

SKRIPSI

**JUAL BELI HGB HASIL PECAHAN YANG TELAH
BERAKHIR MASA BERLAKUNYA
DI KABUPATEN AGAM
(STUDI PUTUSAN No. 26/Pdt./2019/PN LBB)**

Disusun dan diajukan oleh:

PUTRI SAKIAH KHAERUNNISA

B11116598



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM / DEPARTEMEN KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**JUAL BELI HGB HASIL PECAHAN YANG TELAH
BERAKHIR MASA BERLAKUNYA
DI KABUPATEN AGAM
(STUDI PUTUSAN No. 26/Pdt.G/2019/PN LBB)**

OLEH

PUTRI SAKIAH KHAERUNNISA

B11116598

SKRIPSI

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

PENGESAHAN SKRIPSI

**JUAL BELI HGB HASIL PECAHAN YANG TELAH
BERAKHIR MASA BERLAKUNYA DI KABUPATEN AGAM
(STUDI PUTUSAN No. 26/Pdt.G/2019/PN LBB)**

Disusun dan diajukan oleh:

PUTRI SAKIAH KHAERUNNISA


B11116598

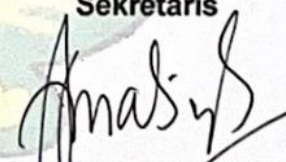
Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Selasa, 13 Desember 2022
Dan Dinyatakan Diterima


Panitia Ujian

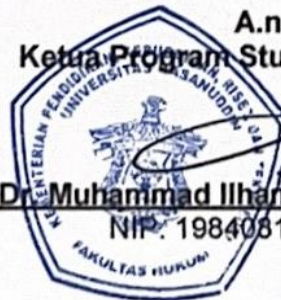
Ketua

Sekretaris


Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum
NIP. 19661231 199002 1 001


Amaliyah, S.H., M.H.
NIP. 19870226 201404 2 001

A.n. Dekan
Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Dr. Muhamad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840318 201012 1 005



PERSETUJUAN PEMBIMBING


Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama : Putri Sakiah Khaerunnisa
Nomor Induk Mahasiswa : B111 16 598
Peminatan : Hukum Perdata
Departemen : Hukum Perdata
Judul : Jual Beli HGB Hasil Pecahan yang Telah
Berakhir Masa Berlakunya di Kabupaten
Agam (Studi Putusan No.
26/PDT.G/2019/PN LBB)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.


Makassar, 13 Desember 2022

Pembimbing Utama



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum
NIP. 19661223 199902 1 001

Pembimbing Pendamping



Amaliyah, S.H., M.H
NIP. 19870226 201404 2 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : PUTRI SAKIAH KHAERUNNISA
N I M : B11116598
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Jual Beli Hak Guna Bangunan Hasil Pecah Hak Guna Bangunan
Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya di KABUPATEN AGAM (Studi
Putusan No. 26/Pdt.G/2019/PN.Lbb)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Desember 2022



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Putri Sakiah Khaerunnisa
Nomor Induk Mahasiswa : B111 16 598
Judul : Jual Beli HGB Hasil Pecahan yang Telah Berakhir Masa Berlakunya di Kabupaten Agam (Studi Putusan No. 26/PDT.G/2019/PN LBB)

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagianisme (duplikasi). Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakaslilan atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 13 Desember 2022



Putri Sakiah Khaerunnisa

ABSTRAK

Putri Sakiah Khaerunnisa (B11116598), dengan judul “Jual Beli HGB Hasil Pecahan yang Telah Berakhir Masa Berlakunya di Kabupaten Agam (Studi Putusan No. 26/PDT.G/2019/PN LBB)” di bawah bimbingan Kahar Lahae dan Amaliyah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum tindakan penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari pemerintah. Selanjutnya, menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB terkait penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari Pemerintah Kabupaten Agam.

Metode penelitian yang digunakan, yaitu normatif. Teknik pengumpulan bahan hukum secara studi kepustakaan (*library research*). Bahan yang diperoleh berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang dianalisis secara sistematis, faktual, dan akurat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Akibat hukum tindakan penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari pemerintah adalah cacat hukum atau cacat yuridis karena pemecahan HGB yang dilakukan dimohonkan oleh PT. Sitangkai Sakti Group melahirkan status baru terhadap sertifikat HGB No. 68 telah melanggar Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo*. Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997. Kemudian jual beli HGB No. 68 tidak memenuhi syarat objektif, yakni suatu sebab yang halal sesuai Pasal 1320 ayat (4) BW. Oleh karena itu jual beli tersebut berakibat batal demi hukum. (2) Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB terkait penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari Pemerintah Kabupaten Agam belum menguraikan secara komprehensif mengenai ketentuan-ketentuan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar untuk menjatuhkan putusan Hakim yakni Pasal 35 ayat (3) UUPA, Pasal 34 ayat 1 sampai ayat 6 PP No. 40 Tahun 1996, Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997. Hal tersebut belum bersesuaian dengan asas putusan harus disertai alasan. Walaupun amar putusan yang dihasilkan telah mencerminkan keadilan, namun perlu ditekankan bahwa putusan hakim merupakan produk hukum yang mengikat sehingga harus memiliki pertimbangan secara komprehensif secara yuridis, filosofis, dan sosiologis.

Kata Kunci: Hasil Pecahan, HGB, Jual Beli, Masa Berlaku.

ABSTRACT

Putri Sakiah Khaerunnisa (B11116598), *under the supervision of Kahar Lahae and Amaliyah, with the title "Selling and Buying BRT (Building Rights Title) from the splitting result which has expired in Agam Regency (Study of Decision No. 26/PDT.G/2019/PN LBB)."*

This study aims to analyze the legal implications of selling and issuing BRT certificates on government-designated BRT land. Next, to analyze the judge's legal reasoning in Decision No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB concerning the sale and issuance of BRT certificates on land with BRT status from the Agam Regency Government.

This study was done with normative research methods, while the process of gathering legal materials is called library research. All the found legal materials are broken down into three groups: primary, secondary, and tertiary legal materials. They were analyzed systematically, factually, and accurately.

The results indicate that (1) The legal consequences of selling and issuing BRT certificates on government-owned land with BRT status are legal or juridical defects, as the BRT split requested by PT Sitangkai Sakti Group resulted in a new status for BRT certificate No. 68, which violated Article 48 paragraph (1) of PP No. 24 of 1997 and Article 133 paragraph (3) of Ministerial Regulation No. 3 of 1997. Then, pursuant to Article 1320 paragraph (4) BW, purchasing and selling BRT No. 68 does not meet the objective requirements, namely a lawful purpose. As a result, the sale and purchase were declared null and void. (2) The judge's legal considerations in Decision No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB regarding the sale and issuance of BRT certificates on land with BRT status from the Agam Regency Government does not adequately describe the provisions in legal considerations that serve as the basis for enforcing the judge's decision, namely Article 35 paragraph (3) of the UUPA, Article 34 paragraph 1 to paragraph 6 of PP No. 40 of 1996, Article 48 paragraph (1) PP No. 24 of 1997, and Article 133 paragraph (3) of Ministerial Regulation no. 3 of 1997. This is contrary to the principle of a decision that must be justified. While the resulting verdict reflected justice, it should be emphasized that because the judge's decision is legally binding outcome it must incorporate careful legal, philosophical, and sociological considerations.

Keywords: *The splitting result of BRT, BRT, Buy and sell, expiration date.*

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur atas Kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya yang senantiasa memberi kesehatan dan membimbing langkah penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Jual Beli HGB Hasil Pecahan yang Telah Berakhir Masa Berlakunya di Kabupaten Agam” (Studi Putusan Nomor 26/Pdt.G/2019/PN LBB)” sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan umat manusia dan senantiasa menjadi sumber inspirasi. Semoga rahmat selalu tercurah kepada seluruh ummat-Nya yang mengikuti ajaran dan petunjuk-Nya. Dalam penyusunan skripsi ini penulis melalui proses yang panjang dan bukanlah suatu hal yang mudah. Namun, berkat kehendak-Nya dan bantuan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Pada kesempatan ini dengan penuh kerendahan hati dan ketulusan, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua penulis, kepada Ayahanda tercinta Zainal Ariffuddin dan Ibunda tersayang Hj.Husnah, S.Pd, yang senantiasa dengan tulus dan ikhlas memberi doa, merawat, mendidik dan menyemangati penulis. Penulis mengucapkan

terima kasih yang tiada henti untuk kasih sayang, cinta, perhatian, kesabaran, dukungan serta bantuan berupa dukungan moral dan materil dalam menjalani perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini. Kepada kakak penulis M. Risqa AR, Muh. Ridwan AR, dan Muh. Fadly Ziljalal, S.H yang selalu memberikan semangat, bantuan, dan dukungan penuh kepada penulis. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa., M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM (K). selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Bapak Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, SH., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, dan Bapak Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, ST., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis.
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,MH.,M.AP. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Dr. Maskun, S.H.,L.LM. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H.,M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni, Ibu Dr. Ratnawati, SH.,MH. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi, dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. Selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan.

3. Bapak Prof. Dr. Muh. Djafar Saidi, S.H., M.Hum selaku Penasihat Akademik penulis.
4. Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum selaku pembimbing utama yang senantiasa membimbing dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi penulis dan Ibu Amaliyah, S.H., M.H selaku pembimbing pendamping yang senantiasa membimbing penulis dengan penuh kesabaran selama penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Prof.Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum dan Ibu Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H.,M.Hum selaku penguji yang senantiasa memberikan kritik dan saran kepada penulis.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu dan membimbing kepada Penulis selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Seluruh Staf Akademik dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu penulis untuk memenuhi segala kebutuhan selama perkuliahan hingga penyelesaian skripsi.
8. Seluruh Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan Staf Perpustakaan Pusat Universitas Hasanuddin atas waktu dan tempat selama penelitian.
9. Keluarga besar Kejaksaan Negeri Gowa yang telah memberikan waktu dan tempat selama melakukan Kuliah Kerja Nyata, terima kasih untuk ilmu dan pengalaman yang berharga.

10. Keluarga Johari dan Ar Siga yang selalu memberikan semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Adik tersayang Rifka Tulmukarrama, Rihla Tuljannah dan Ikhtifa Aeezka Zalfira yang senantiasa memberikan semangat, cinta, serta canda tawa kepada penulis.
12. Kepada sahabat terbaik, Nur Zenitha, Nurul Fitriah Wahid, Nurul Fadhilah, Ervina Wongso, Yogaswara Widhana, Muh. Fadly Yusri, Muh. Alifahmi, Nurwahid, Muhammad Abrar, dan Abd. Wahid Yusran yang selalu menyemangati dan memberikan canda tawa selama ini.
13. Kepada sahabat sejak kuliah, Sri Dewi Sandra, Karunia Meiliana Masseleng, Mentari Reski Rahim, Aziza Aulya, Firdha Fadliah Hasbi yang senantiasa memberikan semangat dan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Kepada teman-teman seperjuangan angkatan DIKTUM 2016, terkhusus Chiata, Nabila, Dinda, Dila, Sanny, Rara, Anti, Meilinda, Cindy, Nanda, Sarah, Laras, Eti, Galuh, Ega, Nita, Yustika, Hukum G yang selama ini menyemangati dan tempat bertukar pikiran.
15. Kepada teman-teman Kuliah Kerja Nongki Gelombang 102 Universitas Hasanuddin di Kejaksaan Negeri Gowa, Ica, Mentari, Nabila, Putri, Aina, Tika, Riska, dan Wawan. Terima kasih sudah menjadi keluarga dan teman bertukar pikiran selama melaksanakan KKN.

16. Kepada teman-teman angkatan 2016 SMA Negeri 2 Gowa dan panitia sepanjang masa yang senantiasa memberikan semangat kepada penulis.
17. Kepada seluruh pihak yang telah memberikan doa, bantuan, semangat kepada penulis selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis sebagai manusia biasa menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, segala kritik dan saran senantiasa penulis harapkan agar tulisan ini menjadi lebih baik.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak, khususnya bagi penulis sendiri, serta pembaca pada umumnya. Penulis akhiri dengan mengucapkan alhamdulillah dan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr.Wb.

Makassar, 13 Desember 2022

Penulis

Putri Sakiah Khaerunnisa

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Metode Penelitian.....	12
1. Tipe Penelitian.....	12
2. Pendekatan Penelitian	12
3. Bahan Hukum.....	13
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	14
5. Analisis Bahan Hukum.....	14
BAB II ANALISIS AKIBAT HUKUM TINDAKAN PENJUALAN DAN PENERBITAN SERTIFIKAT HGB DI ATAS TANAH YANG BERSTATUS HGB DARI PEMERINTAH	16
A. Tanah	16
<u>1.</u> Pengertian Tanah	16
<u>2.</u> Dasar Hukum.....	18
<u>3.</u> Hak-Hak Atas Tanah.....	20
B. Pendaftaran Tanah	22

<u>a.</u>	Pengertian.....	22
<u>b.</u>	Asas Pendaftaran Tanah.....	25
<u>c.</u>	Prosedur Pendaftaran Tanah.....	26
<u>d.</u>	Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah	31
C.	Jual Beli	35
<u>1.</u>	Pengertian Jual Beli.....	35
<u>2.</u>	Asas-Asas dalam Perjanjian Jual Beli	36
<u>3.</u>	Syarat-Syarat Sah Jual Beli	39
D.	Hak Guna Bangunan	43
<u>1.</u>	Pengertian.....	43
<u>2.</u>	Subjek dan Objek Hak Guna Bangunan	44
<u>3.</u>	Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	46
<u>4.</u>	Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan.....	48
<u>5.</u>	Larangan Bagi Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.....	49
E.	Analisis Akibat Hukum Tindakan Penjualan dan Penerbitan Sertifikat HGB di Atas Tanah yang Berstatus HGB Dari Pemerintah	49
BAB III ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM.....		63
A.	Perbuatan Melawan Hukum	63
B.	Penyelesaian Sengketa Perdata	67
<u>1.</u>	Litigasi.....	67
<u>2.</u>	Non Litigasi	69
C.	Alur Penyelesaian Sengketa Perdata	71
D.	Pertimbangan Hukum Hakim dalam Perkara Perdata	78
E.	Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB Terkait Penjualan & Penerbitan Sertifikat HGB di Atas Tanah yang Berstatus HGB Dari Pemerintah Kabupaten Agam	81
BAB IV PENUTUP		96
A.	Kesimpulan.....	96
B.	Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....		98

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum sesuai amanat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945).¹ Salah satu hal yang diatur hukum adalah kedudukan negara dalam melakukan penguasaan terhadap tanah dan kekayaan alam lainnya untuk kesejahteraan seluruh rakyat atau yang dikenal dengan istilah hak menguasai negara sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 telah mengatribusikan kewenangan kepada subjek hukum, dalam hal ini negara untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya).³ Ketentuan ini merupakan konsekuensi logis bahwa Indonesia menganut paham negara hukum kesejahteraan dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tersebut oleh negara, pemerataan atas hasil-hasil

¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 92.

pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini akan dapat tercapai.⁴

Selanjutnya hak menguasai negara diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang mengatur bahwa:⁵

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 , dan hal-hal sebagai dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Kedudukan negara senantiasa dikaitkan dengan eksistensinya sebagai organisasi kekuasaan. Berkenaan dengan hal tersebut sehingga R. Susanto, mengungkapkan bahwa kata kuasai diartikan sebagai diatur dan diselenggarakan untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat pada umumnya.⁶ Hal ini bersesuaian dengan pidato Menteri Agraria, Sudjarwo dihadapan DPR-GR 12 September 1960, bahwa kata dikuasai maksudnya mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.⁷

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan hakiki bagi manusia dan berfungsi esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan dapat menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat

⁴ Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA, UUPR, UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 14-15.

⁵ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶ Syamsuddin Pasamai, 2010, *Hukum Agraria dan Hukum Tanah Indonesia*, Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar, hlm. 57.

⁷ *Ibid.*

permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan, bahkan pada akhirnya tanah pula yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.⁸

Penguasaan dan penggunaan tanah didasarkan pada alas hak yang dimiliki oleh seseorang terhadap suatu bidang tanah. Alas hak menjadi suatu hal yang sangat penting untuk diperhatikan untuk menentukan keabsahan penguasaan dan penggunaan suatu tanah. Alas hak berfungsi sebagai dokumen legal untuk pembuktian atas hak suatu tanah. UUPA mengatur bahwa terdapat berbagai macam hak-hak atas tanah.

Salah satu jenis alas hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Guna Bangunan (HGB). HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya atas permintaan pemegang hak dan keperluan serta keadaan bangunannya, maka jangka waktunya dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁹

⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 55.

⁹ Pasal 35 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

HGB dapat dimiliki oleh orang perorangan dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁰

HGB banyak dimanfaatkan oleh orang-perorangan atau badan hukum untuk membangun bangunan yang dimanfaatkan dalam bidang usaha.

Pemerintah dapat memberikan tanah dengan status HGB kepada pihak swasta untuk dapat diberdayakan sehingga menjadi pendorong dalam menggerakkan pembangunan dan perekonomian di suatu daerah. Namun, penguasaan tanah negara dengan dasar alas HGB seringkali disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak memiliki iktikad baik, misalnya menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemerintah. Pada dasarnya HGB dapat dialihkan, namun proses pengalihan tersebut tidak dapat melahirkan HGB baru untuk diberikan kepada pihak lain. Akan tetapi, faktanya terdapat sengketa kasus yang menerbitkan sertifikat HGB di atas tanah dengan status HGB dari pemerintah sehingga hal tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait HGB.

Adapun contoh kasus penyalahgunaan HGB, yaitu putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB, dimana Pemerintah Kabupaten Agam selaku Penggugat bersengketa dengan PT. Sitangkai Sakti Group selaku Tergugat A. Kronologis atau duduk perkara permasalahan tersebut diawali dari kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT Sitangkai Sakti Group yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerja Sama yang

¹⁰ Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dilegalisasi oleh Notaris Atrino Leswana No.17 tanggal 16 Juli 1988.

Perjanjian itu pada pokoknya mengatur:

1. Pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua sebidang tanah bekas Pasar Serikat Lubuk Basung;
2. Pihak kedua berkewajiban membangun:
 - a. Pembangunan lapangan terminal;
 - b. Pembangunan 36 loket, tower (kantor terminal), mushala, WC umum;
 - c. Pembangunan 59 petak toko bertingkat;
 - d. Pembangunan 60 petak toko (30 bertingkat dan 30 lagi tidak bertingkat)
3. Pihak kedua mendapatkan hak atas sarana pembelanjaan yang dibangun dan diberi hak untuk menjual/mengoper namakan bangunan tersebut kepada pihak ketiga;
4. Pihak Kedua berkewajiban menyerahkan kepada pihak pertama 1 (satu) toko bertingkat dan 1 (satu) toko tidak bertingkat untuk diserahkan kepada Kerapatan Adat Nagari (KAN) yang bersangkutan dan sebuah tower terminal serta pelataran parkir kepada Pemerintahan Tingkat I Agam dan akan dioperasikan sebagai sarana penunjang Ibukota Kabupaten;
5. Pihak kedua diberi hak pengelolaan / HGB, loket serta kantin selama 20 (dua puluh) tahun untuk menyewakan kepada pihak ketiga;
6. Pihak pertama memberikan HGB selama 20 (dua puluh tahun) kepada pihak ketiga dan apabila sampai saatnya pihak ketiga dapat memohon perpanjangan tempat sarana perbelanjaan / tempat tinggal sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat itu dalam ketentuan keagrarian.

Setelah perjanjian dilaksanakan, PT. Sitangkai Sakti Group mengajukan permohonan hak untuk melakukan pengelolaan sebagian tanah yang diserahkan Pemerintah Kabupaten Agam kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam (BPN Agam) untuk diterbitkan HGB yang di pecah menjadi 8 HGB, yaitu:

1. HGB No. 1 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 371/1989 luas + 242 M2, berlaku selama 20 tahun;

2. HGB No. 2 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 366/1989 luas + 502 M2 berlaku selama 20 tahun;
3. HGB No. 3 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 368/1989 luas + 425 M2 berlaku selama 20 tahun;
4. HGB No. 4 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 365/1989 luas + 502 M2 berlaku selama 20 tahun;
5. HGB No.5 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 372/1989 luas + 242 M2 berlaku selama 20 tahun;
6. HGB No.6 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 367/1989 luas + 464 M2 berlaku selama 20 tahun;
7. HGB No.7 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 370/1989 luas + 323 M2 berlaku selama 20 tahun;
8. HGB No. 8 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 369/1989 luas + 396 M2 berlaku selama 20 tahun.

Faktanya, sertifikat HGB No.1 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No.371/1989 luas + 242 M2 yang telah habis jangka waktunya pada tahun 2009, ternyata pada tahun 2001 telah di pecah lagi menjadi HGB No.68 dengan permohonan tanggal 8 Februari 2001 sehingga HGB berakhir 8 Februari 2021 dengan surat ukur tanggal 26 September 2001, No.15.25.10.2000, luas 17 m² terletak di Kel. Pasar Lubuk Basung. Penerbitan HGB No.68 yang dilakukan telah melewati jangka waktu sertifikat HGB induknya, yakni sampai tahun 2009. Kemudian HGB No.68 selanjutnya dijual PT Sitangkai Sakti Group kepada pihak ketiga selaku Tergugat B berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh

Pembuat Akta Tanah Sri Husniati Najmi, S.H. Tanggal 27 September 2000 No. 276/LBS/2001.¹¹

Tindakan PT.Sitangkai Sakti Group yang memecah dan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat HGB No.68 dan selanjutnya menjualnya kepada pihak ketiga telah menimbulkan permasalahan hukum kepada pihak Pemerintah Kabupaten Agam karena menimbulkan kerugian. PT Sitangkai Sakti Group tidak memiliki hak untuk memohonkan penerbitan sertifikat HGB atas tanah yang telah berstatus HGB. Hal tersebut merupakan tindakan manipulasi alas hak untuk memperpanjang penguasaan dan penggunaan tanah sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya, PT Sitangkai Sakti Group dapat mengalihkan HGB yang dipegangnya kepada pihak lain sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA, namun peralihan tersebut tidak dengan cara menerbitkan HGB baru sehingga sertifikat HGB No.68 yang terbit telah bertentangan dengan sertifikat HGB yang sah.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis akan melakukan penelitian terkait penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang telah berstatus HGB. Adapun judul dalam penelitian ini adalah “Jual Beli HGB Hasil Pecahan yang Telah Habis Masa Berlakunya di Kabupaten Agam (Studi Putusan No. 26/PDT.G/2019/PN LBB)”.

¹¹ Putusan No. 26/Pdt.G/2019/PN.LBB., hlm. 3-7.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah akibat hukum tindakan penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari pemerintah?
2. Apakah pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB terkait penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari Pemerintah Kabupaten Agam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis akibat hukum tindakan penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari pemerintah.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB terkait penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari Pemerintah Kabupaten Agam.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoretis diharapkan dapat menjadi acuan bagi pengembangan penelitian terkait hukum perdata, khususnya ilmu hukum di bidang pertanahan.
2. Kegunaan praktis diharapkan dapat menjadi masukan bagi BPN dalam menerbitkan sertifikat HGB dan dokumen-dokumen lainnya.

E. Keaslian Penelitian

Berkaitan dengan judul skripsi yang penulis teliti, maka penulis melakukan penelusuran terhadap beberapa penelitian lain sebagai pembandingan dan untuk menunjukkan originalitas penulisan, antara lain:

1. Tesis oleh Farin Widinenda, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2005 dengan judul “Sengketa Penguasaan Tanah HGB dan Upaya Penyelesaiannya Studi Analisis Kasus PT.Putera Sejahtera Pioneerindo (PT. PSP, Tbk) di Medan”. Hasil penelitian adalah 1) Status penguasaan tanah HGB oleh PT.Putera Sejahtera Pioneerindo, Tbk didasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku, dibuktikan dengan adanya sertifikat HGB yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Negara Medan, merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. 2) Perlindungan hukum bagi PT.PSP, Tbk sebagai pemegang hak atas tanah di Jalan Gajah Mada sebenarnya sudah diatur dalam UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 yang memuat kekuatan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tetapi harus dibuktikan terlebih dahulu kekuatan pembuktiannya oleh si pemegang sertifikat sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia. 3) Upaya penyelesaian sengketa mengenai tanah HGB di Jalan Gajah Mada Kota Medan diselesaikan melalui jalur hukum perdata yang pada akhirnya dikeluarkan keputusan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menyatakan sertifikat HGB tersebut sah atas nama

PT.Putera Sejahtera Pioneerindo, Tbk., sengketa tanah yang timbul diakibatkan gugatan yang timbul akibat alasan atau alat bukti yang tidak kuat, yaitu akta bagi hasil dan dikabulkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Medan, yang dalam putusan tersebut Hakim mengesampingkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atau alas hak yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah

2. Tesis oleh Suwito, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2007 dengan judul “Kajian Hukum Perpanjangan HGB yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal”. Hasil penelitian bahwa setiap proses perpanjangan atau pembaharuan/perubahan HGB yang dibebani hak tanggungan tersebut hapus haknya, dalam praktek dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap obyek yang hapus haknya tersebut. Disamping itu untuk proses perpanjangan atau pembaharuan yang melaksanakan adalah debitur atau pemegang hak atas tanahnya dengan ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan (kreditur).
3. Skripsi oleh Victor, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017 dengan judul “Perlindungan Hukum Pemegang HGB di atas Tanah Hak Pengelolaan di Jalan Nibung Raya Kecamatan Medan Petisah”. Hasil penelitian bahwa HGB merupakan salah satu dari hak atas tanah yang mempunyai sifat tetap, sedangkan hak pengelolaan dalam UUPA secara tersurat tidak disebut, istilah

pengelolaan muncul dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yang intinya adalah negara dapat memberikan dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa untuk digunakan bagi pelaksanaan tugas masing-masing. HGB diatur mulai dari Pasal 35 UUPA, yang menjelaskan tentang pengertian, terjadinya HGB, subjek dan objek yang terkait, jenis tanah yang dapat diberikan dengan HGB yang keputusannya berada di tangan Kepala Kantor Tanah Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terkait dengan pemberian HGB atas tanah hak pengelolaan. HGB memiliki jangka waktu yang membatasi keabsahannya, jangka waktu ini dapat diperpanjang hingga lama waktu tertentu dan disertai dengan ijin dari Kepala Kantor Pertanahan. Hak pengelolaan memiliki sifat kepemilikan yang sementara karena adanya jangka waktu, dimana izin dari hak pengelolaan ini didapat dan dipegang oleh instansi pemerintah terkait.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian terdahulu, yaitu penelitian penulis fokus membahas mengenai jual beli HGB yang telah di pecah dengan masa berlaku yang telah berakhir atau dengan kata lain HGB hasil pecahan yang dijual melewati masa berlaku HGB induk. Oleh karena itu, keaslian penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, keilmuan, dan terbuka untuk kritik yang bersifat membangun.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang berorientasi pada bahan-bahan hukum serta dokumen yang memiliki relevansi dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹² Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹³ Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁴

2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.¹⁵

¹² Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

¹⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 118.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hlm. 93.

b. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945, Undang-Undang terkait, Hukum Adat, dan Yurisprudensi.¹⁶ Bahan hukum primer yang digunakan penulis, terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) *Burgerlijk Weetboek*.
- 3) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Presiden No.48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 6) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah

¹⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit*, hlm. 118-119.

Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti naskah akademik rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan pendapat pakar hukum.¹⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu buku, jurnal, skripsi dan tesis.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.¹⁸

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dengan melakukan studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, buku-buku, media massa, dan bahan hukum tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

5. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang diperoleh dianalisis secara sistematis, faktual

¹⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit*, hlm. 119.

¹⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit*, hlm. 118-119.

dan akurat. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi berupa rekomendasi atau saran yang dapat diterapkan.

BAB II

**ANALISIS AKIBAT HUKUM TINDAKAN PENJUALAN DAN
PENERBITAN SERTIFIKAT HGB DI ATAS TANAH YANG BERSTATUS
HGB DARI PEMERINTAH**

A. Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur di dalam hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya, yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, yang menentukan “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 dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”¹⁹

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan dapat menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia

¹⁹ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pula lah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.²⁰

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah.²¹ Mahendra menyatakan bahwa tanah merupakan bagian dari kehormatan karena itu tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat.²²

Menurut Imam Sudiyat bahwa dalam pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan

²⁰ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

²¹ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*, Cetakan ke-18 (revisi), Djembatan, Jakarta, hlm. 95.

²² Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 58.

tanah perkebunan. Tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah diartikan sebagai berikut:²³

- 1) Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- 2) Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- 3) Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- 4) Dasar.

2. Dasar Hukum

Secara sistematis, sumber-sumber hukum agraria yang tertulis adalah:²⁴

1. UUD NRI Tahun 1945, terutama Pasal 33 ayat 3.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
3. Peraturan-peraturan pelaksana UUPA.
4. Peraturan-peraturan bukan pelaksana UUPA yang dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 karena suatu masalah yang perlu diatur. Misalnya Undang-Undang 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.
5. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, sesuai dengan ketentuan pasal-pasal peralihan.

²³ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 55.

²⁴ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 265.

Tujuan dari diberlakukannya peraturan-peraturan lama adalah untuk mengisi kekosongan sebelum peraturan-peraturan pelaksana dibentuk. Peraturan-peraturan lama tersebut diatur dalam Pasal 56-58 UUPA:

Pasal 56 UUPA: yang memberlakukan ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA (hak milik). Ketentuan-ketentuan tersebut tetap berlaku sebelum diberlakukannya undang-undang yang mengatur mengenai hak milik.

Pasal 57 UUPA: yang memberlakukan ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang terdapat dalam BW dan credietverband yang diatur dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190. Kedua ketentuan tersebut tetap berlaku sebelum diberlakukannya undang-undang yang mengatur mengenai hak tanggungan. Namun dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), maka ketentuan peralihan ini sudah tidak digunakan lagi.

Pasal 58 UUPA: yang memberlakukan peraturan-peraturan lain yang mengatur mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari UUPA. Peraturan-peraturan tersebut tetap berlaku sepanjang peraturan-peraturan pelaksana dari UUPA belum terbentuk.

Adapun sumber-sumber hukum agraria yang tidak tertulis terdiri dari:²⁵

1. Hukum adat yang sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, yaitu:
 - a. Tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara;

²⁵ *Ibid.*

- b. berdasarkan atas persatuan bangsa;
 - c. berdasarkan atas sosialisme Indonesia;
 - d. berdasarkan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan peraturan perundangan lainnya;
 - e. mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.
2. Hukum kebiasaan yang timbul sesudah berlakunya UUPA, yaitu yurisprudensi dan praktik administrasi.

3. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 UUPA, yang menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”.

Adapun hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA,

yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah di atas yang bersifat sementara diatur lebih

lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi-hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

B. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Oleh karena itu, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.²⁶

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

²⁶ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 286.

Unsur-unsur dari pengertian pendaftaran tanah tersebut, yaitu:²⁷

- a. Adanya serangkaian kegiatan. Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.
- b. Dilakukan oleh pemerintah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan

²⁷ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 287-290.

yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.
- f. Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya. Pada pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, atau

hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

b. Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.²⁸ Adapun penjelasan dari asas tersebut, sebagai berikut:²⁹

- 1) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- 5) Asas terbuka dimaksudkan untuk dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh ketenangan mengenai data yang benar setiap saat.

²⁸ Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁹ Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. **Prosedur Pendaftaran Tanah**

Prosedur pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021). Berdasarkan PP No.18 Tahun 2021 bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, sewa menyewa, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.³⁰

Pendaftaran tanah di masyarakat belum secara menyeluruh dikarenakan sebagian kondisi masyarakat Indonesia masih sangat

³⁰ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panjuan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm 21-22.

awam bahkan cenderung tidak memahami mengenai prosedur pendaftaran tanah. Hal tersebut sejalan dengan hasil kesimpulan dalam penelitian yang dilakukan oleh Farida Patittingi, Muh. Hasrul, Marwah, Amaliyah, Andi Kurniawati yang menyatakan bahwa:³¹

Ketidakhahaman masyarakat mengenai data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu alasan minimnya tanah yang memiliki sertifikat di Desa Pattiro Bajo. Dalam praktiknya juga masyarakat berkesimpulan bahwa tata cara pendaftaran tanah memiliki prosedur yang rumit dan memerlukan biaya yang besar. Alasan tersebut semakin mendorong masyarakat untuk tidak mendaftarkan tanahnya, sehingga rentan terjadi sengketa pertanahan antar warga.”

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis, dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sporadik dan secara sistematis.

a. Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

³¹ Farida Patittingi, dkk, *Urgensi Pemahaman Data Fisik dan Data Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah di Desa Pattiro Bajo, Kabupaten Bone*, Jurnal Panrita Abdi, Januari 2021, Volume 5, Issue 1, LP2M Universitas Hasanuddin, hlm. 119.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.³²

Definisi pendaftaran tanah secara sporadik berdasar PP Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon. Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, di antaranya:

- 1) permohonan pengukuran
- 2) permohonan pendaftaran hak baru
- 3) permohonan pendaftaran hak lama
- 4) permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan:

- 1) persiapan permohonan hak baru
- 2) pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
- 3) pengembalian batas
- 4) pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah

³² Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm 24.

5) inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

6) lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak

b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Florianus SP Sangsun, pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.³³

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

1) Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.

2) Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.

³³ *Ibid.*, hlm. 23.

- 3) Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi
- 4) Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi
- 5) Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

Adapun penjelasan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatur bahwa:

Pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kalinya ketika belum bersertifikat. Oleh karena itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program Pemerintah, yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Pada program ini, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertifikat.

d. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.³⁴ Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah mengatur tentang pengertian sertifikat:³⁵

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Adapun yang di maksud dengan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.³⁶ Menurut Ali Achmad Chomsah sertifikat adalah:³⁷

Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

³⁴ Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 57.

³⁵ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁶ Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁷ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I - Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.122

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.³⁸ Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.³⁹ Achmad Chomsah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis sertifikat, yaitu:⁴⁰

1. Sertifikat hak atas tanah yang biasa disebut sertifikat.
2. Sertifikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) dikenal dengan Sertifikat *Hypotheek* dan Sertifikat *Credietverband*. Setelah berlakunya UU Hak Tanggungan, penyebutan sertifikat *hyphoteek* dan sertifikat *credietverband* sudah tidak dipergunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertifikat Hak Tanggungan saja.
3. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan memindahkan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan

³⁸ Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁹ Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Op.cit.*, hlm.125.

tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁴¹

Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *recht cadaster* yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak tersebut; pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Secara umum, tujuan utama dari pendaftaran tanah untuk memelihara dan mengembangkan sistem pendaftaran tanah secara efisien, untuk menjamin hak-hak atas tanah secara sah menurut undang-undang atas nama, untuk mengakses ke informasi tanah secara akurat, untuk meningkatkan pemberian pelayanan.

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN). BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan

⁴¹ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 59.

bertanggung jawab kepada Presiden.⁴² Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴³ Adapun untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.⁴⁴ Pada pelaksanaan tugas BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:⁴⁵

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;

⁴² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁴³ Pasal 2 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁴⁴ Pasal 8 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁴⁵ Pasal 3 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

C. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis berarti tukar menukar barang dengan barang. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pada perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.⁴⁶

Pada Pasal 1457 BW, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴⁷ Berdasarkan Pasal 1457 BW, jual beli dalam hukum perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli

⁴⁶ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

⁴⁷ Pasal 1457 *Burgerlijk Weetboek*.

yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁴⁸

Berdasarkan penjelasan di atas jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pihak penjual menyerahkan objek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari objek barang yang ditentukan.

2. Asas-Asas dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian jual beli umum sama dengan yang terdapat dalam perjanjian, antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 *BW* yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup, sebagai berikut:

⁴⁸ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 86.

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend*, optional).

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dalam Pasal 1320 ayat (1) BW, bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.⁴⁹ Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW, dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi

⁴⁹ Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 10.

dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 BW). Iktikad baik ada dua, yaitu:⁵⁰

- 1) Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis, maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1315 BW berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Kemudian ketentuan pasal 1340 BW, yaitu “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Hal ini berarti bahwa

⁵⁰ Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 45.

perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 BW, yaitu “dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam Pasal 1318 BW, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

3. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut Pasal 1320 BW, yaitu.⁵¹

- a. Sepakat, syarat pertama suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi, dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini

⁵¹ Pasal 1320 *Burgerlijk Weetboek*.

kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:⁵²

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

b. Cakap adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 BW.⁵³ Tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum untuk melaksanakan perjanjian, seperti disebutkan dalam Pasal 443 BW.⁵⁴

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

⁵² Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 33.

⁵³ Pasal 330 *Burgerlijk Weetboek*.

⁵⁴ Pasal 443 *Burgerlijk Weetboek*.

Selain itu, dalam Pasal 1330 BW disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:⁵⁵

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampunan

c. Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa, namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian juga biasa disebut dengan prestasi yang terdiri atas:⁵⁶

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu sebab yang halal, pada Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat

⁵⁵ Pasal 1330 *Burgerlijk Weetboek*.

⁵⁶ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69.

tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian, maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Selain syarat di atas, suatu perjanjian memuat beberapa unsur perjanjian, yaitu:

- a. Unsur *essentialia* sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik;
- b. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti iktikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian;
- c. Unsur *accidentalialia*, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan.

D. Hak Guna Bangunan

1. Pengertian

Pada Pasal 35 ayat (1) UUPA HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pengertian HGB menurut G. Kartasapoetra adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang dikuasai oleh negara, HGB dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.⁵⁷

HGB dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak *opstal* yang diatur dalam Pasal 71 BW bahwa hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Menurut Budi Utomo apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai HGB akan diatur dengan peraturan maupun peraturan menteri.⁵⁸

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menyatakan pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah bangunan

⁵⁷ G. Kartasapoetra, 2012, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 10.

⁵⁸ Budi Utomo, 2013, *Hukum Perdata*, Sejahtera, Yogyakarta, hlm. 35.

tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang HGB adalah berbeda dari pemegang hak milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan, atau dalam arti yang lebih umum, pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik dari tanah tempat bangunan tersebut didirikan.⁵⁹

2. Subjek dan Objek Hak Guna Bangunan

a. Subjek HGB dapat diberikan kepada:⁶⁰

- 1) Warga Negara Indonesia; dan
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Adapun pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat di atas, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila HGB tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut akan hapus karena hukum.⁶¹

b. Objek HGB, meliputi:⁶²

- 1) Tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa atas dasar ketentuan

⁵⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, hlm. 190.

⁶⁰ Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁶¹ *Ibid.*, Pasal 35.

⁶² *Ibid.*, Pasal 36.

dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 , dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁶³ Adapun maksud dari hak menguasai negara selanjutnya dijelaskan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa:⁶⁴

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- 2) Tanah hak pengelolaan dalam bahasa belanda yang dikenal dengan *Beheersrecht* yang pada saat itu diartikan dengan hak penguasaan.⁶⁵ Pengertian hak pengelolaan oleh para ahli, seringditinjau dari sisi makna serta dari sisi substansi yang ditetapkan

⁶³ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶⁴ *Ibid.*, Pasal 2 ayat (2).

⁶⁵ A.P. Parlindungan, 2015, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 5.

dalam sebuah aturan perundang-undangan atas keberadaan hak pengelolaan.⁶⁶

- 3) Tanah hak milik. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁶⁷

3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

HGB di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, tanah HGB kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan. Berbeda halnya dengan HGB di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB di atas hak milik.⁶⁸

Pemberian HGB wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. HGB di atas tanah negara, di atas tanah hak

⁶⁶ Irawan Soerodjo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hlm. 4.

⁶⁷ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶⁸ Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

pengelolaan, atau di atas tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Adapun alas hak dari Pemegang HGB diberikan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.⁶⁹ Perpanjangan HGB di atas tanah negara dan dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Persyaratan di atas juga berlaku terhadap HGB di atas tanah hak pengelolaan dan persyaratan khusus, yakni mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.⁷⁰

Adapun sebab-sebab hapusnya HGB sebagai berikut:⁷¹

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB

⁶⁹ Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁷⁰ *Ibid.*, Pasal 40.

⁷¹ *Ibid.*, Pasal 46.

- antara pemegang HGB dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
3. cacat administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
 - d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
 - h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
 - i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk HGB di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
 - j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

4. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Hak yang dimiliki oleh pemegang HGB, sebagai berikut:⁷²

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan HGB sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemegang HGB memiliki kewajiban, sebagai berikut:⁷³

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana

⁷² Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁷³ *Ibid.*, Pasal 42.

- ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
 - c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
 - d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
 - e. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
 - f. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah HGB hapus.

5. Larangan Bagi Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Adapun larangan-larangan terhadap pemegang HGB, sebagai berikut:⁷⁴

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal HGB terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

E. Analisis Akibat Hukum Tindakan Penjualan dan Penerbitan Sertifikat HGB di Atas Tanah yang Berstatus HGB Dari Pemerintah

Menurut Achmad Ali, akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum. Akibat hukum tidak hanya

⁷⁴ Pasal 43 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

berakibat pada suatu tindakan saja, karena perbuatan hukum pun yang tidak termasuk tindakan hukum dapat diberikan akibat-akibat hukum.⁷⁵

Berdasarkan istilah perkataan, akibat hukum dapat dikenakan baik pada:⁷⁶

1. Tindakan hukum atau perbuatan hukum;
2. Delik, baik delik di bidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik di bidang hukum privat (perbuatan melawan hukum).

Sehubungan dengan hal itu, menurut Achmad Ali bahwa akibat hukum ada tiga jenis, yaitu:⁷⁷

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu.
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.
3. Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan.

Pada penelitian ini, akibat hukum akan dikaitkan terhadap permasalahan penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari pemerintah pada kasus Putusan No. 26/PDT.G/2019/PN LBB. Permasalahan pada kasus putusan tersebut bahwa Pemerintah Kabupaten Agam selaku Penggugat bersengketa dengan PT Sitangkai Sakti Group selaku Tergugat A.

Permasalahan ini berawal dari kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT Sitangkai Sakti Group yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerja Sama yang dilegalisasi oleh Notaris Atrino

⁷⁵ Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group (Kencana), Jakarta, hlm. 275.

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 275-276.

Leswana No.17 tanggal 16 Juli 1988. Perjanjian itu pada pokoknya mengatur:⁷⁸

1. Pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua sebidang tanah bekas Pasar Serikat Lubuk Basung;
2. Pihak kedua berkewajiban membangun:
 - a. Pembangunan lapangan terminal;
 - b. Pembangunan 36 loket, tower (kantor terminal), mushala, WC umum;
 - c. Pembangunan 59 petak toko bertingkat;
 - d. Pembangunan 60 petak toko (30 bertingkat dan 30 lagi tidak bertingkat)
3. Pihak kedua mendapatkan hak atas sarana pembelanjaan yang dibangun dan diberi hak untuk menjual/mengoper namakan bangunan tersebut kepada pihak ketiga;
4. Pihak Kedua berkewajiban menyerahkan kepada pihak pertama 1 (satu) toko bertingkat dan 1 (satu) toko tidak bertingkat untuk diserahkan kepada Kerapatan Adat Nagari (KAN) yang bersangkutan dan sebuah tower terminal serta pelataran parkir kepada Pemerintahan Tingkat I Agam dan akan dioperasikan sebagai sarana penunjang Ibukota Kabupaten;
5. Pihak kedua diberi hak pengelolaan / HGB, loket serta kantin selama 20 (dua puluh) tahun untuk menyewakan kepada pihak ketiga;
6. Pihak pertama memberikan HGB selama 20 (dua puluh tahun) kepada pihak ketiga dan apabila sampai saatnya pihak ketiga dapat memohon perpanjangan tempat sarana perbelanjaan / tempat tinggal sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat itu dalam ketentuan keagrarian.

Setelah perjanjian dibuat, PT. Sitangkai Sakti Group mengajukan permohonan HGB sebagaimana yang telah diperjanjikan pada angka 5 dan angka 6 perjanjian di atas, sehingga selanjutnya diterbitkan HGB yang di pecah menjadi 8 HGB, yaitu:

1. HGB No. 1 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 371/1989 luas + 242 M2, berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 1);

⁷⁸ Putusan No. 26/PDT.G/2019/PN LBB

2. HGB No. 2 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 366/1989 luas + 502 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 2);
3. HGB No. 3 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 368/1989 luas + 425 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 3);
4. HGB No. 4 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 365/1989 luas + 502 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 4);
5. HGB No.5 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 372/1989 luas + 242 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 5);
6. HGB No.6 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 367/1989 luas + 464 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 6);
7. HGB No.7 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 370/1989 luas + 323 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 7);
8. HGB No. 8 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No. 369/1989 luas + 396 M2 berlaku selama 20 tahun (selanjutnya disebut HGB No. 8).

Pemberian HGB oleh Pemerintah Kabupaten Agam kepada PT. Sitangkai Sakti Group yang dipecah menjadi 8 telah berjalan secara lancar dengan memperoleh keabsahan secara hukum yang ditandai dengan penerbitan sertifikat HGB No. 1 sampai dengan sertifikat HGB No. 8 sebagaimana diuraikan di atas. Namun, 8 sertifikat HGB yang dipecah untuk pengelolaan yang akan dilakukan oleh PT. Sitangkai Sakti Group yang awalnya merupakan tindakan yang sah secara hukum kini mengalami sengketa hukum khususnya pada sertifikat HGB No. 1. Sengketa tersebut bermula akibat tindakan PT. Sitangkai Sakti Group mengajukan permohonan pemecahan terhadap sertifikat HGB No. 1 Tahun 1989 tanggal 7 September 1989 dengan GS tanggal 30 Mei 1989 No.371/1989 luas + 242 M2 yang memiliki jangka waktu HGB sampai

tahun 2009. Atas permohonan pemecahan dengan surat ukur tanggal 26 September 2000 Nomor: 15.25.10.2000, luas 17 m² (tujuh belas meter persegi) atas nama PT. Sitingkai Sakti Group, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertifikat HGB No. 68 pada tanggal 8 Februari 2001 dengan masa berakhir tanggal 08 Februari 2021. Hal tersebut berarti sertifikat HGB No. 8 sebagai hasil pemecahan dari sertifikat HGB No. 1 telah melampaui batas sertifikat asal atau induknya, yang dalam hal ini sertifikat HGB No. 1 berlaku sampai dengan tahun 2009, sedangkan sertifikat HGB hasil pemecahan No. 68 berlaku sampai dengan tahun 2021.

Permasalahan tersebut tidak hanya sampai pada pemecahan sertifikat HGB No.1 yang selanjutnya melahirkan sertifikat HGB No. 68 pada 8 Februari 2001. Sertifikat HGB No. 68 yang telah diterbitkan tersebut sebelumnya telah dijual kepada pihak ketiga, yakni Nurmisal sebelum HGB tersebut diterbitkan berdasarkan akta jual beli tanggal 27 September 2000, Nomor: 276/LBS/2000 yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi. SH (PPAT Kab. Agam). Hal tersebut berarti bahwa pada saat permohonan pemecahan sertifikat HGB No. 1 menjadi sertifikat HGB No 68, PT. Sitingkai Sakti Group telah melakukan penjualan sertifikat HGB No. 68 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2000, Nomor: 276/LBS/2000 yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi. SH (PPAT Kab. Agam), padahal sertifikat HGB No. 68 baru diterbitkan pada tanggal 8 Februari 2001.

Selanjutnya berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Agam selaku Tergugat C bahwa 7 hari setelah penerbitan sertifikat HGB No. 68 pada tanggal 15 Februari 2001 sertifikat HGB No. 68 atas nama PT. Sitingkai Sakti Group dilakukan balik nama menjadi Nurmisa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2000, Nomor: 276/LBS/2000 yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi. SH (PPAT Kab. Agam).

Selanjutnya penulis akan melakukan analisis terkait keabsahan penerbitan pemecahan sertifikat yang HGB No. 1 yang melahirkan sertifikat HGB No. 68 yang dimohonkan oleh PT. Sitingkai Sakti Group, serta pejualan sertifikat No. 68 kepada pihak ketiga, yakni Nurmisa. Kasus penerbitan sertifikat HGB No.68 terjadi pada tahun 2001, kemudian sengketa di pengadilan berdasarkan Putusan No. 26/Pdt.G/2019/PN LBB diputus pada 7 Juli 2020, sehingga regulasi yang digunakan untuk melakukan analisis permasalahan ini lebih difokuskan pada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (PP NO. 40 Tahun 1996), meskipun regulasi tersebut telah dicabut pada tahun 2021 melalui Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021).

Pada dasarnya, pengaturan terkait HGB diatur dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 UUPA bahwa HGB adalah hak untuk

mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya berdasarkan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA diatur bahwa “yang dapat mempunyai HGB ialah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”. Oleh karena itu, dalam kedudukannya PT. Sitangkai Sakti Group selaku badan hukum yang berkedudukan di Padang, Sumatera Barat merupakan badan hukum yang dikategorikan berhak untuk mempunyai HGB. Oleh karena itu, kepemilikan HGB No. 1 yang dimiliki oleh PT. Sitangkai Sakti Group yang berasal dari Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Agam telah sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

Selanjutnya terkait pemecahan sertifikat HGB No. 1 menjadi sertifikat HGB No. 68 yang berlaku sampai 8 Februari 2021 yang melampaui batas berlaku sertifikat asal atau induk, yakni 2009. Berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 diatur bahwa:

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka secara terang dan jelas bahwa pemecahan sertifikat adalah hal yang boleh dilakukan, akan tetapi dengan ketentuan bahwa hasil pemecahan bidang tanah tersebut dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula atau dengan kata

lain tidak melahirkan status baru terhadap sertifikat hasil pemecahan bidang tanah tersebut. Hal tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 133 Pasal 133 ayat (1) sampai ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah bahwa:

- (1) Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah di daftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :
 - Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - Identitas pemohon;
 - Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran.
- (3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya

Berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 133 ayat (1) sampai dengan ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997 tersebut, maka pada dasarnya tindakan pemecahan sertifikat adalah tindakan yang dimungkinkan atau bisa dilakukan oleh pemegang HGB, sepanjang memenuhi syarat yang berlaku. Atas dasar tersebut, maka PT. Sitangkai Sakti Group berhak untuk melakukan pemecahan sertifikat HGB No. 1. Namun, pemecahan sertifikat tersebut juga wajib untuk memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997.

Berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997 tersebut, maka secara terang dan jelas bahwa penerbitan sertifikat HGB melalui pemecahan tidaklah merubah status hak yang melekat pada sertifikat asal atau sertifikat induk, tetapi hanya dilakukan pemecahan sertifikat dengan ketentuan tidak melanggar hukum. Apabila dikaitkan dengan pemecahan sertifikat HGB No. 1 yang dilakukan oleh PT. Sitangkai Sakti Group, maka pemecahan sertifikat HGB No. 1 tersebut pada dasarnya telah melanggar hukum karena pemecahan sertifikat HGB No. 1 melahirkan sertifikat HGB No. 68 dengan memberikan status hak baru, yakni masa berlaku sejak tanggal penerbitan 8 Februari 2001 sampai dengan 2021. Penerbitan sertifikat HGB No. 68 telah melebihi waktu berlaku sertifikat HGB No. 1 sebagai sertifikat asal atau induk yang memiliki status masa keberlakuan tahun 1989 sampai dengan tahun 2009. Artinya, pemecahan sertifikat HGB No. 1 telah melahirkan status hak baru pada sertifikat HGB No. 68.

Berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997, PT. Sitangkai Sakti Group hanya dapat melakukan pemecahan sertifikat HGB No. 1 tanpa memperbarui status hak keberlakuan dari HGB No. 68. Oleh karena itu, sertifikat HGB No. 68 seharusnya memiliki masa berlaku hanya sampai tahun 2009 sesuai dengan sertifikat HGB No. 1. Atas dasar tersebut, penulis berpandangan bahwa sertifikat HGB No. 68 adalah sertifikat yang cacat yuridis atau cacat hukum karena diterbitkan secara melawan hukum

dengan melanggar Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997.

Selanjutnya, terkait permasalahan penjualan sertifikat HGB No. 68 oleh PT. Sitangkai Sakti Group kepada pihak ketiga, yakni Nurmisal. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, HGB merupakan hak yang dapat dialihkan kepada pihak lain. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 35 ayat (3) UUPA bahwa “Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Adapun ketentuan terkait peralihan HGB diatur lebih lanjut dalam Pasal 34 ayat 1 sampai dengan ayat 6 PP No. 40 Tahun 1996 bahwa:

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:
 - a jual beli;
 - b tukar menukar;
 - c penyertaan dalam modal;
 - d hibah;
 - e pewarisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Atas ketentuan tersebut, maka seharusnya PT. Sitangkai Sakti Group harus memperoleh persetujuan dari Pemerintah Kabupaten Agam selaku pemegang hak pengelolaan yang memberikan HGB kepada PT. Sitangkai Sakti Group untuk melakukan peralihan HGB kepada pihak lain. Apabila ditinjau dari kesepakatan dalam perjanjian antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Sitangkai Sakti Group. Pada angka 3 poin perjanjian tersebut disepakati bahwa “Pihak kedua mendapatkan hak atas sarana pembelanjaan yang dibangun dan diberi hak untuk menjual/mengoper namakan bangunan tersebut kepada pihak ketiga”. Oleh karena itu, melalui kesepakatan dalam perjanjian tersebut, PT. Sitangkai Sakti Group berhak untuk menjual HGB kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pada dasarnya PT. Sitangkai Sakti Group dimungkinkan atau bisa melakukan peralihan sertifikat HGB kepada pihak lain sepanjang masa keberlakuan HGB tersebut masih berlaku, termasuk melalui jual beli HGB. Jual beli HGB sebagaimana yang dilakukan adalah tetap tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang berlaku dengan memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yakni, memenuhi syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Pada jual beli HGB ini, para pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli HGB No. 68 yang dibuktikan melalui Akta Jual Beli tanggal 27 September 2000, Nomor: 276/LBS/2000 yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi. SH (PPAT Kab. Agam).

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada jual beli HGB ini, penulis berpandangan bahwa para pihak dianggap cakap karena proses jual beli tersebut di tangani oleh Notaris, sehingga dapat dipastikan bahwa Notaris tersebut tentunya telah memperhatikan unsur kecakapan dari para pihak sebelum melakukan transaksi jual beli HGB No. 68.

3) Suatu hal tertentu

Pada perjanjian ini, syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi karena objek yang diperjanjikan adalah jelas, yakni jual beli HGB No. 68 yang merupakan HGB hasil pecahan dari HGB No. 1 yang dimiliki oleh PT. Sitangkai Sakti Group. Namun, meskipun objek yang diperjanjikan jelas, tetapi perlu dipahami bahwa sertifikat HGB No. 68 adalah sertifikat yang cacat yuridis sehingga tidak memiliki kekuatan keberlakuan sebagai sertifikat HGB.

4) Suatu sebab yang halal

Pada perjanjian ini, penulis berpandangan bahwa suatu sebab yang halal tidak terpenuhi dalam jual beli HGB No. 68 sekalipun telah dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli tanggal 27 September 2000, Nomor: 276/LBS/2000 yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi. SH (PPAT Kab. Agam). Hal tersebut dikarenakan sertifikat HGB No. 68 merupakan sertifikat yang cacat yuridis karena melanggar ketentuan Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo*. Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997. Selain itu, terdapat kejanggalan dalam

proses jual beli HGB No. 68 karena akta jual beli tersebut dibuat pada tanggal 27 September 2000 sedangkan, sertifikat HGB No. 68 baru diterbitkan pada tanggal 8 Februari tahun 2001. Oleh karena itu, patut diduga bahwa telah terjadi spekulasi dalam proses jual beli HGB No. 68 sehingga melanggar syarat suatu sebab yang halal. Adapun akibat hukum yang ditimbulkan apabila suatu perjanjian melanggar syarat suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal adalah perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada. Meskipun pada praktiknya, pembatalan perjanjian yang melanggar syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal juga dilakukan melalui gugatan pada pengadilan guna memperoleh kepastian hukum melalui putusan pengadilan sehingga terdapat kekuatan eksekutorial di dalam pelaksanaan pembatalan perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka jual beli HGB No. 68 melalui Akta Jual Beli tanggal 27 September 2000, Nomor: 276/LBS/2000 yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi. SH (PPAT Kab. Agam) adalah tidak memenuhi syarat sah perjanjian sekalipun PT. Sitangkai Sakti Group memiliki hak untuk mengalihkan HGB yang dimilikinya. Pemecahan sertifikat HGB No. 1 sehingga terbit sertifikat HGB No. 68 yang dimohonkan oleh PT. Sitangkai Sakti Group adalah cacat hukum atau cacat yuridis. Akibat hukum yang ditimbulkan dari penjualan dan penerbitan sertifikat HGB di atas tanah yang berstatus HGB dari

pemerintah adalah cacat hukum atau cacat yuridis, karena pemecahan HGB yang dilakukan dimohonkan oleh PT. Sitangkai Sakti Group melahirkan status baru terhadap sertifikat HGB No. 68 dengan melanggar Pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 133 ayat (3) Permen No. 3 Tahun 1997. Kemudian jual beli HGB No. 68 tidak memenuhi syarat objektif, yakni suatu sebab yang halal pada perjanjian berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) BW. Oleh karena itu, jual beli tersebut berakibat pada konsekuensi batal demi hukum.