tersebut sudah menjadi Tanah Negara. Penyelesaian terhadap jual beli tersebut menggunakan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak Guna Bangunan Sudah Habis Masa Berlakunya, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak.

ABSTRACT

Building Use Rights (Hak Guna Bangunan/HGB) is one of the land rights in Indonesia that grants its holder the authority to construct and own buildings on land that does not belong to them, for a specified period as regulated under Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles and its implementing regulations. The time limitation is a crucial element, as when the validity period of the HGB expires and is not extended, the right is terminated and the land reverts to being land directly controlled by the state. This situation raises significant legal implications, particularly concerning the legal status of a sale and purchase transaction conducted over land with an HGB title whose validity has already expired.

This research aims to analyze the legal status of the sale and purchase of land with an expired HGB title and to identify obstacles as well as formulate solutions to resolve the legal issues arising from such transactions. The research method employed is a socio-legal approach with a descriptive-analytical specification. The sources and types of data used in this thesis consist of primary data obtained through interviews and secondary data comprising primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection was conducted through interviews and library research, which were subsequently analyzed using qualitative analysis.

The research findings indicate that the sale and purchase of land with an expired HGB is null and void by law, as the land has reverted to the status of state land and therefore cannot be the object of rights transfer through a sale and purchase transaction. The obstacles found include a lack of public awareness regarding the validity period of HGB, weaknesses in the land administration system that cause delays in data updates, and differences in legal interpretation among relevant stakeholders. Nevertheless, the land can still be subject to a transaction through a two-stage process: first, by selling and purchasing the building, and second, by applying for land rights conversion from state land to freehold land (Hak Milik). The seller's liability in this matter is set forth in a deed entitled Deed of Sale and Purchase of Building and Transfer of Rights made by a Notary, which also serves as a requirement for the application of land rights at the Land Office in Kendal Regency.

The conclusion of this thesis is that the sale and purchase of land with an expired HGB can still be carried out even though the land has reverted to state ownership. The resolution to such a transaction is by using a Deed of Sale and Purchase of Building and Transfer of Rights drawn up by a Notary.

Keywords: Sale and Purchase, Expired Building Use Rights, Deed of Sale and Transfer of Rights

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------------------------|
| HALAMAN PENGESAHAN | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | IV |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | VI |
| HALAMAN MOTTO | VII |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | VIII |
| KATA PENGANTAR..... | IX |
| ABSTRAK | XI |
| ABSTRACT | XII |
| DAFTAR ISI..... | XIII |
| BAB I..... | 1 |
| A. LATAR BELAKANG MASALAH | 1 |
| B. RUMUSAN MASALAH | 7 |
| C. TUJUAN PENELITIAN | 7 |
| D. MANFAAT PENELITIAN | 7 |
| E. KERANGKA KONSEPTUAL | 8 |
| F. KERANGKA TEORI..... | 14 |
| G. METODE PENELITIAN | 21 |
| 1. Jenis Penelitian | 21 |
| 2. Metode Pendekatan..... | 21 |
| 3. Jenis dan Sumber Data | 21 |
| 4. Metode Pengumpulan Data | 23 |
| 5. Metode Analisis Data | 24 |
| H. SISTEMATIKA PENULISAN | 24 |
| BAB II | 26 |
| KAJIAN PUSTAKA..... | 26 |
| A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI | 26 |

| | |
|--|------------|
| B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH | 34 |
| C. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS..... | 50 |
| D. PENDEKATAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM TENTANG JUAL BELI..... | 56 |
| E. TINJAUAN UMUM TENTANG KADALUARSA | 59 |
| BAB III..... | 65 |
| 1. KEDUDUKAN HUKUM TERHADAP OBYEK HAK ATAS TANAH YANG SUDAH Habis Masa Berlakunya | 65 |
| 2. HAMBATAN DAN SOLUSI PENYELESAIAN JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH Habis Masa Berlakunya | 75 |
| 3. AKTA JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK YANG BENAR SESUAI HUKUM NASIONAL | 89 |
| BAB IV | 95 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 98 |
| LAMPIRAN..... | 103 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa Hukum Barat, Hukum Islam, maupun Hukum Adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan system-sistem hukum yang ada. Dalam bidang Agraria, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Undang Undang ini disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria) telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang Pertanahan.

Dalam prinsip-prinsip pokok yang dijadikan dasar peletakan hukum, Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan konsep pemikiran pada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Dalam beberapa hal, tentu saja menimbulkan perbedaan penerapan dengan konsep hukum yang mendasarkan konsep pemikiran pada Hukum Barat. Dalam hal jual beli tanah, misalnya, Hukum Adat menganut Asas Terang dan Tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pemimpin adat (pejabat) yang menangani masalah pertanahan (atau tetua adat). Sedangkan tunai, berarti peralihan hak dari penjual kepada pembeli berlangsung secara seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual. Hal ini berbeda dengan jual beli tanah dalam konsep hukum barat. Hukum barat membagi atas dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada

ketentuan Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan dan levering, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeli yang tunduk pada ketentuan buku II KUH Perdata Tentang Benda. Untuk objek Tanah, maka levering dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dan mendasar bagi kehidupan manusia karena hampir setiap aspek kehidupan manusia selalu melibatkan tanah. Contohnya, tanah digunakan sebagai tempat tinggal, lokasi usaha, dan berbagai keperluan lainnya yang mendukung keberadaan dan kelangsungan hidup manusia. Sebagai sumber daya alam strategis, tanah memegang peran krusial bagi suatu bangsa, negara, dan masyarakat. Hal ini tercermin dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."

Dalam rangka mengatur pemanfaatan tanah dan sumber daya alam lainnya, pada tanggal 24 September 1960, pemerintah menerbitkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa berdasarkan hak penguasaan negara, berbagai hak atas permukaan bumi yang disebut sebagai hak atas tanah dapat diberikan kepada individu atau badan hukum. Tanah yang dimaksud di sini adalah tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak-hak atas tanah.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa atas

dasar hak menguasai negara ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksud yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang mana merupakan hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekadar diperlukan guna keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.¹

Berbagai jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA tercantum dalam Pasal 16 ayat (1), di antaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak sementara lainnya yang diatur dalam Pasal 53. Salah satu hak atas tanah yang penting adalah Hak Guna Bangunan, yang memberikan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah dalam jangka waktu tertentu, maksimal 30 tahun, dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun berdasarkan permohonan pemegang hak sesuai dengan keadaan dan keperluan bangunan tersebut.

Masa berlaku Hak Guna Bangunan bisa berbeda-beda, tergantung dari Keputusan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada Pemegang Hak. Jika jangka waktu hak dan perpanjangannya berakhir, maka kepada

¹ Samun Ismaya, 2011. *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal 61.

bekas pemegang hak tersebut dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatatkan pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 18/2021) dinyatakan bahwa dalam mengajukan pembaharuan atau permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya tersebut berakhir.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus apabila tidak diperpanjang jangka waktunya dan kembali menjadi tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan obyek jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan.² Hal ini telah diatur dalam Pasal 45 ayat (2) PP 18/2021 bahwa hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu dalam hal ini Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dalam kurun waktu yang diberikan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah, oleh karena itu kewajiban pemegang hak yang

² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agrarian Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal. 423.

bersangkutan dan harus melaksanakannya terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah dalam rangka menginventarisikan data-data yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah guna mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat.³

Peralihan Hak Guna Bangunan melalui perbuatan hukum dalam hal ini jual-beli menimbulkan akibat hukum bagi penerima Hak Guna Bangunan yaitu pihak yang menerima Hak Guna Bangunan yang langsung melakukan pendaftaran peralihan ke Kantor Pertanahan, dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya dan dikeluarkan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru. Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus apabila tidak diperpanjang jangka waktunya dan kembali menjadi tanah Negara.

Dalam melakukan jual beli hak atas tanah dalam hal ini tanah Hak Guna Bangunan harus memperhatikan jangka waktunya karena apabila dilakukan jual-beli di luar jangka waktu Hak Guna Bangunan, tanah tersebut sudah menjadi tanah negara, maka jual-beli tersebut akan berakibat batal demi hukum karena tanah negara tidak bisa diperjual-belikan.

Dalam prakteknya sering terjadi peralihan hak atau jual-beli atas bidang tanah Hak Guna Bangunan yang tidak memperhatikan jangka waktu hak dan dilakukan peralihan hak atau jual-beli setelah jangka waktu haknya habis.

Contohnya seperti yang terjadi dalam kasus jual-beli atas bidang tanah Hak

³Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaanya*, Alumni, Bandung, hal 15.

Guna Bangunan yang telah habis jangka waktu haknya di wilayah Kabupaten Kendal, yang mana masa berlaku Hak Guna Bangunan ini berakhir pada tahun 2005 (duaribu lima) sedangkan jual-belinya dilakukan pada tahun 2019 (duaribu sembilan belas), sehingga ini akan menimbulkan akibat hukum dalam proses jual beli tersebut.

Hal tersebut dikarenakan pemegang hak atas tanah sebelumnya atau dalam hal ini penjual tidak memperhatikan masa berlaku terhadap hak atas tanahnya sehingga pada saat akan dilakukan jual-beli, ternyata tanah tersebut sudah habis masa berlaku haknya. Tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlaku haknya dan tidak diperpanjang akan berakibat hak atas tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hal ini sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (3) PP 18/2021.

Jika tanah tersebut telah dikuasai oleh Negara, maka tanah tersebut harus dilakukan permohonan hak. Dalam kasus ini, pembeli yang melakukan permohonan hak di Kantor Pertanahan dengan menyertakan salinan akta jual beli bangunan dan pengoperan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris.

Dari hal-hal yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut membahas dan mengangkat penelitian yang berjudul: **“Problematika hukum Penyelesaian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Hak Guna Bangunan yang Kadaluarsa (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum jual beli objek tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya?
2. Bagaimana hambatan dan solusi penyelesaian jual beli Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya?
3. Bagaimana contoh Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak yang benar sesuai hukum Nasional?

C. Tujuan Penelitian

Dilakukannya penulisan hukum ini dapat diperoleh tujuan penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan memahami kedudukan hukum jual beli objek tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya.
2. Untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan yang timbul dalam praktik jual beli tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya.
3. Untuk memberikan gambaran mengenai tata cara pembuatan Akta Pengoperan Hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat untuk mengembangkan suatu ilmu pengetahuan dalam hukum dan dapat menjadi

sumbangan pemikiran dan bahan rujukan atau referensi bagi pihak lain yang akan melakukan suatu penelitian ilmu hukum mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kedudukan hukum terhadap obyek hak atas tanah, hambatan dan solusi dalam jual beli tanah dan bangunan yang Hak Guna Bangunannya sudah habis masa berlakunya.

2. Manfaat Praktis

Dapat dijadikan sebagai studi banding bagi para praktisi dalam hukum mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kedudukan hukum terhadap obyek hak atas tanah, hambatan dan solusi dalam jual beli tanah dan bangunan yang Hak Guna Bangunannya sudah habis masa berlakunya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Secara singkat, kerangka konseptual dapat diartikan sebagai kerangka berpikir yang bersifat konseptual mengenai masalah yang akan diteliti.

a. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan telah diatur dalam Pasal 35-40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak

Guna Bangunan juga dapat beralih ataupun dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, Hak Guna Bangunan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud sebagai pembuktian yang kuat.

b. Habis masa berlakunya (HGB)

Menurut Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/Ka BPN 18/2021) dinyatakan bahwa Tanah hak yang jangka waktunya berakhir atau habis masa berlakunya adalah tanah yang berasal dari Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang telah berakhir haknya dan tidak diajukan perpanjangan dan/atau pembaruan. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

c. Hapusnya Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 6 PP 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah dalam hal ini tanah Hak Guna Bangunan dapat hapus karena beberapa hal, antara lain:

- 1) Berakhirnya jangka waktu;
- 2) Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktu berakhir;
- 3) Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- 4) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir;
- 5) Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- 6) Dicabut berdasarkan Undang-undang;
- 7) Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar;
- 8) Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- 9) Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau hak pengelolaan; dan/atau
- 10) Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

d. Jual Beli

Pengertian jual-beli tanah yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.⁴

Tunai, berarti dalam melakukan perbuatan hukum tersebut, peralihan hak atas tanah kepada pihak lain selama-lamanya, dan dengan disertai pembayaran baik sebagian terlebih dahulu ataupun seluruh harga

⁴ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agrarian Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal. 330.

tanah tersebut. Terang, berarti dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang mempunyai kebenaran dalam melakukan peralihan hak tersebut, tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi. Riil atau nyata, berarti menunjukkan kepada akta peralihan hak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

e. Konsep Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab yang secara hukum memiliki definisi yaitu suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang mengenai perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁵

Konsep pertanggungjawaban dikemukakan oleh Hans Kelsen. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan dengan kewajiban, tetapi tidak identik. Kewajiban muncul karena adanya peraturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subjek hukum. Subjek hukum yang mempunyai beban kewajiban harus menjalankan kewajiban tersebut sebahai perintah dari peraturan hukum. Apabila kewajiban tidak dilaksanakan, maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari suatu aturan hukum agar kewajiban dapat dilaksanakan oleh subjek hukum. Lebih lanjut menurut Hans, subjek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab”

⁵Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 62.

atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.⁶

Dalam penelitian hukum ini, konsep pertanggungjawaban digunakan untuk menganalisis rumusan masalah yang kedua yaitu mengenai pertanggungjawaban penjual terhadap jual beli tanah dan bangunan yang Hak Guna Bangunannya sudah habis masa berlakunya. Dalam hal ini, subjek hukum yang harus bertanggung jawab adalah penjual, dan penjual wajib bertanggung jawab terhadap jual beli tersebut dikarenakan terhadap tanah yang dijual/dialihkan kepada pembeli sudah habis masa berlakunya. Tanah yang sudah habis masa berlakunya akan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Oleh karena itu penjual memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan tersebut agar pembeli tidak merasa dirugikan.

f. Problematika Hukum

Problematika hukum dimaknai sebagai kesenjangan antara norma hukum (*das sollen*) dengan realitas sosial (*das sein*). Secara normatif, jual beli objek tanah HGB yang telah habis masa berlakunya batal demi hukum karena objek transaksi tersebut bukan lagi hak atas tanah yang dimiliki individu atau badan hukum, melainkan telah kembali menjadi tanah negara. Namun, secara empiris, transaksi semacam ini masih terjadi karena faktor kurangnya pengetahuan hukum masyarakat, lemahnya pengawasan aparatur pertanahan, serta adanya kepentingan ekonomi yang mendesak di antara para pihak.

⁶Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Penerbit Nusa Media, Bandung, hal. 136.

Kerangka konseptual penelitian ini dibangun dengan memposisikan variabel *problematika hukum* pada pusat analisis, yang dipengaruhi oleh:

1) **Aspek Normatif** yang bersumber dari UUPA, PP No. 40 Tahun 1996, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN yang mengatur perpanjangan dan pembaruan HGB.

2) **Aspek Sosiologis**

3) **Aspek Yuridis Praktis**

g. Tanah

Secara umum, tanah merupakan permukaan bumi yang menjadi tempat manusia melakukan berbagai kegiatan hidupnya. Dalam perspektif hukum di Indonesia, pengertian tanah tidak hanya dimaknai sebagai benda fisik berupa permukaan bumi, tetapi juga mencakup ruang di atas dan di bawah permukaan tersebut yang secara yuridis diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang udara yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.

Dalam aspek fisik, tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang memiliki batas-batas tertentu, baik secara alami maupun melalui penetapan hukum. Dalam aspek yuridis, tanah merupakan objek hak yang

dapat dimiliki, dialihkan, atau dibatasi pemanfaatannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia diatur berdasarkan prinsip hak menguasai dari negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

F. Kerangka Teori

1. Teori Tujuan Hukum

Gustav Radburch menekankan tujuan hukum pada tiga nilai dasar aspek yang saling berkaitan antara satu dengan lainnya, yakni keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis). Gustav Radburch yakin bahwa ketiga nilai ini penting dalam pembentukan dan penerapan hukum meski terkadang dapat pula terjadi konflik diantara ketiganya. Tiga dasar nilai tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radburch dapat dijabarkan sebagai berikut :⁷

a. Keadilan

Di dalam keadilan terdapat aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral, dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolok ukur sistem hukum

⁷ M. Muslih, Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum), *Legalitas Edisi Juni 2013 Volume IV Nomor 1*, ISSN 2085-021, hal. 143.

positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum. Sebagaimana dikemukakan Prof. Dr. H. Muchsin, SH, bahwa keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Sedangkan makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan. Namun keadilan itu terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban. Demikian sentral dan dominan kedudukan dan peranan dari nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan "recht ist wille zur gerechtigkeit" (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan). Sedangkan Soejono K.S mendefinisikan keadilan adalah keseimbangan batiniah dan lahiriah yang memberikan kemungkinan dan perlindungan atas kehadiran dan perkembangan kebenaran yang beriklim toleransi dan kebebasan. Selanjutnya, hukum tidak ada untuk diri dan keperlannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimannya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya

keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya.

b. Kepastian

Kepastian hukum itu adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau peraturan. Gustav Radbruch menjelaskan⁸, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau

⁸ Satjipto Rahardjo, *Op Cit*, hal. 19.

lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.⁹ Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

c. Kemanfaatan

Bekerjanya hukum di masyarakat efektif atau tidak dalam nilai kemanfaatan, hukum berfungsi sebagai alat untuk memotret fenomena masyarakat atau realita sosial. Dapat memberi manfaat atau berdaya guna (utility) bagi masyarakat. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya. Salah seorang tokoh aliran utilitas yang paling radikal adalah Jeremy Benthan (1748-1832) yakni seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai utilitarianism atau madzhab

⁹ *Ibid*, hal. 20.

utilitis. Prinsip utility tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789).

Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan. Aliran utilitas menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat. Aliran utilitas memasukkan ajaran moral praktis yang menurut penganutnya bertujuan untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat.

B. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Secara umum, perlindungan hukum merupakan konsep dasar dalam sistem hukum yang bertujuan untuk melindungi hak dan kepentingan individu atau kelompok dari tindakan yang dapat merugikan.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran melalui instrumen pengaturan yang jelas dan

transparan, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi pelanggaran hak, melalui upaya hukum yang memulihkan dan menegakkan kembali hak tersebut.¹⁰

Konsep ini tidak terlepas dari prinsip negara hukum (*rechtstaat*), di mana hukum menjadi instrumen tertinggi yang mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Dalam sistem negara hukum, perlindungan hukum bertujuan menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan umum. Hal ini berarti bahwa setiap tindakan pemerintah maupun warga negara harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga hak-hak individu terlindungi dari penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of power*).¹¹

Dalam sistem hukum di Indonesia, perlindungan hukum dijamin secara konstitusional. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) pada Pasal 28D ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Selain itu, perlindungan hukum juga diperkuat melalui peraturan perundang-undangan sektoral, seperti Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan dasar hukum khusus bagi perlindungan di bidang tertentu.

¹⁰Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2.

¹¹Jimly Asshiddiqie, 2005, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 55.

Penerapan perlindungan hukum dapat dilihat dalam konteks hukum agraria, khususnya pada proses jual beli tanah. Dalam praktiknya, jual beli tanah wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari. Prinsip terang dan tunai dalam hukum agraria menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara jelas di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaksanakan secara penuh pada saat transaksi berlangsung¹². Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional melalui prosedur administratif dan pembuktian yang sah.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum menekankan bahwa perlindungan terhadap hak-hak warga negara harus diwujudkan tidak hanya melalui pembentukan aturan hukum, tetapi juga melalui mekanisme penegakan hukum yang efektif, adil, dan dapat diakses oleh semua pihak. Perlindungan hukum yang efektif akan menciptakan rasa aman, menjaga kepercayaan masyarakat terhadap supremasi hukum, serta mendorong terciptanya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.¹³

¹²Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 121.

¹³Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 54.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah Normatif, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku. Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum dijelaskan sebagai berikut:

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku.¹⁴

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *socio-legal* atau sosiologis. Metode pendekatan *socio-legal* adalah pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) yang terjadi di lapangan.¹⁵

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk mencapai keberhasilan dan efektivitas dalam penelitian ini,

¹⁴Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 10.

¹⁵Sabian Utsman, 2013. *Dasar-dasar Sosiologi Hukum: Dilengkapi Proposal Penelitian Hukum (legal Research)*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hal. 310.

maka diperlukan data-data yang bersumber dari keadaan lapangan maupun dari sumber lain dengan pemisahan secara garis besar antara data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang didapatkan secara langsung dari masyarakat atau sumber data.¹⁶ Sumber data primer meliputi data data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT. Data tersebut diperoleh melalui wawancara kepada narasumber yang sudah ditentukan. Hasil dari wawancara tersebut nantinya diharapkan dapat menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi :

- a) Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- c) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

¹⁶Lexy J. Moeloeng, 1988, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm 52.

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi :

- a) Buku Literatur tentang Hukum Agraria, Permohonan Hak, dan Notaris;
- b) Artikel tentang Hukum Agraria, Permohonan Hak, dan Notaris;
- c) Jurnal tentang Hukum Agraria, Permohonan Hak, dan Notaris;
- d) Skripsi dan Tesis tentang Hukum Agraria, Permohonan Hak, dan Notaris;
- e) Makalah tentang Hukum Agraria, Permohonan Hak, dan Notaris;
- f) Media Internet

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penulisan hukum ini adalah data sekunder dan data primer.

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dengan narasumber terkait seperti Pejabat Kantor Pertanahan, dan Notaris/PPAT. Data tersebut diperoleh melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen yang tidak resmi kemudian

diolah.

- b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier apabila diperlukan. Data sekunder diperoleh dari bahan kepustakaan yang diharapkan dapat membantu dalam melakukan penelitian ini.¹⁷

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penulisan hukum ini menggunakan metode kualitatif, yaitu penelitian yang bukan berupa angka-angka untuk keperluan analisis kuantitatif, tetapi data tersebut merupakan informasi atau disebut data kualitatif.¹⁸

Metode kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.¹⁹

Dalam penelitian ini, penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif. Penarikan kesimpulan secara Induktif yaitu penalaran atau cara berpikir yang bertolak dari pernyataan-pernyataan yang bersifat khusus, kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum/general.²⁰

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

¹⁷Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 151.

¹⁸Chaedar Alwasilah, 2002, *Pokoknya Kualitatif: Dasar-dasar Merancang dan Melakukan Penelitian Kualitatif*, Pustaka Jaya, Jakarta, hal. 67.

¹⁹Abdulkadir, Muhammad, *Op.cit*, hal 172.

²⁰Burhanuddin Salam, 1988, *Logika Formal_Filsafat Berpikir*, PT. Bina Aksara, Jakarta, hal. 72.

Bab I Pendahuluan.

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual. kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka.

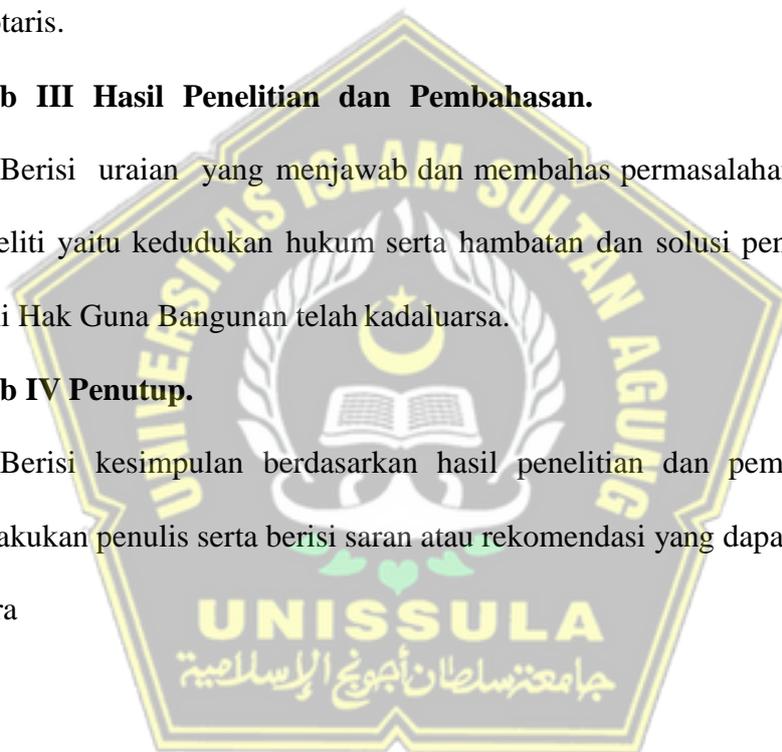
Berisi tinjauan umum mengenai Permohonan Hak, Hak Atas Tanah, Notaris.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Berisi uraian yang menjawab dan membahas permasalahan yang sedang diteliti yaitu kedudukan hukum serta hambatan dan solusi penyelesaian jual beli Hak Guna Bangunan telah kadaluarsa.

Bab IV Penutup.

Berisi kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis serta berisi saran atau rekomendasi yang dapat berguna bagi para pihak.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang Jual Beli

Jual beli berasal dari kata “Jual dan Beli”, kata “jual” memiliki arti bahwa adanya suatu perbuatan menjual, sedangkan kata “beli” memiliki arti adanya suatu perbuatan membeli.²¹ Jual beli merupakan salah satu transaksi tukar menukar terhadap barang yang mempunyai nilai dimana salah satu pihak menjual barang tersebut, sedangkan pihak lain membeli barang tersebut dengan suatu kesepakatan dalam sebuah perjanjian.

Pengertian Jual Beli dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu diatur dalam Hukum barat yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata), Hukum Adat, dan Undang- undang Pokok Agraria (UUPA)

1. Jual Beli menurut Hukum Perdata (BW)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, definisi jual beli yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk melunasi harga yang telah dijanjikan. Menurut KUHPerdata, jual beli dilakukan dengan dibuatnya akta perjanjian jual beli dihadapan Notaris yang mana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas

²¹Suhrawardi, 2000, *Hukum Waris Islam Edisi 2*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 128.

tanah yang menjadi objek jual beli itu, yaitu pihak penjual berkewajiban untuk menjual dan menyerahkan tanahnya ke pembeli dan pembeli berkewajiban untuk membeli dan membayar harga yang telah disepakati.²²

Syarat sah suatu perjanjian ada 4 (empat) seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c) Suatu hal tertentu.
- d) Suatu sebab yang halal.

Apabila unsur pertama (kesepakatan) dan unsur kedua (kecakapan) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila unsur ketiga (suatu hal tertentu) dan unsur keempat (suatu sebab yang halal) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Terdapat dua sisi hukum perdata dalam suatu proses perjanjian jual beli, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dalam hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak pada masing-masing pihak atas tagihan penjual dan pembeli, penjual menerima penyerahan pembayaran harga jual dari pihak pembeli sedangkan pembeli menerima penyerahan hak atas kebendaan dari penjual. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli melahirkan kewajiban kepada masing-masing pihak, dimana penjual wajib menyerahkan hak atas kebendaan yang dijual kepada pembeli

²²Bachtiar Effendie, 1993 *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanannya*, Alumni, Bandung, hal. 86.

sedangkan pembeli wajib membayar harga atas barang yang dibeli tersebut.²³

Dalam perjanjian jual beli terdapat sifat *konsensuil* seperti yang ditegaskan dalam 1458 KUHPerdara yang dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat mengenai barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan.

Selain itu terdapat salah satu sifat penting menurut KUHPerdara adalah perjanjian jual beli itu hanya *Obligatoir* saja, artinya adalah jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak kepada pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini seperti halnya diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan.

2. Jual Beli menurut Hukum Adat

Dalam hukum adat, pengertian jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang akan dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya, saat pembeli membayar harga (baik sebagian maupun seluruhnya) tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau

²³Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, 2003, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 87.

dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut.

Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat yaitu :

- a. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
- b. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
- c. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain yaitu:²⁴

- a. Jual lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

- b. Jual gadai

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka

²⁴Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 359.

pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut. Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dan perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasnya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasil-hasilnya. Dalam hal ini maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu.

c. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

3. Jual Beli menurut Hukum Agraria

Jual Beli tanah memiliki pengertian bukan lagi suatu perjanjian seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerdara akan tetapi jual beli tanah memiliki definisi yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas

tanah tersebut kepada pembeli. Perbuatan hukum berpindahnya hak ini mempunyai sifat tunai, terang, dan riil.²⁵

Tunai memiliki arti bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, maka hak atas tanah yang dijual berpindah kepada pihak lain untuk selamanya dengan disertai pembayaran baik sebagian maupun seluruh harga tanah tersebut. Terang memiliki arti bahwa perbuatan hukum berpindahnya hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi.

Lalu riil berarti menunjukkan kepada akta yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.²⁶

Dalam membeli sebidang tanah kita perlu berhati-hati dikarenakan banyak terjadi hal-hal yang kurang menguntungkan dikemudian hari bagi pembeli, misal tanah yang akan dibeli dalam keadaan sengketa, tanah terletak dalam lokasi yang terkena penertiban, jangka waktu hak atas tanah habis, dan sebagainya.

Syarat sah jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu:²⁷

a. Syarat Materiil

- 1) Penjual (pemilik tanah/orang yang namanya tercantum dalam sertifikat) berhak dan berwenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

²⁵Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agrarian Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 330.

²⁶Ibid.

²⁷Urip Santoso, 2012, "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)", *Perspektif*, Vol. XVII, (No.2), hal. 66.

- 2) Pembeli berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan atau harus memenuhi syarat sebagai subyek hak guna bangunan yang menjadi obyek jual beli.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh untuk dilakukan jual beli dan tidak sedang dalam sengketa

b. Syarat Formal

Syarat formal dalam melakukan peralihan hak atau dalam hal ini jual beli baik tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan dalam. Akan tetapi, ketentuan tersebut tidak absolut karena syarat formal dalam jual beli tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, karena dalam suatu keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Kepala BPN RI dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak melalui jual beli atas bidang tanah yang para pihaknya Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Tata cara pelaksanaan jual beli menurut UUPA secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Calon penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan jual beli berdasarkan ketentuan yang telah disepakati mengenai tanah dan

harganya;

- 2) Calon penjual dan pembeli datang atau jika berhalangan dapat membuat surat kuasa untuk menghadap ke pejabat yang berwenang, dalam hal ini dapat menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kecamatan, Notaris, ataupun lainnya yang diangkat oleh pemerintah;
- 3) Apabila tanah yang dijual belum bersertipikat, maka diwajibkan untuk menghadirkan Kepala Desa atau seorang anggota Perangkat Desa sebagai saksi dan juga menjamin tanah yang akan dijual tersebut bahwa tanah tersebut adalah milik penjual dan penjual berwenang untuk menjual;
- 4) Dalam hal jual beli terhadap tanah yang sudah bersertipikat wajib dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan perangkat desa, namun apabila dianggap perlu maka harus dihadirkan sebagai saksi;
- 5) Apabila tanah yang dijual telah bersertipikat, maka penjual harus menyerahkan sertipikat, namun apabila tanah tersebut belum bersertipikat sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat;
- 6) Setelah persyaratan dianggap cukup oleh PPAT dan tidak ada kendala (sengketa), maka PPAT menuangkannya ke dalam Akta Jual Beli Tanah;

- 7) Setelah adanya akta tersebut, maka PPAT mengurusnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan sampai dikeluarkannya Sertipikat Hak Atas Tanah sesuai dengan hak yang dimohonkan.

B. Tinjauan umum tentang Hak Atas Tanah

1. Hak Atas Tanah

Dasar hukum mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Permukaan bumi memiliki makna yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat diberikan hak oleh setiap orang atau badan hukum.²⁸

Hak atas tanah mempunyai pengertian yaitu hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²⁹ Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa hak atas tanah digunakan sebagai kepentingan mendirikan bangunan, seperti rumah, hotel, toko, dan kantor. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, peternakan, dan perikanan.

²⁸Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

²⁹Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hal. 445.

Definisi hak atas tanah juga dinyatakan dalam Pasal 1 angka 4 PP 18/2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Wewenang hak atas tanah dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Selanjutnya menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang umum yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), dan

peraturan yang lebih tinggi.

b. Wewenang Khusus

Wewenang khusus yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misal terhadap tanah Hak Milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, terhadap tanah Hak Guna Bangunan digunakan hanya untuk mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya, terhadap tanah Hak Guna Usaha digunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1)

UUPA, yaitu :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Bangunan;
- 3) Hak Guna Usaha;
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Sewa untuk Bangunan;
- 6) Hak Membuka Tanah;
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain hak atas tanah di atas, terdapat juga hak atas tanah yang

mempunyai sifat sementara, yaitu:

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa tanah pertanian.

Hak atas tanah di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) yaitu hak atas tanah yang ada dalam ketentuan Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan hak atas tanah yang dilihat berdasarkan asal tanahnya. Hak atas tanah yang dilihat dari asalnya dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:³⁰

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang asalnya dari tanah negara. Contoh dari hak atas tanah ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah negara.

- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh dari hak atas tanah ini yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Sewa Tanah Pertanian, dan Hak Menumpang.

³⁰Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 100.

Subjek hak atas tanah atau pihak yang berhak memiliki ataupun menguasai hak atas tanah antara lain:³¹

1) Perseorangan

- a) Perseorangan atau sekelompok orang yang secara bersama- sama dan warga negara Indonesia
- b) Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia

2) Badan Hukum

- a) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, seperti departemen, perseroan terbatas, pemerintah daerah, dan Yayasan.
- b) Badan hukum asing yang ada perwakilan di Indonesia, seperti bank asing yang akan membuka kantor di Indonesia.
- c) Badan hukum privat, seperti perseroan terbatas, dan Yayasan.
- d) Badan hukum publik, seperti departemen dan pemerintah daerah.

2. Aspek Hukum Tentang Hak Milik dan Hak Guna Bangunan

Terkait dengan tesis ini, macam-macam hak atas tanah yang akan dideskripsikan adalah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan yang digunakan dalam obyek penelitian sebagai berikut:

a. Hak Milik

Pengaturan mengenai Hak Milik telah dijelaskan dalam Pasal 20-27 UUPA. Definisi Hak Milik dinyatakan dalam Pasal 20 UUPA yaitu hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat

³¹Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 59.

dipunyai orang atas tanah.

Turun temurun memiliki arti bahwa Hak Milik atas tanah dapat berlangsung secara terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Milik dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat memiliki arti bahwa Hak Milik atas tanah lebih kuat daripada hak atas tanah yang lain (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai), dan tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapuskan. Terpenuh memiliki arti bahwa Hak Milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas dibanding dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan hak atas tanah yang lain.³²

Terdapat beberapa sifat dan ciri dari Hak Milik, antara lain sebagai berikut.³³

- 1) Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
- 2) Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya. (Pasal 20 UUPA)
- 3) Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA)

³² Urip Santoso, *Op.cit.*, hal 92

³³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 61.

- 4) Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
(Pasal 25 UUPA)
- 6) Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah. (pasal 27 UUPA)
- 7) Dapat diwakafkan. (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat memiliki Hak Milik yaitu Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah. Mengenai Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik telah diatur secara tersendiri yaitu dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu :

- 1) Bank yang didirikan oleh negara (bank negara);
- 2) Koperasi pertanian;
- 3) Badan keagamaan; dan
- 4) Badan sosial.

Mengenai hapusnya Hak Milik dapat terjadi apabila:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara
 - a) Karena pencabutan hak
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilik
 - c) Karena ditelantarkan
 - d) Karena ketentuan dalam Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2, yaitu karena

peralihan hak yang berakibat tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

2) Tanahnya Musnah

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan telah diatur dalam Pasal 35-40 UUPA. Definisi Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 yaitu Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri yang memiliki jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan bila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 (dua puluh) tahun.

Berdasarkan Pasal 37 UUPA, terjadinya Hak Guna Bangunan antara lain:

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; karena penetapan Pemerintah;
- 2) Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak.

Berbeda dengan Hak Guna Usaha, penggunaan tanah Hak Guna Bangunan bukan untuk usaha pertanian, akan tetapi digunakan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara ataupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Seperti halnya Hak Guna Usaha, pengaturan mengenai Hak Guna

Bangunan juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dinyatakan mengenai kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- 2) Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 3) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- 4) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- 5) Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- 6) Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Berdasarkan Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia.

Mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan dinyatakan dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 antara lain:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- 2) Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 - b) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 - c) Cacat administrasi; atau
 - d) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 3) Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain.
- 4) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 5) Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- 6) Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- 7) Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar;
- 8) Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;

9) Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau

10) Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan seperti yang telah dijabarkan di atas, maka akan berakibat tanah tersebut menjadi Tanah Negara, atau sesuai dengan amar putusan pengadilan.

2. **Tata Cara/Prosedur Permohonan Tanah Negara Bekas Tanah Hak**

Pada peraturan perundang-undangan yang ada disebutkan bahwa pengertian Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian Tanah Negara dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis bahwa terdapat dua kategori Tanah Negara dilihat dari asal usulnya:³⁴

- a. Tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah Negara bebas;
- b. Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah Negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya karena

³⁴Dayati Imbong, 2017, Tanah Negara, Tanah Terlantar, dan Penertibannya, *Jurnal Mercatoria*, Vol.10, No. 1, hal. 4-5.

tidak sesuai dengan tata ruang.

Tanah Negara menurut Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 adalah tanah yang tidak dilekati oleh sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/ atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah. Tanah Negara dapat berasal dari:

- a. Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah;
- b. Tanah Reklamasi;
- c. Tanah timbul;
- d. Tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak;
- e. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
- f. Tanah Terlantar;
- g. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan;
- h. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbarui; dan
- i. Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara.

Pada penelitian ini, Tanah Negara yang dimaksud yaitu Tanah Negara yang berasal dari Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjang dan/atau Pembaruan. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjang dan/atau Pembaruan merupakan tanah yang berasal dari Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan, dan Hak Pakai yang telah berakhir haknya dan tidak diajukan Perpanjangan dan/atau Pembaruan.

Tanah Negara dapat dimohonkan menjadi Tanah Hak dalam hal ini adalah Hak Milik seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 54-56 Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021 dengan prosedur sebagai berikut:

1. Memenuhi syarat permohonan antara lain:

a. Mengenai pemohon:

- 1) Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
- 2) Dalam hal Pemohon badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;

b. Mengenai tanahnya:

- 1) Dasar penguasaan atau alas haknya berupa:
 - a) Sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kavling, surat bukti pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya; atau
 - b) Dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan di atas tidak ada maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan

setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;

2) Peta Bidang Tanah

c. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon

d. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang menyatakan bahwa:

1) Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;

2) Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;

3) Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;

4) Perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya yang bersangkutan dan tidak akan melibatkan Kementerian;

5) Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;

6) Tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu hutang;

7) Tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;

8) Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di

luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;

9) Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan

10) Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya.

2. Setelah berkas permohonan telah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), Panitia A atau Petugas Konstatasi melakukan pemeriksaan tanah;
3. Setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan memberi kewenangan kepada Kepala Seksi untuk menyiapkan konsep:
 - a. Keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon
 - b. Keputusan penolakan permohonan Hak Milik yang disertai dengan alasan penolakan apabila permohonan ditolak
4. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan mengenai pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan permohonan Hak Milik yang didasari dengan dokumen persyaratan yang telah diajukan serta pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi dan Kepala Seksi.
5. Pemberian Hak Milik mulai berlaku sejak haknya telah didaftar oleh Kantor Pertanahan

Lain halnya apabila dilakukan perubahan hak atas tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik antara lain³⁵:

a. Mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dengan melengkapi beberapa persyaratan yaitu:

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan;
- 2) Fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan)/Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal (karena IMB belum ada);
- 3) Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk);
- 4) Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir;
- 5) Surat Kuasa jika dikuasakan;
- 6) Surat pernyataan dari Pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik ini yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) meter persegi.

b. Membayar biaya pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per bidang.

Selain persyaratan di atas, harus dipastikan bahwa Hak Guna

³⁵Atik Winanti, Taupiqurrahman, dan Rosalia Dika Agustanti, 2020, Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, Vol. 3, No. 2, hal. 436-437.

Bangunan yang dilakukan perubahan tidak diikat dengan Hak Tanggungan. Apabila Hak Guna Bangunan tersebut sedang diikat dengan Hak Tanggungan, maka terdapat beberapa syarat tambahan yaitu surat persetujuan dari kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

C. Tinjauan umum tentang Notaris

1. Notaris

Definisi Notaris dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN, yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Pengertian Notaris juga disebutkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang mempunyai arti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini yaitu Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.³⁶

Menurut R. Soegondo, Notaris adalah pejabat umum, khususnya yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang

diharuskan oleh perundang-undangan umum yang dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila

³⁶Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1990 *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Cetakan ke-3, Jakarta, hal. 667.

pembuatan akta-akta demikian itu atau dikhususkan itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.³⁷

Salah satu unsur penting dalam definisi Notaris yaitu Notaris sebagai “pejabat umum”, artinya bahwa Notaris diberikan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum, Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara melalui Menteri.

Menurut Habib Adjie, Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian mengenai tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan, dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³⁸ Notaris dengan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya dari Pemerintah untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Definisi Notaris sebagai pejabat umum juga dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta

³⁷R. Soegondo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 41.

³⁸Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Inonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, hal. 55-56.

dibuat.

Syarat untuk dapat diangkat sebagai Notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UUJN yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur minimal 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan jenjang strata dua Kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atau Prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang merangkap dengan jabatan Notaris.

Meskipun secara administratif Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, bukan berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya, pemerintah. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya: ³⁹

- a. Bersifat mandiri;
- b. Tidak memihak siapapun;
- c. Tidak tergantung pada siapapun, yang berarti dalam

³⁹Habib Adjie, 2008 *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Rafika Aditama, Bandung, hal. 36.

menjalankan tugasnya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

2. Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris

Notaris memiliki kewenangan yang tercantum dalam Pasal 15 UUJN, yaitu:

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

a. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- 6) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat Akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan bisa diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yakni:⁴⁰

1) Atribusi

Atribusi merupakan pemberian wewenang yang berasal dari kekuasaan negara oleh undang-undang.

2) Delegasi

Delegasi merupakan pelimpahan wewenang dari satu organ pemerintah kepada organ pemerintah yang lainnya.

3) Mandat

Mandat terjadi apabila organ pemerintahan memberi izin kewenangannya dijalankan kepada organ lain atas namanya.

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris bertanggungjawab terhadap dirinya sendiri, klien, dan Tuhan Yang Maha Esa. Dengan demikian tanggungjawab Notaris merupakan hal yang mendasar bagi seorang Notaris untuk melaksanakan kewajibannya

⁴⁰Nawaf Abdullah, Munsyarif Abdul Chalim, 2017, Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, hal. 661.

yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN dan Kode Etik Notaris. Terhadap hubungan Notaris dengan klien harus berlandaskan pada:⁴¹

- 1) Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
- 2) Notaris memberikan penyuluhan hukum guna memperoleh kesadaran hukum yang tinggi agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya;
- 3) Notaris wajib memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Dalam pembuatan akta Notaris memiliki tanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah dan melanggar ketentuan peraturan yang berlaku. Terhadap kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout* yang mana ini merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap suatu kesalahan yang dilakukan oleh para profesional dengan jabatan khusus yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris pada saat menjalankan suatu jabatan.⁴²

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib melaksanakan pengaturan mengenai Kode Etik Notaris sebagai pegangan Notaris dalam menjalankan jabatannya karena dalam praktiknya mendapatkan banyak tantangan seperti ingin cepat memperoleh penghasilan yang besar yang

⁴¹Wahyu Wiriadinata, 2013, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, Vilawa, Bandung, hal. 108.

⁴²Sjaifuracchman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandai, Bandung, hal. 173.

mana hal tersebut berpengaruh pada setiap akta yang dibuatnya.⁴³

D. Pendekatan dalam Perspektif Islam Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli dalam Perspektif Islam

Dalam hukum Islam, jual beli atau **al-bay'** diartikan sebagai pertukaran harta dengan harta lainnya berdasarkan kerelaan kedua belah pihak sesuai syariat. Definisi ini tercantum dalam Kitab al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu karya Wahbah al-Zuhaili, yang menyatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta untuk tujuan kepemilikan dengan cara yang dibolehkan syariat.⁴⁴

Landasan hukum jual beli secara tegas terdapat dalam Al-Qur'an: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah : 275).

Hadits Nabi Muhammad SAW juga menegaskan keabsahan jual beli, selama memenuhi syarat-syaratnya:

Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan atas dasar kerelaan (antara kedua belah pihak).⁴⁵

Dari ayat dan hadits tersebut, jelas bahwa Islam memandang jual beli sebagai akad yang sah apabila dilakukan dengan kejujuran, keterbukaan, dan kerelaan tanpa adanya unsur penipuan (**gharar**) atau riba.

2. Prinsip-Prinsip Jual Beli dalam Perspektif Islam

⁴³Didi Santoso, 2009 *Tanggung Jawab Notaris Dalam Setiap Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.K/PDT/1996*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 37.

⁴⁴Wahbah al-Zuhaili, 1985, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 4, Dar al-Fikr, Damaskus, hal. 241.

⁴⁵Ibnu Majah, Sunan Ibnu Majah, No. 2185.

Prinsip dasar jual beli dalam Islam bukan hanya mengatur transaksi secara materiil, tetapi juga secara moral dan etis. Beberapa prinsip penting tersebut antara lain:

a. Kebebasan Berkontrak (Al-Hurriyah fi al-‘Aqd)

Kedua pihak yang melakukan akad memiliki kebebasan untuk menentukan kesepakatan, selama tidak bertentangan dengan hukum syariat.⁴⁶

b. Keadilan dan Keseimbangan (Al-‘Adl wa al-Tawazun)

Transaksi harus menguntungkan kedua belah pihak secara proporsional. Islam melarang praktik jual beli yang mengandung eksploitasi atau ketidakadilan.

c. Keterbukaan dan Kejujuran (Ash-Shidq wa al-Shafaiyyah)

Penjual wajib menjelaskan kondisi barang secara benar, sementara pembeli dilarang menyembunyikan hal yang dapat merugikan pihak lain. Rasulullah SAW bersabda:

Penjual dan pembeli mempunyai hak memilih selama mereka belum berpisah. Jika keduanya jujur dan menjelaskan (kondisi barang), maka akan diberkahi jual belinya. Namun jika keduanya menyembunyikan dan berdusta, akan dihapus keberkahan jual belinya. (HR. Bukhari, No. 2079).

d. Larangan Unsur yang Diharamkan

Transaksi harus terhindar dari riba, penipuan (**gharar**), perjudian

⁴⁶Mustafa Ahmad al-Zarqa, 1998, Al-Madkhal al-Fiqhi al-‘Am, Dar al-Qalam, Damaskus, hal. 315

(**maysir**), dan jual beli barang yang diharamkan.

3. Penyelesaian Sengketa dalam Islam

Dalam hukum Islam, sengketa jual beli diselesaikan berdasarkan asas musyawarah dan keadilan. Al-Qur'an menganjurkan penyelesaian masalah secara damai:

Dan jika dua golongan dari orang-orang mukmin berperang maka damaikanlah antara keduanya. (QS. Al-Hujurat - 49)

Beberapa metode penyelesaian sengketa dalam Islam antara lain:

a. Sulh (Perdamaian atau Rekonsiliasi)

Sulh adalah penyelesaian sengketa dengan kesepakatan damai tanpa memihak, sebagaimana dianjurkan oleh Nabi Muhammad SAW.

b. Tahkim (Arbitrase)

Jika musyawarah tidak membuahkan hasil, pihak-pihak yang bersengketa dapat menunjuk seorang hakam (arbiter) untuk mengambil keputusan berdasarkan syariat.⁴⁷

c. Qadha (Peradilan)

Apabila tidak tercapai kesepakatan, penyelesaian dapat dilakukan di pengadilan syariah atau hakim yang berwenang untuk memutus perkara sesuai ketentuan hukum Islam.

Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan yang kadaluarsa, prinsip-prinsip ini dapat diaplikasikan dengan menyesuaikan ketentuan hukum positif Indonesia, selama tidak

⁴⁷Amir Syarifuddin, 2012, Hukum Perjanjian dalam Islam, Kencana, Jakarta, hal. 201.

bertentangan dengan prinsip syariah, seperti keterbukaan informasi tentang status hak tanah, kejujuran dalam akad, serta penghindaran unsur riba dan penipuan.

E. Tinjauan Umum tentang Kadaluarsa

1) Pengertian Kadaluarsa

Kadaluarsa (**verjaring**) dalam konteks hukum adalah suatu institusi hukum yang mengatur hilangnya hak atau gugurnya kewajiban karena lewatnya jangka waktu tertentu sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam hukum perdata Indonesia, pengaturan tentang kadaluarsa dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mulai Pasal 1946 sampai dengan Pasal 1993. KUHPerdata membedakan antara kadaluarsa yang bersifat meniadakan hak (**extinctive prescription**) dan kadaluarsa yang bersifat memperoleh hak (**acquisitive prescription**). Kadaluarsa meniadakan hak terjadi ketika seseorang kehilangan hak atau menggugat setelah lewat jangka waktu tertentu, sedangkan kadaluarsa memperoleh hak adalah keadaan di mana seseorang memperoleh hak karena menguasai suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan itikad baik.

Konsep kadaluarsa ini tidak hanya berlaku pada hukum perdata, tetapi juga dikenal dalam berbagai cabang hukum lainnya, seperti hukum pidana, hukum administrasi negara, dan hukum agraria. Dalam hukum pidana, kadaluarsa dikenal sebagai daluwarsa penuntutan atau eksekusi pidana, yang mengakibatkan penuntutan tidak dapat lagi dilakukan karena lewatnya batas

waktu yang diatur dalam Pasal 78 KUHP. Sedangkan dalam hukum agraria, kadaluarsa dapat dikaitkan dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pakai, yang apabila habis masa berlakunya maka hak tersebut kembali kepada negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.

Para ahli hukum mengemukakan bahwa alasan utama diberlakukannya kadaluarsa adalah demi terciptanya kepastian hukum. Menurut Subekti, hukum memberikan batas waktu tertentu bagi pemegang hak untuk menggunakan atau menuntut haknya agar tidak menimbulkan ketidakpastian yang berkepanjangan di masyarakat⁴⁸. Selain itu, lembaga kadaluarsa juga bertujuan untuk melindungi pihak yang telah beritikad baik dan menjalankan haknya secara sah selama jangka waktu yang telah ditentukan. Dengan demikian, kadaluarsa bukan semata-mata penghapusan hak, tetapi juga instrumen untuk menertibkan hubungan hukum antar subjek hukum.

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, berakhirnya masa berlaku suatu hak (misalnya HGB) memiliki implikasi hukum yang signifikan. Apabila masa berlakunya telah habis dan tidak dilakukan perpanjangan sesuai prosedur yang berlaku, maka tanah tersebut menjadi tanah negara. Konsekuensinya, segala bentuk perbuatan hukum seperti jual beli atau pengalihan hak atas tanah yang masa HGB-nya sudah habis akan

⁴⁸Subekti, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hal. 101.

batal demi hukum⁴⁹. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa objek perjanjian haruslah merupakan sesuatu yang dapat dimiliki secara sah oleh para pihak pada saat perjanjian dilakukan.

Secara praktis, kadaluarsa dan habis masa berlaku hak atas tanah menuntut kehati-hatian semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak pembeli. Pemeriksaan sertifikat tanah, pengecekan masa berlaku HGB atau HGU di kantor pertanahan, serta pemenuhan prosedur perpanjangan hak menjadi langkah preventif yang esensial untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari. Dengan demikian, lembaga kadaluarsa tidak hanya menjadi bagian dari teori hukum, tetapi juga memiliki peran operasional yang nyata dalam menjaga tertib administrasi pertanahan dan menjamin kepastian hukum⁵⁰.

2) Asas dan Tujuan Kadaluarsa

Kadaluarsa memiliki landasan pada asas kepastian hukum, perlindungan hukum dan ketertiban umum. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar hubungan hukum tidak berlangsung tanpa batas waktu, sehingga masyarakat memiliki acuan jelas kapan hak dapat dituntut dan kapan tidak. Asas perlindungan hukum berfungsi mencegah pihak yang lalai menuntut haknya terlalu lama tetap mengganggu kestabilan hukum.

Sedangkan asas ketertiban umum bertujuan menciptakan kondisi sosial yang

⁴⁹Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 426.

⁵⁰Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal. 145.

tertib dan stabil dengan mengakhiri kemungkinan sengketa yang tak kunjung selesai.⁵¹

Selain asas tersebut, kadaluarsa juga memiliki tujuan **memelihara keadilan**. Apabila suatu pihak membiarkan haknya tidak digunakan, secara hukum ia dianggap melepaskan hak tersebut. Prinsip ini mencegah terjadinya ketidakpastian bagi pihak yang telah lama menguasai atau menikmati objek tertentu. Dengan demikian, kadaluarsa tidak hanya bersifat teknis administratif, tetapi juga mencerminkan pertimbangan moral dalam lalu lintas hukum⁵².

3) Akibat Hukum dari Kadaluarsa

Akibat hukum dari kadaluarsa dapat berbeda tergantung jenisnya. Dalam kadaluarsa meniadakan hak, gugurnya hak menuntut membuat pihak yang berhak kehilangan kemampuan untuk menuntut pemenuhan prestasi di pengadilan. Sebaliknya, dalam kadaluarsa memperoleh hak, pihak yang memenuhi syarat waktu dan itikad baik akan mendapatkan pengakuan hukum atas kepemilikan atau penguasaan tersebut⁵³.

Dalam hukum pertanahan, habisnya masa berlaku hak seperti **Hak Guna Bangunan (HGB)** mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, perbuatan hukum seperti

⁵¹Subekti, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm. 145

⁵²R. Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, hlm. 231

⁵³Subekti, *op. cit*, hlm. 147.

jual beli terhadap tanah HGB yang sudah habis masa berlakunya tidak sah, karena objeknya bukan lagi milik penjual, melainkan milik negara.

4) Pengecualian atau Pembatasan Kadaluarsa

Tidak semua hak dapat gugur atau diperoleh melalui kadaluarsa. Dalam hukum Indonesia, terdapat hak-hak tertentu yang **tidak tunduk pada ketentuan kadaluarsa**, misalnya hak negara untuk memungut pajak tertentu, hak-hak pribadi yang melekat pada status keluarga (seperti hubungan orang tua dan anak), dan hak-hak atas kekayaan negara yang diatur secara khusus.

Dalam hukum agraria, tanah wakaf dan tanah ulayat masyarakat adat merupakan contoh objek yang tidak dapat dialihkan melalui mekanisme kadaluarsa, kecuali diatur secara eksplisit oleh peraturan perundang-undangan. Bahkan, untuk tanah yang sedang dalam sengketa atau diperoleh secara melawan hukum, masa kadaluarsa tidak dapat dijadikan dasar untuk mengesahkan penguasaan tersebut⁵⁴.

5) Kadaluarsa dalam Perspektif Hukum Pertanahan

Dalam hukum pertanahan nasional, konsep kadaluarsa erat kaitannya dengan habis masa berlakunya hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah seperti Hak Guna Usaha (HGU), HGB, dan Hak Pakai memiliki jangka waktu tertentu. Jika masa berlakunya berakhir, hak

⁵⁴Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Djambatan, Jakarta, hal. 493

tersebut tidak otomatis diperpanjang dan tanah kembali menjadi tanah negara.

Apabila pemegang hak ingin tetap menguasai tanah tersebut, ia wajib mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak sesuai prosedur yang berlaku. Kegagalan mengajukan perpanjangan akan menimbulkan risiko hukum, terutama jika tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain tanpa dasar hukum yang sah. Dalam praktiknya, persoalan ini kerap memerlukan penyelesaian di pengadilan atau melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menetapkan status hukum tanah tersebut.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum terhadap Obyek Hak Atas Tanah yang Sudah Habis Masa Berlakunya

Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria merupakan upaya dari pemerintah dalam memberikan payung hukum agar dapat mengakomodasi segala bentuk keperluan dan kebutuhan masyarakat terkait dengan pertanahan di Indonesia khususnya mengenai Hak atas tanah. Hak atas tanah sendiri merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekadar diperlukan guna keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.⁵⁵

Hak atas tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat mengelola dan memanfaatkan tanahnya dengan baik. Negara melalui Kantor Pertanahan memiliki wewenang untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya.

Hak atas tanah yang ada di Indonesia sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 16 UUPA, antara lain sebagai berikut::

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan

⁵⁵Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 61.

- c. Hak Guna Usaha;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Beberapa hak atas tanah tersebut memiliki masa berlaku yang berbeda-beda terhadap penggunaan fungsi tanahnya, kecuali untuk Hak Milik yang tidak memiliki masa berlaku terhadap penggunaan tanahnya. Hal ini berbeda dengan tanah Hak Guna Bangunan yang merupakan salah satu Hak Atas Tanah yang memiliki masa berlaku. Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri yang memiliki masa berlaku paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan bila diperlukan dapat diperpanjang kembali selama 20 (dua puluh) tahun.

Terkait dengan hapusnya Hak Guna Bangunan secara khusus telah diatur dalam Pasal 46 PP 18/2021 yaitu salah satunya karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya. Akibat hukum dari hapusnya Hak Guna Bangunan karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, maka tanahnya kembali

menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Untuk mempertegas maksud dari hapusnya Hak Guna Bangunan karena pemberian, perpanjangan, dan pembaruan yaitu pertama kali diberikan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dengan perpanjangan 20 (dua puluh) tahun dan pembaruan 30 (tiga puluh) tahun lagi. Apabila tidak diperpanjang lagi, maka tanahnya hapus menjadi Tanah Negara.

Sebagaimana juga hasil penelitian dengan narasumber Tunggal Cahyo Adi bahwa status tanahnya menjadi Tanah Negara.⁵⁶ Hal ini juga ditegaskan Peraturan Pelaksana dari PP 18/2021 yaitu Pasal 107 Permen ATR/Ka BPN 18/2021 bahwa tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah Negara dengan ketentuan:

- a. Jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir;
- b. Jangka waktu Pemberian berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan pembaruan; atau
- c. Jangka waktu Perpanjangan berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan pembaruan.

Mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan di atas tanah negara yang disebabkan karena jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruannya berakhir sebagaimana telah diatur dalam Pasal 46 PP 18/2021 dinyatakan bahwa tanah tersebut akan berakibat menjadi Tanah Negara. Sebagaimana telah dijelaskan pada bab yang lalu bahwa tanah yang dapat menjadi Tanah Negara dibagi menjadi 9 (sembilan), yaitu yang berasal dari:

⁵⁶Tunggal Cahyo Adi, *Wawancara*, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan, (Kendal: 23 Januari 2024).

- a. Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah;
- b. Tanah Reklamasi;
- c. Tanah timbul;
- d. Tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak;
- e. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
- f. Tanah Terlantar;
- g. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan;
- h. Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbarui; dan
- i. Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara.

Berdasarkan penjelasan di atas, dengan demikian tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya secara yuridis termasuk Tanah Negara yang berasal dari Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 11 Permen ATR/Ka BPN 18/2021 bahwa Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjang dan/atau Pembaruan merupakan tanah yang berasal dari Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang telah berakhir haknya dan tidak diajukan Perpanjangan dan/atau Pembaruan.

Penelitian hukum ini dapat diuraikan berdasarkan kasus peralihan hak dalam hal ini jual beli tanah dan bangunan antara Nyonya Kamarijah sebagai penjual dengan Tuan Hudijono sebagai pembeli pada tahun 2003 (duaribu tiga) yang dilakukan penjualan tanah secara bawah tangan yang dibuktikan dengan kwitansi dan penyerahan Sertipikat. Tanah tersebut terletak di wilayah Kabupaten Kendal berstatus Hak Guna Bangunan atas nama Nyonya Kamarijah yang haknya akan habis masa berlakunya pada tahun 2005 (duaribu lima).

Seiring berjalannya waktu pada tahun 2019 (duaribu sembilan belas), Tuan Hudijono akan melakukan balik nama dan akan melakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik ke Kantor Pertanahan. Pada saat melakukan proses balik nama dan peningkatan ke Hak Milik tersebut, oleh Kantor Pertanahan memberikan pernyataan bahwa wajib dilakukan jual beli terlebih dahulu dihadapan pejabat yang berwenang dengan dibuatkan Akta, dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh para pihak sebelumnya hanya sebatas jual beli dibawah tangan. Oleh karena itu dalam proses balik nama dan peningkatan menjadi Hak Milik tidak dapat langsung dilakukan di Kantor Pertanahan akan tetapi perlu melakukan tahapan seperti yang telah disebutkan di atas dikarenakan pada tahun 2019 (duaribu sembilan belas) status Hak Guna Bangunannya telah habis masa berlakunya sejak tahun 2005 (duaribu lima).

Berkaitan dengan kasus yang dialami oleh Tuan Hudijono selaku Pembeli, terhadap Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya akan berakibat melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya

dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Jual beli atas tanah yang telah kehilangan status haknya merupakan tindakan yang cacat hukum karena penjual tidak lagi memiliki hak kebendaan untuk dialihkan. Dengan demikian, pembeli berada dalam posisi lemah secara hukum, karena walaupun telah membayar lunas, ia tidak memiliki jaminan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut secara resmi. Kantor pertanahan tidak dapat memproses balik nama atau pendaftaran hak atas nama pembeli karena tidak ada lagi hak yang dapat dialihkan.

Dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia, keberadaan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti yuridis. Jika sertifikat HGB sudah tidak berlaku dan tidak diperpanjang, maka secara administrasi pun tanah tersebut tidak lagi tercatat atas nama pemegang hak sebelumnya. Ini berarti bahwa objek tanah menjadi “tanah negara” yang hanya dapat diberikan kembali kepada pihak tertentu melalui permohonan hak baru kepada pemerintah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang menyatakan bahwa apabila jangka waktu HGB telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka tanahnya kembali dikuasai langsung oleh negara. Konsekuensinya adalah bahwa hak tersebut tidak bisa lagi digunakan sebagai dasar untuk melakukan jual beli. Dalam teori hukum agraria, ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah harus berdasarkan

pada hak yang masih berlaku dan sah⁵⁷.

Dalam praktiknya, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting untuk melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah yang menjadi objek perjanjian. Apabila ditemukan bahwa masa berlaku HGB telah habis, maka seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta jual beli karena akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Hal ini penting untuk menjaga kepastian hukum dalam transaksi tanah.

Berdasarkan penelitian kasus tersebut di atas, kedudukan hukum jual beli tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya berada dalam posisi yang sangat lemah secara hukum. Transaksi semacam ini tidak hanya menyalahi ketentuan hukum agraria, tetapi juga melanggar prinsip-prinsip dasar dalam hukum perdata tentang keabsahan perjanjian.

Jual beli atas tanah yang telah kehilangan status haknya merupakan tindakan yang cacat hukum karena penjual tidak lagi memiliki hak kebendaan untuk dialihkan. Dengan demikian, pembeli berada dalam posisi lemah secara hukum, karena walaupun telah membayar lunas, ia tidak memiliki jaminan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut secara resmi. Kantor pertanahan tidak dapat memproses balik nama atau pendaftaran hak atas nama pembeli karena tidak ada lagi hak yang dapat dialihkan.

Dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia, keberadaan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti yuridis. Jika sertifikat HGB sudah tidak berlaku dan tidak diperpanjang, maka secara

⁵⁷Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, hal. 328.

administrasi pun tanah tersebut tidak lagi tercatat atas nama pemegang hak sebelumnya. Ini berarti bahwa objek tanah menjadi “tanah negara” yang hanya dapat diberikan kembali kepada pihak tertentu melalui permohonan hak baru kepada pemerintah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang menyatakan bahwa apabila jangka waktu HGB telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka tanahnya kembali dikuasai langsung oleh negara. Konsekuensinya adalah bahwa hak tersebut tidak bisa lagi digunakan sebagai dasar untuk melakukan jual beli. Dalam teori hukum agraria, ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah harus berdasarkan pada hak yang masih berlaku dan sah⁵⁸.

Dalam sistem hukum Indonesia, tujuan hukum adalah salah satu prinsip utama yang menjadi fondasi keberlakuan dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan. Menurut Gustav Radbruch, tujuan hukum terdiri dari tiga nilai utama hukum yaitu kepastian, keadilan (*Gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*).⁵⁹ Dengan demikian, setiap norma hukum termasuk yang berkaitan dengan hak atas tanah harus dapat memberikan kejelasan, prediktabilitas, dan perlindungan hukum kepada masyarakat.

Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai salah satu hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan

⁵⁸Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, hal. 328.

⁵⁹Gustav Radbruch, 1950, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Oxford University Press, New York, hal. 17.

bangunan di atas tanah bukan miliknya, memiliki jangka waktu tertentu, yaitu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi sesuai Pasal 35 UUPA. Setelah waktu tersebut habis, dan tidak diperpanjang atau diperbarui, maka hak tersebut berakhir dan tanah kembali menjadi milik negara⁶⁰.

Dari sudut pandang teori tujuan hukum, status hukum dari tanah HGB yang telah habis masa berlakunya adalah objek yang tidak memiliki kejelasan legalitas untuk dialihkan melalui transaksi jual beli. Dalam hal ini, apabila tetap dilakukan transaksi atas tanah tersebut, maka perbuatan hukum tersebut tidak hanya melanggar aturan normatif, tetapi juga mengingkari prinsip kepastian hukum karena objeknya sudah tidak sah untuk diperjualbelikan.

Dalam praktik, tidak jarang masyarakat melakukan jual beli tanah HGB tanpa menyadari bahwa hak atas tanah tersebut telah berakhir. Di sinilah letak problem tujuan hukum: apabila peraturan tidak dijalankan secara konsisten atau tidak dipahami secara menyeluruh, maka masyarakat tidak memperoleh perlindungan hukum yang seharusnya dijamin oleh negara. Teori tujuan hukum menuntut bahwa aturan tentang masa berlaku HGB harus ditegakkan secara tegas dan tidak memberi ruang interpretasi yang menyesatkan.

Apabila kita mengacu pada asas dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian, salah satu syarat mutlak adalah “suatu hal tertentu” (*een bepaald onderwerp*). Dalam konteks ini, objek perjanjian berupa tanah HGB yang sudah tidak lagi memiliki dasar hukum karena masa berlakunya habis, tidak dapat dikualifikasikan sebagai “hal tertentu” yang sah

⁶⁰Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 408.

untuk dijadikan objek perjanjian. Maka, berdasarkan teori tujuan hukum, jual beli tanah tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*)⁶¹.

Tujuan hukum juga menuntut agar pelaksanaan hukum dilakukan oleh pejabat publik secara profesional dan tanpa penyimpangan. Oleh karena itu, jika notaris atau PPAT tetap membuat akta jual beli atas tanah HGB yang telah berakhir, maka tindakan tersebut mencederai prinsip tujuan hukum dan dapat dikenai sanksi administratif atau pidana sesuai peraturan yang berlaku. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah yang objeknya tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dapat dibatalkan oleh hakim.

Dengan demikian, berdasarkan teori tujuan hukum, kedudukan hukum jual beli tanah dengan HGB yang telah habis masa berlakunya adalah tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum apa pun terhadap para pihak, baik dari segi peralihan hak maupun kepemilikan. Hal ini juga menjadi peringatan bagi semua pihak agar melakukan verifikasi hukum atas objek tanah sebelum melakukan transaksi.

⁶¹R. Subekti, 2006, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 45.

2. Hambatan dan Solusi Penyelesaian Jual Beli Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Masa Berlakunya

Solusi terhadap jual beli dalam hal Hak Guna Bangunan sudah habis masa berlakunya merupakan suatu tindakan penyerahan bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya yang dilakukan oleh pemegang hak guna bangunan yang lama kepada pemegang hak guna bangunan yang baru yang dilakukan dengan cara jual beli terhadap bangunan dan untuk tanah yang telah habis masa berlakunya dilakukan dengan cara permohonan hak di Kantor Pertanahan. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli ini dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan ataupun dengan Akta Otentik. Akan tetapi demi menjamin kepastian hukum disarankan menggunakan Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Hal ini dikarenakan Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga tidak memerlukan alat bukti lain untuk membuktikannya.

Namun demikian, dalam prakteknya terdapat jual beli yang dilakukan dengan cara jual beli bawah tangan. Terhadap peralihan hak atas tanah yang bersertipikat melalui jual beli yang dilakukan dibawah tangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tetaplah sah, karena telah memenuhi unsur jual beli (perjanjian) yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Unsur perjanjian yang dimaksud yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat-syarat di atas menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat itu dapat secara lisan saja dan dapat juga dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta apabila dikehendaki sebagai alat bukti. Unsur pokok perjanjian jual beli yaitu barang dan harga. Jika kedua belah pihak telah setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah, hal ini sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut oleh KUH Perdata dalam pasal 1458 yang berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Di sisi lain, berkaitan dengan proses pendaftaran balik nama sertipikat (administrasi) belum dikatakan sah sebab ada beberapa persyaratan administrasi belum dipenuhi yaitu syarat formil, dimana Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, ketentuan tersebut tidak absolut karena syarat jual beli tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, karena dalam suatu keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak melalui jual beli atas bidang tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi

kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.



Secara umum, akta terkait pertanahan merupakan kewenangan dari PPAT, namun demikian dalam hal tertentu terdapat akta pertanahan yang dapat dibuat di bawah tangan atau dibuat dengan akta Notaris. Menurut Tunggal Cahyo Adi, jual beli dalam kasus yang terdapat dalam penelitian hukum ini lebih baik menggunakan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris.⁶² Hal ini dikarenakan akta Notaris memberikan kepastian hukum yang mengikat secara sah diantara para pihak di dalamnya.

Kewenangan pembuatan Akta Otentik oleh Notaris ini telah dinyatakan dalam Pasal 15 UUJN, yaitu:

1. Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),
Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku

⁶²Tunggal Cahyo Adi, *Wawancara*, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan, (Kendal: 23 Januari 2024).

khusus;

- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta risalah lelang.

Salah satu akta yang dapat dibuat oleh Notaris terkait Akta Pertanahan ialah Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak. Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak adalah akta yang dibuat berdasarkan beralihnya status hak atas tanah yang terjadi akibat habisnya jangka waktu hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris. Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak merupakan akta *partij*. Akta *partij* merupakan akta yang dibuat dihadapan Notaris. Semua akta *partij* harus ditandatangani oleh masing-masing penghadap, segera setelah selesai pembacaan akta itu.

Pengoperan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak lain yang akan menjadi pemegang hak yang baru. Dalam konteks Hak Guna Bangunan (HGB), pengoperan hak dapat dilakukan selama jangka waktu berlakunya HGB masih ada dan belum berakhir. Pengoperan hak atas tanah HGB umumnya dilakukan melalui mekanisme jual beli, hibah, tukar-menukar, atau bentuk peralihan lainnya yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan.

Secara yuridis, pengoperan hak atas tanah HGB diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Pasal 35 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan atau dialih-milikkan kepada pihak lain selama memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang.

Dalam praktiknya, pengoperan hak harus memenuhi prinsip terang dan tunai. Prinsip terang berarti bahwa pengoperan hak harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di wilayah letak tanah tersebut. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin legalitas perbuatan hukum yang dilakukan. Sedangkan prinsip tunai berarti bahwa peralihan hak disertai dengan pelunasan kewajiban pembayaran, baik dilakukan sekaligus maupun sesuai kesepakatan yang sah antara para pihak.

Namun, dalam hal HGB telah berakhir masa berlakunya, pengoperan hak tidak dapat dilakukan karena tanah tersebut kembali menjadi tanah negara. Apabila pengoperan tetap dilakukan setelah masa HGB habis, maka perbuatan hukum tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang batal demi hukum karena objek yang diperjualbelikan atau dialihkan tidak lagi menjadi hak yang sah milik pihak yang mengoperkan. Kondisi ini sejalan dengan asas *nemo plus* juris yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang lebih besar daripada yang dimilikinya.

Selain itu, peraturan juga memberikan ruang bagi pemegang hak lama untuk mengajukan perpanjangan atau pembaruan HGB sebelum masa berlakunya berakhir. Apabila perpanjangan atau pembaruan disetujui, maka pengoperan hak dapat dilakukan kembali secara sah. Proses ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menegaskan bahwa pengoperan hak atas HGB hanya sah jika hak tersebut masih berlaku dan telah memenuhi ketentuan administratif yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik dalam arti *verlijden* (menyusun, membacakan dan menandatangani).⁶³

Berkaitan dengan tanah hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya, tidak langsung menjadikan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, akan tetapi pemegang hak yang lama memiliki hak keperdataan. Hak keperdataan ini menyangkut hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya. Walaupun haknya telah berakhir, hubungan keperdataan dianggap masih ada.⁶⁴

Terhadap peralihan hak untuk objek tanah Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya, berdasarkan Permen ATR/Ka BPN 18/2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah bekas pemegang hak guna bangunan dapat mengalihkan objek, tetapi tidak dengan alas haknya. Mengenai kepemilikan atas bangunan yang berada di atas suatu tanah, terdapat 2 (dua) asas yang mengaturnya, yakni pengaturan berdasarkan asas perlekatan

⁶³G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 48.

⁶⁴Dian Aries Mujiburohman, 2016, *Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir*; Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 02, No. 02, hal. 152.

(*Asas Accessie*), serta pengaturan berdasarkan asas pemisahan horizontal. Asas pelekatan adalah asas yang menyatakan bahwa bangunan ataupun tanaman serta benda-benda yang terlekat pada suatu tanah menjadi kesatuan yang utuh dengan tanah tersebut. Asas pelekatan ini didasarkan pada Pasal 500, Pasal 571, Pasal 600 serta Pasal 601 KUHPerdota.

Berdasarkan pada pasal-pasal tersebut diterangkan bahwa apabila terdapat suatu bangunan, tanaman dan/atau benda yang berada di atas suatu tanah kepemilikan bangunan, tanaman dan/atau benda tersebut menjadi milik si pemilik tanah. Hal ini berbeda dengan asas pemisahan horizontal yang digunakan di Indonesia yang menganut hukum adat untuk hukum agrariannya.⁶⁵ Digunakannya hukum adat sebagai hukum agraria tersirat dalam UUPA Pasal 5 yang berbunyi “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Pasal tersebut memiliki konsekuensi bahwa ketentuan yang digunakan dalam hukum agraria mengacu pada hukum adat. Salah satu asas yang digunakan dalam hukum adat ialah mengenai asas pemisahan horizontal. Pada asas pemisahan horizontal menyatakan bahwa hak atas tanah tidak meliputi hak atas bangunan, tanaman, dan/benda yang ada di atasnya. Dengan demikian,

⁶⁵Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 20

dapat dikatakan bahwa kepemilikan tanah dengan bangunan, tanaman dan/atau benda yang ada di atasnya itu terpisah.

Adanya asas pemisahan horizontal ini berkonsekuensi pada jual beli bangunan yang berada pada tanah yang telah berstatus sebagai tanah negara karena bangunan dan tanah berbeda kepemilikan. Peralihan hak ini dapat dilakukan terhadap bangunannya melalui Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak yang dibuat dengan Akta Notaris dan untuk tanahnya dilakukan Permohonan Hak dari Tanah Negara Menjadi Hak Milik oleh Pembeli di Kantor Pertanahan dikarenakan dalam kasus ini, tanah dan bangunan tersebut dimanfaatkan menjadi rumah tempat tinggal. Adapun proses penyelesaian terhadap jual beli tanah dan bangunan dalam hal Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya terbagi atas 2 (dua) tahap, yaitu:⁶⁶

1. Tahapan Jual Beli Bangunan

- a. Masing-masing pihak (Penjual dan Pembeli) bersama-sama menghadap ke Kantor Notaris untuk menyampaikan kehendaknya;
- b. Notaris menuangkan kehendak para pihak ke dalam Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh para pihak, antara lain:
 - 1) Sertipikat Tanah;
 - 2) Kwitansi Jual Beli atas bidang tanah dan bangunan tersebut;
 - 3) Identitas para pihak (KTP, KK, dan Akta Cerai jika ada)
 - 4) Bukti Penguasaan Fisik.

⁶⁶ Lispeni Kurnia Dewi, *Wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Kendal, (Kendal: Januari 2024).

Dalam akta ini dapat berisi mengenai klausa yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Penjual mengikat dirinya dan berjanji jika diperlukan akan memberi bantuan kepada Pembeli, supaya Pembeli dapat menjadi pemakai tanah tersebut dari dan/atau memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari yang berwajib, dan Penjual sepanjang perlu dengan ini melepaskan hak yang dipunyai dan/atau dapat dilakukan atas dan terhadap tanah tersebut untuk kepentingan Pembeli.
- 2) Penjual dengan ini memberi kuasa kepada Pembeli, dan baik bersama-sama maupun masing-masing, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada orang lain untuk memberitahukan kepada yang berwajib, bahwa bangunan tersebut di atas oleh Penjual berdasarkan akta ini telah dijual kepada Pembeli, selanjutnya melakukan segala perbuatan yang perlu untuk pengurusan/pengoperan/pemindahan hak pemakaian tanah tersebut kepada nama Pembeli, dan singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan supaya Pembeli dapat menjadi pemakai atau memperoleh hak atas tanah tersebut dari yang berwajib.
- 3) Selama Pembeli belum memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari yang berwajib, maka Pembeli dengan ini- diberi kuasa oleh Penjual untuk mewakili Penjual sepenuhnya dalam segala hal urusan dan tindakan yang- berhubungan dengan tanah tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

- c. Setelah berkas diterima dengan lengkap. Sertipikat harus di cek di Kantor Pertanahan dengan tujuan untuk mengetahui di buku tanah apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut dibebani dengan suatu Hak Tanggungan, atau tanah tersebut tidak terdapat blokir;
- d. Setelah sertipikat di cek dan berkas lain sudah lengkap, maka para pihak menandatangani akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan hak dihadapan Notaris;
- e. Setelah menandatangani akta, proses selanjutnya adalah masing-masing pihak membayar pajak. Untuk penjual, yang harus dibayarkan adalah Pajak Penghasilan (PPh), untuk pembeli, yang harus dibayarkan adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah. Adapun cara menghitungnya sebagai berikut:
- 1) Penjual (PPh):
$$\text{PPh} = \text{Harga Jual Beli} \times 5\%$$
 - 2) Pembeli (BPHTB)
$$\text{BPHTB} = (\text{Harga Jual Beli} - \text{NJOPTKP}) \times 5\%$$
- f. Setelah pengurusan berkas-berkas di atas sudah selesai, kemudian dilanjutkan dengan tahapan Permohonan Hak
2. Tahapan Permohonan Hak dari Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik
- Adapun proses pengurusan Sertipikat Hak dari Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik yaitu seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 54-56 Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021 dilakukan dengan

prosedur sebagai berikut:

a. Memenuhi syarat permohonan antara lain

1) Mengenai pemohon:

a) Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan.

2) Mengenai tanahnya:

a) Dasar penguasaan atau alas haknya berupa:

(1) Sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kavling, surat bukti pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;

(2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan di atas tidak ada maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;

(3) Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak.

b) Peta Bidang Tanah

3) Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon

4) Surat pernyataan penguasaan fisikbidang tanah yang

menyatakan bahwa:

- a) Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;
- b) Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;
- c) Penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
- d) Perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya yang bersangkutan dan tidak akan melibatkan Kementerian
- e) Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
- f) Tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan suatu hutang;
- g) Tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;
- h) Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
- i) Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan
- j) Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik

sebagian atau seluruhnya.

- b. Setelah berkas permohonan telah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), Panitia A atau Petugas Konstatasi melakukan pemeriksaan tanah;
- c. Setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan memberi kewenangan kepada Kepala Seksi untuk menyiapkan konsep:
 - 1) Keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon;
 - 2) Keputusan penolakan permohonan Hak Milik yang disertai dengan alasan penolakan apabila permohonan ditolak.
- d. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan mengenai pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan permohonan Hak Milik yang didasari dengan dokumen persyaratan yang telah diajukan serta pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi dan Kepala Seksi.
- e. Pemberian Hak Milik mulai berlaku sejak haknya telah didaftar oleh Kantor Pertanahan dan telah diberikan Sertipikat sebagai alat bukti untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Kekuatan sertipikat sebagai alat bukti yaitu :⁶⁷
 - 1) Sebagai alat bukti mutlak yaitu kebenaran data fisik dan data

⁶⁷Bani Pamungkas, Dian Sestrina Jaya dan Redynal Saat, 2002, *Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan*, Pusat Studi Hukum & Kebijakan Indonesia, Jakarta, hal. 5

yuridis yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat disanggah kebenarannya dan tertutup kemungkinan untuk dilakukan perubahan meskipun secara materiil mungkin terjadi kekeliruan;

- 2) Sebagai alat bukti yang kuat yaitu kebenaran data masih terbuka untuk disanggah. Perubahan terhadap data dalam sertipikat dapat dimungkinkan apabila terdapat pihak lain yang dapat menyangkal kebenaran data-data dan dapat menunjukkan kebenaran lainnya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dianalisis dapat dicermati bahwa hukum disini telah menyelesaikan sengketa yang timbul dalam masyarakat, sengketa yang dimaksud yaitu dilakukannya jual beli terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya. Terhadap masalah tersebut juga sudah didapatkan solusinya yaitu untuk bangunannya dibuatkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak dihadapan Notaris, dan untuk tanahnya dilakukan Permohonan Hak dari Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik oleh Pembeli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

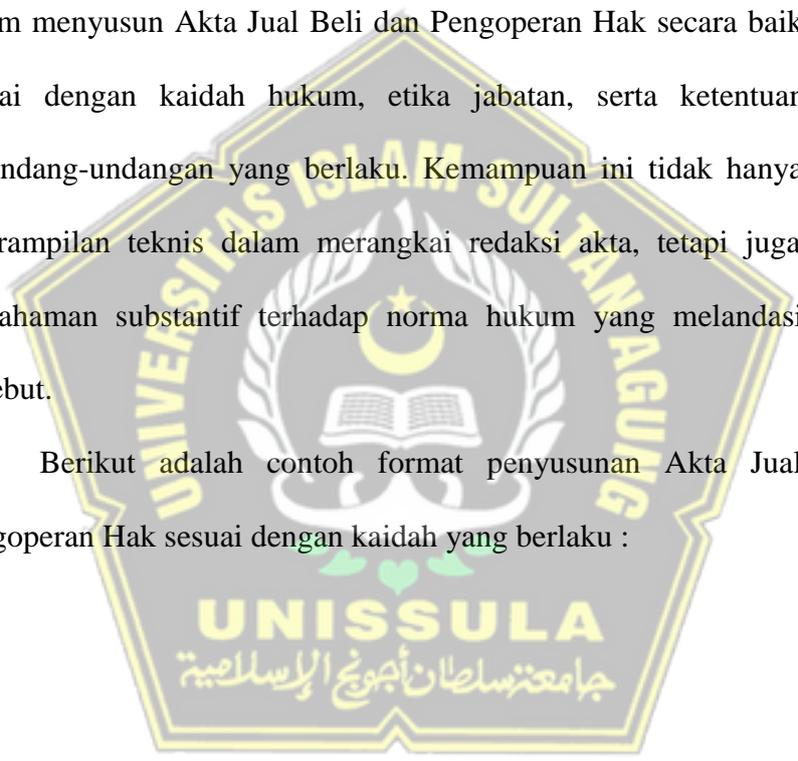
3. Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak yang benar sesuai hukum Nasional

Notaris berperan penting dalam memastikan bahwa Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, baik dari sisi bentuk formal maupun isi materiilnya. Sebagai

pejabat umum, notaris tidak hanya mencatat kesepakatan para pihak, tetapi juga bertanggung jawab terhadap aspek legalitas dan prosedural dari akta yang dibuat. Dengan demikian, Akta Jual Beli dan Pengoperasn Hak yang disusun secara otentik menjadi alat bukti yang sah serta memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sistem hukum Indonesia.

Pada dasarnya, setiap notaris wajib memiliki kemampuan profesional dalam menyusun Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak secara baik dan benar, sesuai dengan kaidah hukum, etika jabatan, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemampuan ini tidak hanya mencakup keterampilan teknis dalam merangkai redaksi akta, tetapi juga mencakup pemahaman substantif terhadap norma hukum yang melandasi perjanjian tersebut.

Berikut adalah contoh format penyusunan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak sesuai dengan kaidah yang berlaku :



**JUAL BELI BANGUNAN DAN
PENGOPERAN HAK ATAS TANAH**

Nomor : 11.-

-Pada hari ini, Kamis, tanggal lima belas Agustus dua ribu—dua puluh lima (15-08-2025); -----

-Pukul 12.50 WIB (dua belas lebih lima puluh menit Waktu---- Indonesia Barat). -

-Menghadap kepada saya, Anjasmara Candra Dewa, Sarjana- Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten---- Kendal dengan dihadiri oleh para saksi yang saya,----- Notaris kenal, dan yang nama-namanya akan disebut pada- bagian akhir akta ini:

I. --Nyonya Kamarijah **yang menyebut juga Hajjah-----KAMARIJAH**, lahir di Kendal, pada tanggal lima belas-- Juni seribu sembilan ratus empat puluh lima (15- 06-1945), pensiunan, Warga Negara Indonesia, bertempat-- tinggal di Kabupaten Kendal, Jalan Raya Jambearum---- nomor : 15, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Desa Jamberum, Kecamatan Patebon,-----

-selanjutnya disebut Pihak Pertama/Penjual.

II. --Tuan **HUDIJONO**, Bachelor of Science, lahir di----- Kendal, pada tanggal dua puluh lima Desember seribu-- sembilan ratus lima puluh lima (26- 12-1955),----- pensiunan, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal- di Kabupaten Kendal, Jalan Amarta nomor : 17, Rukun-- Tetangga 004, Rukun Rukun Warga 002, Desa Boja,----- Kecamatan Boja,-----

-selanjutnya disebut Pihak Kedua/Pembeli.

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.

-Penghadap Nyonya **KAMARIJAH yang menyebut juga Hajjah-- KAMARIJAH** tersebut di atas, selanjutnya disebut juga--- Penjual, menerangkan dengan ini telah menjual kepada---Penghadap Tuan **HUDIJONO**, Bachelor of Science, tersebut- di atas selanjutnya disebut juga Pembeli, yang----- menerangkan dengan ini telah membeli dari Penjual :

-sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan nomor : 192/Purwokerto, terletak di :

- Propinsi : Jawa Tengah;
- Kabupaten : Kendal;
- Kecamatan : Patebon;
- Desa : Purwokerto;

seluas 210 m² (dua ratus sepuluh meter persegi),----- diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal dua belas Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh lima (12- 08-1985),- nomor : 2054/1985, menurut Sertipikat tertanggal dua--- puluh sembilan Agustus seribu sembilan ratus delapan--- puluh lima (29-08-1985), dikeluarkan oleh Kantor----- Agraria Kabupaten Kendal, tercatat atas nama :-----
---- KAMARIJAH;

-dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.24.140.009.007-0010.0.

-Demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada, berdiri, tumbuh dan tertanam di atas satu bidang tanah tersebut yang menurut sifat peruntukannya dan/atau ketentuan hukum dianggap sebagai benda tetap;

-Selanjutnya para penghadap tersebut di atas menerangkan:

-Bahwa jual beli bangunan dan pengoperan hak atas tanah tersebut di atas, telah dilakukan dan diterima dengan harga sebesar **Rp.95.000.000,- (sembilan puluh-lima juta rupiah)**;

-Bahwa jumlah uang tersebut telah dibayar lunas oleh Pembeli kepada Penjual, dan penerimaan uang sejumlah 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) tersebut, telah diberikan kuitansi (tanda terima) tersendiri oleh Penjual kepada Pembeli.

-Bahwa jual beli bangunan ini dilakukan dan diterima- dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1

-Segala sesuatu yang dijual tersebut mulai hari ini telah menjadi milik Pembeli, dan mulai hari ini pula maka segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian/beban yang diderita dengan apa yang dijual menjadi milik atau harus dipikul oleh Pembeli.

Pasal 2

-Segala sesuatu yang dijual tersebut pindah kepada Pembeli dalam keadaan pada hari tersebut dalam Pasal 1 di atas, dan Pembeli dengan ini melepaskan segala haknya untuk menuntut Penjual tentang kerusakan baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan dan/atau kekurangan mengenai segala sesuatu yang dibelinya tersebut.

Pasal 3

-Penjual menjamin kepada Pembeli :

1. bahwa bangunan tersebut benar miliknya, dan ia berhak sepenuhnya melakukan penjualan tersebut, sehingga Pembeli tidak akan mendapat gangguan dalam haknya atas apa yang dibelinya tersebut dari siapapun juga.
2. bahwa bangunan tersebut tidak terikat sebagai jaminan kepada pihak lain, dan pula bebas dari sita dan beban-beban lainnya.
3. bahwa bangunan tidak disewakan.

Pasal 4

-Segala pajak dari segala sesuatu yang dijual tersebut sampai hari ini dipikul dan harus dibayar oleh Penjual, dan terhitung mulai hari ini menjadi beban tanggungan dan harus dibayar oleh Pembeli.

-Semua biaya yang diperlukan untuk pemindahan nama hak atas bangunan tersebut kepada nama Pembeli dan/atau memperoleh hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri atas nama Pembeli dipikul oleh Pembeli.

Pasal 5

-Penjual mengikat dirinya dan berjanji jika diperlukan akan memberi bantuan kepada Pembeli, supaya Pembeli dapat menjadi pemakai tanah tersebut -dari dan/atau memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari yang berwajib, dan Penjual sepanjang perlu dengan ini melepaskan hak yang dipunyai dan/atau dapat dilakukan atas dan terhadap tanah tersebut untuk kepentingan Pembeli.

Pasal 6

-Penjual dengan ini memberi kuasa kepada Pembeli, dan baik bersama-sama maupun masing-masing, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada orang lain untuk memberitahukan kepada yang berwajib, bahwa bangunan tersebut di atas oleh Penjual berdasarkan akta ini telah dijual kepada Pembeli, selanjutnya melakukan segala perbuatan yang perlu untuk pengurusan/pengoperan/ pemindahan hak pemakaian tanah tersebut kepada nama Pembeli, dan singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan supaya Pembeli dapat menjadi pemakai atau memperoleh hak atas tanah tersebut dari yang berwajib.

-Untuk keperluan tersebut di atas menghadap dihadapan yang berwajib dan dimana saja diperlukan, mengajukan permohonan-permohonan, memberikan keterangan- keterangan, membuat, menyuruh membuat dan- menandatangani akta-akta dan surat-surat lainnya, memilih tempat tinggal dan selanjutnya melakukan apapun juga yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut di atas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

-Kuasa tersebut di atas tidak dapat ditarik/dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa adanya kuasa ini tidak akan dibuat.

-Dan pula kuasa ini diberikan dengan melepaskan segala dasar-dasar dan sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa.

Pasal 7

-Selama Pembeli belum memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari yang berwajib, maka Pembeli dengan ini- diberi kuasa oleh Penjual untuk mewakili Penjual sepenuhnya dalam segala hal urusan dan tindakan yang berhubungan dengan tanah tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

Pasal 8

-Para penghadap menjalani sebagaimana tersebut menerangkan bahwa mengenai akta ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan semuanya pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal

-Akta ini diselesaikan pukul 13.14 WIB (tiga belaslebih empat belas menit Waktu Indonesia Barat).

-Para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan - kebenaran identitas para penghadap sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

DEMIKIAN AKTA INI

-Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Kendal pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:

1. Nyonya MUSTAIDAH, lahir di Kendal, pada tanggal----- sembilan belas Juli seribu sembilan ratus Sembilan----- puluh tiga (19-07-1993), Warga Negara Indonesia,----- bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Dukuh ----- Tegolayang, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Desa-- Tegorejo, Kecamatan Pegandon, pemegang Kartu Tanda----- Penduduk nomor : 3324105907930001.-----

2. Nona EKA PORNAMA SARI, lahir di Kendal, pada tanggal empat belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh- empat (14-04-1994), Warga Negara Indonesia, bertempat-- tinggal di Kabupaten Kendal, Dusun Tegal, Rukun----- Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Puguh,----- Kecamatan Pegandon, pemegang Kartu Tanda Penduduk----- Nomor: 3324105404940001;-----

-Keduanya Pegawai Notaris, yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi-saksi.

-Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini.

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.
- Asli akta ini telah ditanda tangani sebagaimana mestinya.

-Diberikan sebagai SALINAN.

Notaris Kabupaten Kendal

(Anjasmara Candra Dewa, S.H, M.Kn)



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa yang telah dijelaskan di atas, mengenai Problematika Hukum Penyelesaian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang telah Habis Masa Belarkunya, dapat disimpulkan bahwa:

1. Kedudukan hukum jual beli objek tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sah, mengingat berakhirnya jangka waktu HGB menyebabkan tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Apabila masa berlakunya telah habis dan tidak dilakukan perpanjangan, maka hak tersebut hapus demi hukum, dan objek tanah kembali menjadi tanah negara. Dengan demikian, perbuatan hukum jual beli atas objek tanah HGB yang masa berlakunya telah habis tidak memenuhi asas legalitas dan bertentangan dengan teori kepastian hukum, yang menghendaki adanya kejelasan status hukum objek dan subjek yang terlibat.

2. Hambatan dan solusi penyelesaian jual beli HGB yang telah habis masa berlakunya, ditemukan bahwa hambatan utama terletak pada kurangnya pemahaman para pihak mengenai jangka waktu hak atas tanah, lemahnya pengawasan administrasi pertanahan, dan adanya praktik jual beli “bawah tangan” yang mengabaikan prosedur hukum. Kondisi ini sering diperburuk oleh keterlambatan proses perpanjangan atau pembaruan hak di kantor pertanahan, serta potensi sengketa antara pihak pembeli, penjual, dan negara.

Adapun solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu terhadap jual beli dalam hal hak guna bangunan sudah habis masa berlakunya berdasarkan Permen ATR/Ka BPN 18/2021 bekas pemegang hak guna bangunan dapat mengalihkan objek, tetapi tidak dengan alas haknya karena terdapat Asas Pemisahan Horizontal. Proses penyelesaian terhadap jual beli tanah dan bangunan dalam hal Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya yaitu terhadap bangunannya dilakukan Jual Beli Bangunan dengan dibuatkan Akta Jual Beli dan

Pengoperan Hak dihadapan Notaris, dan untuk tanahnya dilakukan Permohonan Hak dari Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik.

B. Saran

Saran yang dapat saya berikan selaku penulis dalam penulisan tesis yang berjudul Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Hal Hak Guna Bangunan atas Tanah Sudah Habis Masa Berlakunya, yaitu sebagai berikut:

3. Pemegang hak atas tanah seharusnya selalu memperhatikan terkait hak atas tanah terhadap tanah yang dimilikinya. Terdapat beberapa macam hak atas tanah diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Terhadap penggunaan tanah tersebut untuk tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai memiliki jangka waktu tertentu dalam penggunaannya. Apabila tanah tersebut habis jangka waktunya akan berakibat tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Oleh karena itu sebisa mungkin hal tersebut wajib menjadi perhatian khusus bagi pemegang haknya.
4. Kantor Pertanahan dalam menyikapi sebuah kasus yang telah dijelaskan dalam penelitian ini sebaiknya menyelaraskan tindakan penyelesaiannya terhadap kasus lain yang serupa. Karena sebagaimana yang telah saya baca dalam beberapa sumber, terdapat perbedaan cara dalam penyelesaian kasus ini. Dengan selarasnya tindakan penyelesaian itu diharapkan dapat menjadi acuan yang pasti dalam proses penyelesaiannya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

QS. Al-Hujurat : 49.

QS. Al-Baqarah : 275.

B. Buku

- Adjie, H. (2008). Hukum notaris Indonesia (Tafsir tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2008). Sanksi perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat publik. Bandung: Refika Aditama.
- Alwasilah, C. (2002). Pokoknya kualitatif: Dasar-dasar merancang dan melakukan penelitian kualitatif. Jakarta: Pustaka Jaya.
- Boedi Harsono. (2007). Hukum agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- (2008). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- (2013). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA. Jakarta: Djambatan.
- Chomzah, A. A. (2002). Hukum pertanahan. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendi, B. (1983). Pendaftaran tanah di Indonesia beserta pelaksanaannya. Bandung: Alumni.
- Effendie, B. (1993). Pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Bandung: Alumni.
- Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.
- Ismaya, S. (2011). Pengantar hukum agraria. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kelsen, H. (2008). Pure theory of law (R. Muttaqien, Trans.). Bandung: Nusa Media.

- Lumban Tobing, G. H. S. (1999). Peraturan jabatan notaris. Jakarta: Erlangga.
- Majah, I. Sunan Ibnu Majah.
- Maria, S. W. S. (2008). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Jakarta: Kompas.
- Marzuki, P. M. (2008). Pengantar ilmu hukum. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (1988). Hukum dan politik agraria. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Moeloeng, L. J. (1988). Metodologi penelitian kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, A. (2004). Hukum dan penelitian hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- (2006). Hukum perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Notoatmojo, S. (2010). Etika dan hukum kesehatan. Jakarta: Rineka Cipta.
- Prodjodikoro, R. W. (1981). Azas-azas hukum perdata. Bandung: Sumur.
- Rahardjo, S. (2000). Ilmu hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- (2009). Penegakan hukum: Suatu tinjauan sosiologis. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Radbruch, G. (1950). Legal philosophy (K. Wilk, Trans.). New York: Oxford University Press.
- Salam, B. (1988). Logika formal: Filsafat berpikir. Jakarta: PT. Bina Aksara.
- Santoso, U. (2011). Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Jakarta: Kencana.
- (2012). Hukum agraria. Jakarta: Prenada Media Group.

Soegondo, R. (1982). Hukum notariat di Indonesia: Suatu penjelasan. Jakarta: Rajawali Pers.

Soekanto, S. (1981). Pengantar penelitian hukum. Jakarta: UI Press.

Subekti, R. (2008). Pokok-pokok hukum perdata. Jakarta: Intermasa.

----- (2006). Hukum perjanjian. Jakarta: Intermasa.

Suhrawardi. (2000). Hukum waris Islam (2nd ed.). Yogyakarta: Sinar Grafika.

Sumardjono, M. S. W. (2008). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Jakarta: Kompas.

Supriadi. (2007). Hukum agraria. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2010). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.

Syarifuddin, A. (2012). Hukum perjanjian dalam Islam. Jakarta: Kencana.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. (1990). Kamus besar bahasa Indonesia (3rd ed.). Jakarta: Balai Pustaka.

Utsman, S. (2013). Dasar-dasar sosiologi hukum: Dilengkapi proposal penelitian hukum (legal research). Yogyakarta: Pustaka Belajar.

Widjaya, G., & Mulyadi, K. (2003). Jual beli. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Wiriadinata, W. (2013). Moral dan etika penegak hukum. Bandung: Vilawa.

Zarqa, M. A. (1998). Al-Madkhal al-fiqhi al-'am. Damaskus: Dar al-Qalam.

Zuhaili, W. al-. (1985). al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu (Vol. 4). Damaskus: Dar al-Fikr.

C. Jurnal / Artikel Ilmiah

- Dian Aries, M. (2016). Problematika pengaturan tanah negara bekas hak yang telah berakhir. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2), 152.
- Imbong, D. (2017). Tanah negara, tanah terlantar, dan penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, 10(1), 4–5.
- Kumaladewi, N. A. (2015). Eksekusi kendaraan bermotor sebagai jaminan fidusia yang berada pada pihak ketiga. *Jurnal Repertorium*, 2(2), 60–77.
- Nawaf, A., & Chalim, M. A. (2017). Kedudukan dan kewenangan notaris dalam membuat akta otentik. *Jurnal Akta*, 4(4), 661.
- Santoso, U. (2012). Jual-beli tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi (kutipan letter C). *Perspektif*, 17(2), 66.
- Winanti, A., Taupiqqurrahman, & Agustanti, R. D. (2020). Peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2), 436–437.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.