

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK
ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR
(Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar,SH)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**DEWI SANTIKA
NPM. 1906200298**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 9 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN
 SKRIPSI MAHASISWA**

NAMA : DEWI SANTIKA
NPM : 1906200298
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR (Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar,SH)

PEMBIMBING : M. NASIR SITOMPUL, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
08-03-2023	Bimbingan Pengajuan judul proposal	
11-03-2023	ACC judul proposal	
13-03-2023	Penyusunan proposal	
24-05-2023	Bimbingan proposal	
17-08-2023	Revisi - ACC proposal	
12-09-2023	Seminar proposal	
14-09-2023	penyusunan skripsi	
20-09-2023	Revisi skripsi	
22-09-2023	REVISI BAB III SKRIPSI	
30-09-2023	ACC UTK Di sidarangkan	

Diketahui Dekan

Dosen Pembimbing

(Dr. Faisal, S.H., M.Hum)

(M. Nasir Sitompul, S.H., M.H)



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/SK/BAN-PT/AK/P/TK/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DEWI SANTIKA
NPM : 1906200298
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR (Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar,SH)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 30 September 2023

DOSEN PEMBIMBING


M. NASIR SITOMPUL, S.H., M.H
NIDN. 0118097203

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Eta mengesah surat ini agar dibuktikan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK/P/TK/2022
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

🌐 <https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DEWI SANTIKA
 NPM : 1906200298
 PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
 JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR (Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar,SH)

PENDAFTARAN : 02 Oktober 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
 DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
 NIDN: 0122087502

M. NASIR SITOMPUL, S.H., M.H
 NIDN. 0118097203



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/ESK/RAN-PT/AKKP/PT/12/2022
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 6622457 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumsumedan](#) [umsuumsu](#) [umsuumsu](#) [umsuumsu](#)



BERITA ACARA

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
 BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 06 Oktober 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DEWI SANTIKA
NPM : 1906200298
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPAT Roosmidar, SH)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Memuaskan
 () Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
 () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
 NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H
 NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H
2. Dr. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
3. M. NASIR SITOMPUL., S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

SURAT PERNYATAAN
Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara :

Nama Lengkap : DEWI SANTIKA
Tempat/Tgl. Lahir : Bandar Klippa / 18 Mei 2001
Agama : Islam
Status Perkawinan : Belum Menikah
No. Pokok Mahasiswa : 1906200298
Alamat : Jl. Pusaka Pasar XI Tembung – Deli Serdang
No. HP : 0813 6581 7543

Melalui surat permohonan tertanggal 02 Oktober 2023 telah mengajukan permohonan menempuh ujian skripsi. Untuk ujian skripsi yang akan saya tempuh, menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa saya :

1. Dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani;
2. Siap secara optimal dan berada dalam kondisi baik untuk memberikan jawaban atas pernyataan penguji;
3. Bersedia menerima keputusan Panitia Ujian dengan ikhlas tanpa mengadakan gugatan apapun;
4. Menyadari bahwa keputusan Panitia Ujian ini bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Demikianlah surat pernyataan ini saya perbuat dengan kesadaran tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apapun dan dari siapapun, untuk dipergunakan bilamana dipandang perlu. Semoga Allah SWT meridhoi saya. Amin.

Saya yang menyatakan,


000AKX661526914

DEWI SANTIKA

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR (Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar, SH)

DEWI SANTIKA

Setiap orang bebas untuk melakukan aktivitas jual-beli atas segala sesuatu yang dikehendakinya, asal berdasarkan syarat dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Perjanjian perikatan jual-beli ada diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana terdapat kebebasan asas berkontrak bagi pelakunya namun tetaplah berdasarkan aturan yang telah ditetapkan seperti persyaratan keabsahan dari pembuatan perjanjian itu sendiri (Pasal 1320 KUHP). Begitu pula terhadap pemilik *property* yang ingin menjual asset tanah dan bangunannya miliknya kepada calon pembelinya, maka penjual terlebih dahulu harus melengkapi segala persyaratan dari jual-beli *property* yang dipunyainya untuk dapat diperlihatkan sebagai bukti kepemilikan atas *property* tersebut. Jika memang salah satu persyaratan jual-beli tidak terpenuhi maka pastilah akan membuat proses jual beli tersebut menjadi tidak lancar, seperti terhadap habisnya masa Hak Guna Bangunan milik penjual *property*.

Jenis penelitian pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris normatif. Artinya pada penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis kualitatif berdasarkan riset langsung dilapangan (*field research*) yang dilakukan pada kantor notaris Roosmidar, S.H dengan melakukan wawancara yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis dalam materi penulisan skripsi. Penulis juga menggunakan pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan judul dan rumusan masalah. Penulis juga melakukan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini didapati bahwa penjual berusaha untuk meyakinkan notaris/PPAT Roosmidar, S.H untuk meluluskan/meloloskan keinginannya untuk bisa menjual *property* miliknya kepada pembeli *property* miliknya. Namun keinginan penjual *property* tersebut ditolak oleh notaris/PPAT Roosmidar, S.H, karena memang tidak dibenarkan menjual *property* dalam keadaan HGB nya telah habis masa berlakunya. Informasi dan advis hukum yang diberikan oleh notaris/PPAT Roosmidar, S.H, menawarkan jasanya kepada penjual mengenai masa HGB yang diperpanjang ke kantor BPN Medan. Dan apabila notaris/PPAT Roosmidar, S.H, tetap melakukan jual-beli sementara dalam pengetahuannya jual-beli *property* yang seperti itu merupakan pelanggaran hukum, maka konsekuensi yang bisa diterima oleh notaris/PPAT Roosmidar, S.H adalah sanksi etik yang akan diberikan oleh Dewan Etik notaris kepada dirinya.

Kata Kunci: Jual-Beli Tanah, masa HGB berakhir, dan Kepastian Hukum.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah rabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Suyanto dan Ibunda saya Rusni yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Nurhilmiah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman lainnya stambuk 2019 yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi

kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Oktober 2023

Penulis

DEWI SANTIKA
1906200298

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	8
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Definisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian	9
E. Metode Penelitian	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Sumber Data	14
4. Alat Pengumpul Data	16
5. Analisis Data	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kepastian Hukum	17
B. Perjanjian Jual Beli	24
C. Sertifikat Hak Atas Tanah	38
D. Notaris	40

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertipikatnya Telah Berakhir	
Haknya	44
B. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Jika Sudah Berakhir	
Haknya	55
C. Penyelesaian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Jangka Waktu	
Sertipikat Hak Guna Bangunannya Telah Berakhir Yang Dibuat	
Oleh Notaris	64

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

▪ Kesimpulan	75
▪ Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup dan di dalam memenuhi kebutuhan tersebut, tidak mungkin di produksi sendiri. Manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan kehidupannya.¹ Manusia memiliki kebutuhan untuk kehidupannya salah satu kebutuhan manusia adalah tanah.

Di Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir.²

Tanah merupakan kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah belahan mulai berubah mengikutperkembangan hukum sebelum berlakunya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi.

¹Ahmad Azhar Basyir, 2018. *Azas-Azas Muamalah*, Edisi Revisi yogyakarta: UII Press, halaman 11.

²Nur Susanti, *Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Tesis 2018. halaman 1.

Pemindahan hak atas tanah dalam perbuatan hukum ada beberapa bentuk, diantaranya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan hibah wasiat.

Peralihan hak atas tanah tersebut diawasi dan diatur dengan peraturan pemerintah, jual beli tanah misalnya, telah disempurnakan tanpa merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamanya bersifat tunai dan terang. Hanya saja “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP No. 34 Tahun 2016) Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Perikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan berserta Perubahannya, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.

Mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan³ termasuk di Pengadilan namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya.

³³ Suharyono, Muhammad Sadi Is · 2020. *Hukum Pertanahan di Indonesia: Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Malang: Citra Intrans Selaras. halaman 123

Di Indonesia perlindungan hukum yang disediakan pemerintah melalui Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan, “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan bukti tanah hak yang bersangkutan.

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.⁴ (pasal 32 UU No. 5/1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Dalam kehidupan masyarakat banyak terjadi perbuatan hukum jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, *rill* dan terang. Sejak diberlakukannya PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat aktanya.

Diberlakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau *rill* perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan.

⁴ Irma Devita Purnamasari. 2010. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Kaifa. halaman 186

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Hal ini tidak dilarang hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 35 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebut jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Syarat jual beli tanah dan bangunan ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.⁵ Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, setelah terpenuhinya syarat materiil maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Dalam Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, pendaftaran hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.⁶ Selain mengenai syarat sahnya perjanjian dalam jual beli sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, ketentuan lain dalam peralihan keabsahan jual beli perlu diperhatikan. Karena dalam Undang-undang mengatur perjanjian jual beli ada yang memang diperbolehkan hanya secara bawah tangan seperti perjanjian kerja, sewa-menyewa dan lain-lain. Adapula Undang-undang yang mengatur harus dibuat secara otentik seperti dalam jual beli tanah.

Akta otentik tidak saja dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi Undang-undang menentukan kewenangan ini diberikan juga kepada pejabat lain antara lain Notaris yang juga berwenang membuat akta otentik, Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.⁷

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris

⁵ Adrian Sutedi. 2023. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 77

⁶ *Ibid.*,

⁷ Putri Ayi Winarsasi. 2020. *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Surabaya: Jakad Media Publishing. halaman 141

harus mempunyai tugas untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang merasa telah dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris.⁸

Selain dari akta otentik yang dibuat oleh notaris, terdapat lain yang disebut sebagai akta di bawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta. Dengan kata lain, akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, melainkan dibuat sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian.⁹

Tugas dan pekerjaan Notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat di bawah tangan, memberikan nasehat hukum dan penjelasan Undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan, membuat akta pendirian dan akta perubahan Perseroan Terbatas dan sebagainya.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁰

Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan maka oleh UUPA diwajibkan

⁸ *Ibid.*,

⁹ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019 halaman 8.

¹⁰ Tan Thong Kie. 2018. *Studi Notariat–Serba Serbi Praktik Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeven. halaman 157.

untuk melakukan pendaftaran peralihak hak karena jual beli tersebut. Dalam pelaksanaannya, hal tersebut senantiasa belum terpenuhi karena adanya surat dan hak guna keperluan jual beli untuk dapat dilakukan di hadapan PPAT maka dibuatlah perjanjian jual beli atas tanah secara bawah tangan.

Perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut adalah sah karena memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 telah KUH Perdata sudah jelas syarat sahnya suatu perjanjian yaitu harus adanya kesepakatan para pihak. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata juga menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH BERAKHIR (Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar, SH)”**.

1. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan proposal adalah:

- a. Bagaimana perjanjian jual beli tanah yang sertipikatnya telah berakhir haknya?
- b. Bagaimana akibat hukum jual beli hak atas tanah jika sudah berakhir haknya?
- c. Bagaimana penyelesaian jual beli hak atas tanah yang jangka waktu sertipikat hak guna bangunannya telah berakhir yang dibuat oleh Notaris?

2. Faedah Penelitian

Adapun faedah penelitiannya:

a. Secara Teoritis

Secara teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan.

b. Secara Praktis

Manfaat praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan, penegak hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan proposal ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mengenai perjanjian jual beli hak atas tanah yang sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir haknya.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli hak atas tanah dan bangunan jika sudah berakhir haknya.
3. Untuk mengetahui penyelesaian masalah terhadap jual beli hak atas tanah yang jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir yang dibuat oleh Notaris.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang

akan diteliti. Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Analisis adalah mengamati aktivitas objek dengan cara mendeskripsikan komposisi objek dan menyusun kembali komponen-komponennya untuk dikaji.
2. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, dan salinan.
3. Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis dan contoh sertifikat tanah dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut, baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain, sedang kepemilikan tanah adalah milik negara. SHGB mempunyai batas waktu 30 tahun. Setelah melewati batas 30 tahun, maka pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB-nya untuk 20 tahun mendatang.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Skripsi yang ditulis oleh Kartini Elisabet Purba dengan judul Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual Beli Hak Guna Bangunan Yang Haknya Telah Berakhir Diatas Hak Pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah Yang Terdaftar Pada Pemerintah Kota Medan, membahas tentang:
 - a. Bagaimana status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan setelah berakhir jangka waktunya jika dialihkan dengan jual beli?
 - b. Mengapa jual beli Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir diatas Hak Pengelolaan dapat dilakukan pendaftaran haknya? Dan
 - c. Bagaimana pelaksanaannya, dan bagaimana hambatan yang terjadi dalam proses jual beli hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan dan cara mengatasinya?

Kesimpulannya skripsi tersebut telah menekankan pada jual beli Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah setelah berakhir jangka waktunya adalah kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan yaitu Pemerintah Kota Medan (Pemko Medan). Jika

jangka waktu telah berakhir haknya kembali kepada negara dalam hal ini Pemko Medan sebagai pemegang hak pengelolaannya.¹¹

2. Skripsi yang ditulis oleh Victor yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Di Jalan Nibung Raya Kecamatan Medan Petisah” membahas tentang?
 - a. Apa kelemahan pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan?
 - b. Bagaimana kedudukan tanah hak guna bangunan diatas tanah pengelolaan?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perjanjian kerjasama yang Hak Guna Bangunan telah berakhir haknya?

Kesimpulan skripsi ini membahas tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang mana dalam hal pengalihan hak tersebut kepada pihak lain harus mendapat persetujuan tertulis dari pihak kesatu sebagai pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan.¹²

3. Skripsi yang ditulis oleh Adhitama Joko Dickmanty yang berjudul Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus pada Putusan Nomor : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB) membahas tentang?

¹¹Kartini Elisabet Purba, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual Beli Hak Guna Bangunan Yang Haknya Telah Berakhir Diatas Hak Pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah Yang Terdaftar Pada Pemerintah Kota Medan*, 2018.

¹²Victor, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah HakPengelolaan di Jalan Nibung Raya Kecamatan Medan Petisah*, 2018.

- a. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan?
- b. Bagaimana proses pembuatan perjanjian jual beli di bawah tangan?
- c. Apakah perjanjian jual beli di bawah tangan yang dibuat oleh Notaris dapat dibatalkan oleh Hakim?

Kesimpulan dalam skripsi ini sejatinya perjanjian cukup dengan kata kesepakatan tetapi agar mempunyai kekuatan hukum tetap maka harus dibuat akta jual beli oleh pejabat yang berwenang. Apabila ada perjanjian yang dibuat di bawah tangan maka harus ada legalisasi yang dibuat oleh Notaris. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata selalu membutuhkan otentisitas dalam setiap perjanjiannya.¹³

Berbeda dengan penelitian yang sudah ada sebelumnya. Dalam pembahasan kali ini, penyusun menjelaskan tentang Kepastian Hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang sertipikat Hak Guna Bangunannya telah berakhir hak atau kepemilikannya yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan dengan fokus terhadap kajian pendekatan Yuridis-Empiris, yang dimaksud dengan pendekatan yuridis adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas serta peraturan perundang-undangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan, sedangkan metode pendekatan empiris merupakan

¹³ Adhitama Joko Dickmantyo, *Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah, studi kasus pada putusan Nomor:22/PDT.G/2009/PN. KAB.PROB: 2011.*

kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran, sehingga yang dimaksud dengan yuridis empiris adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktek yang dialami oleh anggota masyarakat.

Pendekatan yuridis, digunakan antara lain untuk menganalisis berbagai teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan, terkait dengan tinjauan hukum terhadap jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan, dihubungkan dengan wewenang Notaris dalam pasal 15 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang No. 30 Tahun 2004. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan/atau kehendak dari para pihak untuk diperjanjikan dalam suatu akta khususnya mengenai kewenangan Notaris.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif - analitis “yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif”.¹⁴ Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai Kepastian Hukum Perjanjian Jual

¹⁴ Rommy Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Graha Indonesia, Jakarta 2018, hlm. 97-98.

Beli Hak Atas Tanah Yang Sertipikat Hak Guna Bangunannya Telah Berakhir
(Studi Kasus Kantor Notaris/PPAT ROOSMIDAR, SH.).

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁵

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-3, Kencana, Jakarta, 2019, hlm.141.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Wawancara yaitu proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik antara penanya atau interview dengan pemerian informasi atau responden.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang merupakan hasil olahan pendapat atau pemikiran para pakar atau ahli yang berkaitran dengan bidang pertanahan dan bahan yang diperoleh dari Hasil-hasil penelitian, Jurnal, Skripsi, Tesis, Dokumen resmi, dan Buku-buku yang berkaitran dengan penelitian ini.

c. Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dalam penelitian ini yang digunakan yaitu kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia, artikel dari internet dan beberapa bahan lainnya yang bisa dijadikan rujukan dalam pencarian kata-kata atau istilah yang membutuhkan penjelasan lebih lanjut.

Penelitian lapanganyaitu suatu cara memperoleh data hukum primer. Dalam hal ini akan dilakukan dengan mengadakan dialog dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dapat dilakukan melalui:

- b. *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- c. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Data hasil penelitian yang telah terkumpul akan di analisis dengan menggunakan yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

Selama melakukan penyusunan penelitian, penulis mengunjungi tempat yang dapat membantu memperoleh data yang dibutuhkan antara lain:

- a. Penelitian Kepustakaan

Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- b. Instansi

Kantor Notaris Roosmidar, SH, Jalan Veteran No. 19 Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Dalam sebuah negara yang mengedepankan asas hukum sebagai alat untuk memberikan rasa aman dan kenyamanan bagi masyarakatnya sudah pastinya diperlukan lembaga hukum yang mengatur dan menimbang keadilan secara pasti dan tepat sasaran.

Kepastian hukum diukur dari seberapa besarnya keadilan yang diterima para masyarakat baik dari kalangan menengah ke bawah hingga ke masyarakat kelas atas dan tidak pandang bulu dalam memberikan hukuman kepada para subjek hukum yang ada.

Dalam mengatur sebuah negara hukum dan memberikan rasa aman bagi para masyarakatnya kepastian hukum sangat diperlukan agar terlaksananya hukum dengan baik. Kepastian hukum sebagai salah satu identitas hukum yang cukup penting dinilai sangat berperan dalam menjaga kestabilan hukum yang berlaku pada sebuah pemerintahan.

a. Kepastian itu sendiri pada hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum.

Ketertiban masyarakat sangat erat hubungannya dengan kepastian hukum, karena ketertiban merupakan hakikat dari kepastian itu sendiri. Keteraturan memungkinkan seseorang untuk hidup dengan kepastian ketika melakukan apa yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat.

Hukum dan kepastian adalah dua hal yang sangat sulit dipisahkan. Hukum ada karena adanya kepastian, adanya kepastian juga menjadikan hukum lebih taat, diperbolehkan dan apa yang tidak diperbolehkan serta mengetahui akibatnya jika melakukan perbuatan melawan hukum atau melawan hukum.¹⁶

Kepastian berarti “ketetapan; Peraturan”, menggabungkan kata “kepastian” dengan kata “hukum”, menjadi suatu kepastian hukum, diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

Kepastian hukum (dalam bahasa Inggris: Legal certainty) adalah asas bahwa hukum harus jelas bagi mereka yang tunduk pada hukum, sehingga mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan peraturan yang ada dan negara tidak menjalankan kekuasaannya secara sewenang-wenang.¹⁷

Kepastian hukum juga berarti:¹⁸

- a. Hukum dan putusan pengadilan harus tersedia untuk umum
- b. Hukum dan putusan pengadilan harus jelas dan tidak ambigu
- c. Putusan pengadilan harus dianggap mengikat
- d. hukum dan penilaian yang berlaku secara retrospektif harus dibatasi
- e. Kepentingan dan harapan yang sah harus dilindungi
- f. Kepastian hukum merupakan asas yang terdapat baik dalam sistem hukum perdata maupun sistem hukum umum.

¹⁶ Yusuf Laoh. 2020. *Peran PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) dalam pencegahan Tindak Pidana Korupsi (Pengadaan Barang dan Jasa)*. Yogyakarta: Rizmedia. halaman 10

¹⁷ A'an Efendi, dan Dyah Ochtorina Susanti. 2021. *Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana. halaman 149

¹⁸ Kepastian Hukum. <https://www.gamedia.com>

b. Asas kepastian hukum kini dianggap sebagai salah satu unsur utama dari konsep negara hukum atau rule of law.

Kepastian hukum secara normatif dapat diartikan sebagai tatanan hukum yang dibuat dan diterbitkan secara pasti. Karena kepastian hukum dapat mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak ada keraguan jika terjadi multitafsir. Sehingga tidak ada konflik atau kontradiksi dalam norma-norma masyarakat.¹⁹

Sementara itu, menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua pengertian: Pertama, adanya aturan-aturan yang bersifat umum yang dimaksudkan untuk memberitahukan kepada individu perbuatan-perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Arti lainnya adalah perlindungan hukum individu terhadap kesewenang-wenangan negara, karena dengan adanya ketentuan-ketentuan umum tersebut individu dapat mengetahui apa yang dapat diperintahkan oleh negara dan apa yang harus dilakukan terhadap individu tersebut. Kepastian hukum juga dapat diturunkan sebagai kepastian hukum (*rule of law security*) dan bukan sebagai kepastian hukum (*not rule of law security*).²⁰

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum

¹⁹ Kepastian Hukum. <https://www.gramedia.com>

²⁰ *Ibid.*,

merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²¹

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²²

²¹ *Ibid.*,

²² *Ibid.*,

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta (2006 : 85), yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:²³

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

²³ Ratnaningsih. Menakar Nilai Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum. *Jurnal Unej. JEBLR*, Vol. 1, No. 1, Mei 2021.

Menurut Sudikno Mertokusumo,²⁴ kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.

Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut : Pertama, kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. Kedua, kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Ketiga, adanya konsistensi norma hukum

²⁴ *Ibid.*,

perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:²⁵

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

²⁵ *Ibid.*,

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Memahami pengertian dari kepastian hukum memberikan kita pengetahuan tambahan mengenai berbagai produk hukum yang dibuat oleh pemerintah agar masyarakat merasakan dampak positif dari peraturan hukum yang jelas dan dapat memberikan rasa aman bagi masyarakat.

B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling

berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata).

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah: “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdata). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli.

Menurut Pasal 1517 KUHPerdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada

dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.²⁶

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUHPerdara menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara.

Dari sifat obligator tersebut dalam perjanjian jual beli, dapat dijabarkan menjadi beberapa hal yang pada intinya juga termasuk dalam sifat obligator tersebut. Hal ini dapat dilihat dari obyeknya (apa saja yang menjadi obyeknya), harga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, dan yang terakhir adalah hak dan kewajiban para pihak.

Berpijak dari asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut pasal 1458 KUHPerdara mengatur sebagai berikut : “Jual beli sudah terjadi antara

²⁶ Achmad Ichsan. 1986. *Dunia Usaha Indonesia*, Jakarta: Pradya Paramita : Jakarta. halaman 21

kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Kata konsensualitas tersebut berasal dari bahasa latin consensus yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa para pihak yang bersangkutan telah mencapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Sebagai contoh pihak penjual sebagai pihak pertama ingin melepaskan hak milik atas suatu barang setelah mendapatkan sejumlah uang sebagai imbalannya. Begitu pula dipihak kedua sebagai pihak pembeli yang menghendaki hak milik atas barang tersebut harus bersedia memberikan sejumlah nominal (uang) tertentu kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya.

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1359 KUHPerdara, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan pembeli selama belum diadakan penyerahan menurut ketentuan Pasal 612 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, Pasal 613 bahwa penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan. Sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdara maksudnya bahwa perjanjian jual beli akan timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak. Yaitu saat meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, selanjutnya memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara pihak pembeli

berkewajiban untuk membayar harga sebagai imbalan haknya untuk mendapatkan penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, dengan kata lain hak milik akan berpindah dari pihak penjual kepada pembeli setelah diadakan penyerahan.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.²⁷

Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Pasal 1332 KUHPerdota menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dan dapat diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.

²⁷ R. Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta : Bandung. halaman 5

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:²⁸

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Dalam Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya.

Mengenai penyerahan atau levering dalam KUHPerdara, menganut 'sistem kausal' yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnya levering itu pada dua syarat :

- i. Penyerahan atau levering telah dilaksanakan oleh yang berhak berbuat bebas (*beschikking sbevoegd*) terhadap orang yang di-levering.
- ii. Sahnya titel dalam perjanjian jual beli yang menjadi dasar levering (penyerahan).

²⁸ Gunawan Widjaja dkk, 2004. *Jual Beli*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada halaman 127.

Dari syarat tersebut diatas, khususnya sahnya titel yang menjadi dasar levering, dimaksudkan perjanjian obligator yang menjadi dasar levering tersebut. Adapun orang yang ‘berhak berbuat bebas‘ adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya.

3. Implikasi Hukum Jual Beli

Dalam suatu perjanjian jual beli apabila pihak pembeli menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka pihak pembeli harus dapat membuktikan tentang adanya cacat tersebut kepada penjual, dengan alasan karena hak pihak pembeli adalah untuk mendapatkan barang tanpa cacat. Memang dalam kenyataannya, pihak pembelilah yang diberi beban untuk membuktikan.

Mengenai apa saja yang harus dibuktikan apabila barang tersebut ternyata mengandung cacat tersembunyi, sekali lagi bila mengacu pada Pasal 1504 KUHPerdara, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah cacat yang dimaksud sudah ada sebelum ditutupnya perjanjian dan kedua belah pihak tidak mengetahui adanya cacat yang terkandung pada barang tersebut.

Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuannya atau mengurangi pemakaiannya, maka sudah sepatutnya pembeli memberikan tuntutan kepada pihak penjual untuk menanggung atas keadaan barang yang dijualnya.

Walaupun pihak penjual tidak bersalah, namun ia tetap diwajibkan untuk menanggung kerugian yang diderita oleh pihak pembeli. Kewajiban penjual adalah untuk memelihara dan merawat kebendaan dan merupakan kewajiban yang

dibebankan berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdara:

“Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap persetujuan-persetujuan tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan”.

Selain kewajiban penjual, pembeli juga memiliki kewajiban. Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdara adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara).

Menurut Pasal 1515 KUHPerdara, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.

Pasal 1234 KUHPdata, menentukan setiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian yang harus dilakukan itu disebut prestasi.

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap debitur dalam setiap perjanjian. Pemenuhan perjanjian adalah hakekat dari suatu perjanjian. Agar suatu perjanjian dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi tersebut, adalah :

- a) Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
- b) Harus mungkin.
- c) Harus diperbolehkan (halal).
- d) Harus ada manfaatnya bagi kreditur.
- e) Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.

Jika salah satu perbuatan atau semua sifat tidak dipenuhi pada prestasi itu, maka perbuatan itu menjadi tidak berarti, dan perjanjian itu dapat batal atau dibatalkan. Tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi, ada dua kemungkinan:

- a. Karena kesalahan debitur, baik secara sengaja atau karena lalai (wanprestasi).
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*).

Pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.²⁹ Apabila si berutang (debitur) disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, jika ia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga

²⁹ Abdul Kadir Muhammad, 1982. *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni., halaman. 20

terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam:³⁰

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang sangat penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau lalai. Kadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang, misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus dikirim ke tempat si pembeli, atau kapan si pembeli ini harus membayar uang harga barang tersebut. Paling mudah untuk menetapkan seorang itu melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya, artinya ia melanggar perjanjian . Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berhutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih.

³⁰ M. Yahya Harahap. 1986. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni : Bandung, hal.aman 60

Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Jikalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berhutang perlu diberikan waktu yang pantas.

4. Pengertian Jual Beli Menurut Pakar Hukum

R. Subekti memberikan pendapat mengenai pengertian jual beli, yaitu:³¹ “Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “levering” secara yuridis.

Mengenai sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak.³²

Menurut Wiryono Prodjodikoro, dalam setiap perjanjian ada dua macam subyek. Yang pertama dapat berupa individu, yaitu: penjual dan pembeli, dan yang kedua adalah seorang dapat berupa suatu badan hukum. Kedua subyek

³¹ R. Subekti. 1985. *Aneka Perjanjian* (cetakan ketujuh), Bandung: Alumni. halaman 1

³² Wiyono Prodjodikoro. 1961. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sumur Bandung. halaman 13

hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.³³

4. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

PPJB, atau yang biasa lebih dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli. Adalah perjanjian yang diikat oleh hukum Indonesia dalam perihal jual dan beli. Undang-undang ini sebagai pelekat hukum bagi perjanjian tersebut hakikatnya didasari oleh asas-asas yang terkandung dalam hukum perjanjian yang ada.

Adapun asas-asas yang dimaksud selama proses PPJB itu terjadi. Diantaranya: adanya kepastian hukum, adanya teori perlindungan hukum yang kuat, ada asas-asas kebebasan dalam melaksanakan kontrak, adanya etiket baik dan konsensualisme, adanya proposional yang seimbang serta kebebasan dalam melaksanakan hubungan kontrak.

Pemahaman tentang perjanjian ini dikaji dalam pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata di Indonesia. Asas-asas yang terikat dalam hukum tersebut tabiatnya memiliki dasar ikatan hukum dalam bentuk perjanjian, atau kesepakatan. Kedudukan PPJB ini merupakan sebuah bentuk kesepakatan hukum perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.

Biasanya proses PPJB ini akan dibantu oleh seorang ahli (Notaris) sebagai fasilitator hukum yang akan menengahi proses jual beli hak tanah antara kedua pihak.

Pada hakikatnya ada dua peran selama proses PPJB ini, yakni peran Notaris dan PPAT. Meski demikian keduanya memiliki fungsi yang berbeda dalam

³³ Uumbu Laiya Sobang. *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli*. Tesis. Undip. 2008. halaman 34

penerapan kerjanya. Kewenangan notaris ini diatur dalam pasal 15 ayat, (1),(2) dan (3) di dalam UUJN No.2 Tahun 2014 ini mengatur kewenangan notaris yang dirangkum berdasarkan 3 kewenangan bagi notaris. Diantaranya: (1) Kewenangan umum, (2) kewenangan notaris dan (3) kewenangan khusus.

Disamping itu, PPAT juga memiliki peran dan kewenangan dalam proses PPJB proses jual beli hak tanah. Adapun tugas dan kewenangan PPAT yang dimaksud adalah dengan membuat akta pertanahan, akta-akta pertanahan tersebut mencakupi dalam aturan perundangan berlaku pada peraturan kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012, tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Peraturan tersebut memiliki kandungan isi tentang; akta jual dan beli, hibah, tukar menukar atau barter, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak secara bersama- sama, pemberian hak tanggung, pemberian hak bagi bangunan, pemberian hak pakai tanah hak miliki sendiri, serta membahas tentang surat kuasa membebaskan hak dan tanggungan. Maka dalam hal tersebut, hakikatnya

PPJB dibuat oleh satu orang peran anantara notaris, terkecuali PPAT. Hal tersebut hakikatnya didasari dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang mengatakan bahwa salah satu wewenang notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Disisi lainnya yang perlu dipahami, bahwa selama proses pembuatan akta tanah, maka tanah atau wilayah yang bersangkutan ini pada dasarnya belum tersertifikasi. Maka jika hal yang disebutkan sudah dipenuhi, notaris dapat membantu proses pembuatan akta tanah kepemilikan secara legal

dan sah, dengan catatan bahwa tanah tersebut sudah milik sendiri, bukan tanah negara, dan tanah yang belum memiliki sertifikat.

Di dalam pasal 15 ayat (1) merupakan sebuah pasal atau aturan yang mengatur tentang kewenangan notaris atas dasar pembuatan akta yang otentik dan mengenai seluruh perjanjian yang dibangun. Produk yang dihasilkan oleh notaris tersebut hakikatnya tidak bisa di sama ratakan dengan akta pertanahan yang dibuat oleh PPAT. Karena pada dasarnya kedua akta tanah yang dibuat antara notaris dengan PPAT memiliki dua fungsional yang berbeda.

Ketetapan tersebut diatur dalam keputusan mahkamah konstitusi Indonesia, Nomor 5/PPU-XII/2014 yang menyatakan bahwa antara notaris dan PPAT hakikatnya memiliki peran yang berbeda dalam hak dan kewenangan. Maka dengan mengetahui hal-hal tentang PPJB tersebut, semestinya dapat diketahui bahwa proses perjanjian jual beli hak tanah, harus disertai dengan hukum yang mengikat.

Ketetapan hukum tentang kepemilikan ini akan diatur oleh kedua peran di dalamnya, antara notaris dengan PPAT. Sebagaimana dengan isi penjabaran di atas, maka peneliti akan merumuskan masalah yang akan dibahas adalah untuk mengetahui proses yang terjadi dalam melakukan perjanjian jual beli hak tanah yang diatur dalam perspektif hukum perdata di Indonesia.

Dalam melakukan jual dan beli tanah, seseorang hakikatnya akan mencari informasi mengenai kepemilikan atas tanah tersebut. Hal tersebut perlu dikonfirmasi dengan sangat jelas yang didukung dengan bukti otentik kepemilikan tanah. Hal tersebut perlu dilakukan agar pembeli tidak tahu bahwa tanah tersebut

jelas dan tidak terlibat dalam permasalahan hak tanah, atau masuk ke ranah sengketa.

Penyebab hal ini terjadi biasanya karena pemilik tanah hanya memiliki Akta jual beli (AJB) saja, tanpa memegang sertifikat tanah yang jelas usulnya. Padahal pada hakikatnya, AJB tidak cukup kuat di mata hukum untuk membuktikan kepemilikan tanah atas orang tersebut.

Pada dasarnya AJB dan PPJB memiliki dua makna yang berbeda, dalam peran pengakuan kepemilikan tanah. Namun, pada dasarnya AJB dan PPJB adalah salah satu syarat yang ada untuk memenuhi dan memperoleh sertifikasi surat tanah yang sah secara hukum. Selama mendapatkan sertifikat itu, maka seseorang perlu mengetahui tentang proses perjanjian dalam jual beli hak tanah agar sah di mata hukum.

Dari penjabaran di atas, maka dapat dipahami bahwa proses jual beli tanah adalah proses yang terikat dengan hukum. Seseorang perlu melewati beberapa proses untuk menandai tanah yang dirinya miliki. Selama proses tersebut penjual dan pembeli akan saling berkaitan dan terhubung, mulai dari pembuatan perjanjian pengikat jual dan beli, berlanjut dengan pembuatan akta jual beli yang menjadi dasar bukti yang dibuat oleh PPAT, dan kemudian diajukan untuk syarat daftar membuat sertifikat kepemilikan tanah.

C. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah bukti otentik kepemilikan dan hak seseorang atas suatu tanah atau lahan, dengan status hukum yang jelas. Surat sertifikat tanah

yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), merupakan dokumen negara yang penting untuk dimiliki.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai surat tanda bukti yang berisi tentang data fisik dan yuridis suatu lahan. Sepanjang data fisik dan yuridisnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah, maka sertifikat tanah tersebut dinyatakan sah.

Jika membeli lahan dan mendapatkan sertifikat tanah baru, sertifikat itu perlu didaftarkan demi mendapatkan kepastian hukum. Tujuan pendaftaran tanah tertuang dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997, di antaranya:

- 2) Memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar, agar membuktikan dirinya sebagai pemegang bersangkutan.
- 3) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar mudah memperoleh data yang diperlukan.
- 4) Untuk penyajian data atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama di Kantor Pertanahan.
- 5) Agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2. Hak Guna Bangunan

Sertifikat Hak Guna Bangunan atau yang disingkat SHGB adalah salah satu jenis sertifikat yang sah di mata hukum. Berdasarkan definisinya, Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan sertifikat yang pemegangnya berhak memiliki dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaan pemilik bangunan.

Tanah tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maupun tanah yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum. Oleh karenanya, Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai batas waktu kepemilikan 30 tahun, dan dapat diperpanjang hingga batas waktu 20 tahun.

D. Notaris

1. Pengertian Profesi Notaris

Berbicara mengenai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mayoritas dari Anda masih menganggap kedua profesi ini adalah sama fungsinya. Tak jarang juga profesi Notaris dianggap sama dengan profesi advokat. Hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi baik secara umum maupun khusus mengenai hukum.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Salah satunya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

UU tersebut lebih lanjut dalam Pasal 15 menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan sebagian dari fungsi publik dari negara, khususnya di bagian hukum perdata dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Selain itu juga, pejabat yang bertugas mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus Pasal. Biasanya, profesi ini dijabat orang-orang lulusan pendidikan hukum dan telah memiliki lisensi dari pemerintah untuk melakukan tindakan hukum, termasuk menjadi saksi resmi dari penandatanganan suatu dokumen penting.

Sementara, istilah notaris adalah berasal dari nama *notarius* yang digunakan sebagai sebutan untuk seorang penulis cepat atau stenografer. Karena diharapkan memiliki peran dan posisi netral, maka notaris tidak memiliki kedudukan di lembaga, baik itu eksekutif, yudikatif maupun legislatif. Notaris dan PPAT seringkali dianggap sama oleh masyarakat tetapi sebetulnya profesi ini memiliki spesifikasi wewenang yang cukup berbeda.

2. Ruang Lingkup Kerja Notaris

Notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia yang merupakan negara hukum. Salah satunya untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (*independent*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh.

Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris. Selain itu, fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan

filosofis, sosiologis dan yuridis dapat mendeteksi kemungkinan itikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan. Oleh karenanya, notaris juga mampu melindungi pihak-pihak yang lemah dalam kedudukan sosial ekonomi dan yuridis. Dengan demikian notaris juga berfungsi menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.

Selama ini, tugas notaris dan PPAT seringkali disamakan. Padahal, notaris adalah pihak yang membuat segala akta otentik terkait hukum yang dibutuhkan masyarakat. Sedangkan tugas dan wewenang PPAT hanya sebatas menangani akta otentik yang berhubungan dengan tanah dan bangunan saja. Bisa dibilang, ranah profesi notaris lebih luas dan umum.

Proses pelantikan keduanya pun berbeda, karena PPAT maupun notaris adalah dua profesi yang berada di bawah naungan lembaga berbeda. Notaris dilantik oleh Departemen Hak dan Asasi manusia, sementara PPAT dilantik oleh BPN. Seorang notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 UU 2/2014. Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik.

Kemudian notaris bertugas menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta. Sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain

atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, notaris berwenang pula terhadap:

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan-kewenangan tersebut, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Telah Berakhir Haknya

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara sahnya suatu perjanjian antar pihak yang mengikatkan diri mereka dalam suatu perjanjian adalah apabila terjadinya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan diri; adanya kecakapan tindakan hukum dari mereka yang membuat kontrak; dikarenakan suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUHPerdara menjadi dasar regulasi bagi persyaratan dan ketentuan yang berlaku sebagai keabsahan dan legalitas dari sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang membuatnya. Dan apabila tidak terpenuhinya kategori syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara ini maka dapat dipastikan perikatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak keabsahan dan legalitasnya diragukan oleh ketentuan hukum.

Sesiapaupun berhak dan boleh menjual property miliknya kepada orang lain. Namun demikian, penjual property juga harus mengetahui, mengerti dan memahami akibat hukum dari transaksional yang dilakukannya kepada calon pembelinya. Penjual harus jujur dan tidak boleh manipulatif sehingga merugikan calon pembeli. Karena niatan untuk melakukan hal tersebut sudah tergolong kepada perbuatan yang melanggar aturan hukum, sehingga memiliki konsekuensi hukum yang dapat dijerat dengan pasal hukum dan sanksi hukum itu sendiri bagi dirinya.

Penjual property yang dalam penelitian ini adalah berupa bangunan rumah sebelum menawarkan untuk dijual kepada pembeli, maka penjual sudah terlebih dahulu melengkapi berbagai kelengkapan berkas untuk dapat ditunjukkan kepada calon pembeli dan juga PPAT, seperti: Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Tanda Bukti Kepemilikan, Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Balik Nama, apabila property yang ingin dijual oleh penjual sebelumnya pun dibelinya dari pemilik sebelumnya, Bukti Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan, Kartu Tanda Penduduk miliknya, dan juga surat pernyataan persetujuan dari keluarga (Isteri dan anak/Ahli Waris) bahwa memang tanah dan bangunan akan dijual kepada calon pembelinya, terlebih diketahui oleh Lurah dan atau Kepala Lingkungan setempat. Dan apabila kelengkapan berkas tersebut telah dipenuhi oleh penjual property maka barulah ia siap untuk mendatangkan/mengundang calon pembelinya.

Calon pembeli property saat ini juga sangat berhati-hati jika ia ingin membeli tanah dan bangunan milik orang lain (penjual). Pembeli bahkan melakukan pengecekan atas objek tanah dan bangunan yang akan dijual tersebut pada daftar BI Cheking. Dari Daftar yang terdapat pada BI Cheking maka calon pembeli dapat melihat kedudukan tanah dan bangunan yang berniat akan dibelinya tersebut ada permasalahan sengketa atau tidak, ada permasalahan jaminan perbankan atau tidak dan atau ada kaitan dengan masalah hukum lainnya. Pembeli bahkan ingin mengetahui lebih lanjut keberadaan tanah dan bangunan milik penjual dengan melihat posisi tanah dan bangunan dalam keadaan bermasalah atau tidak pada kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal ini biasanya dilakukan oleh calon pembeli karena ia tidak mau dirugikan dari proses

transaksional jual-beli atas tanah dan bangunan nantinya berakibat timbulnya suatu permasalahan bagi dirinya setelah ia membeli tanah dan bangunan tersebut dikemudian hari. Membeli tanah dan bangunan bagi pembeli yang telah juga mengeluarkan sejumlah uang yang tidak sedikit menghindari berbagai resiko yang bakal terjadi apabila si pembeli tidak melakukan pembelian atas tanah dan bangunan secara baik dan benar menurut hukum yang berlaku. Pembelian yang dilakukan secara asal dan terburu-buru, tanpa menyelidiki asal muasal dan sejarah tanah dan bangunan beresiko besar dan merugikan bagi seorang pembeli. Oleh sebab itu pembeli property yang cerdas dan pintar sudah pasti memahami dan mengetahui prosedur yang berlaku dalam sebuah transaksi jual-beli atas tanah dan bangunan.

Sementara itu jika penjual yang ingin menjual property miliknya berupa tanah dan bangunan, dimana hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan yang sudah habis limit atas hak penggunaan tanah dan bangunan miliknya tersebut, jika penjual ingin menjual tanah dan bangunannya kepada calon pembelinya maka disarankan untuk memperpanjang kembali masa Hak Guna Bangunan dari propertynya tersebut, dengan melakukan permohonannya pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Dan jika sudah disetujui dan diterbitkannya surat perpanjangan atas Hak Guna Bangunan dari BPN tersebut, barulah penjual dapat melakukan penjualan property miliknya kepada calon pembeli. Namun terkadang memang penjual membebankan hal tersebut kepada calon pembelinya, dengan mengurangi nilai harga property yang akan dijualnya. Akan tetapi juga calon pembeli tidak mau direpotkan untuk hal semacam ini, karena memang bukan

menjadi tugas dan kewajibannya pula, dan atas tanah dan bangunan adalah masih milik dari empunya yaitu si penjual itu sendiri. Pembeli biasanya menerima situasi dan keadaan dari pembelian tanah dan bangunan secara bersih. Maksudnya pembeli dengan uang yang dimilikinya membeli property penjual maka ia sudah dapat menempati tanah dan bangunan dengan tanpa ada masalah apapun yang melibatkan dirinya.

Keteraturan hukum dalam transaksional jual-beli property sangat dipentingkan. Pembeli jangan pula tergiur dengan penawaran harga murah yang ditawarkan oleh penjual. Dan atau disebabkan karena adanya hubungan kekerabatan atau pertemanan yang akrab, sehingga tidak menimbulkan kecurigaan apapun yang bisa berdampak dari urusan yang dianggap sepele pada pembelian sebuah property. Mereka bermain-main dengan hukum dengan melakukan dan atau mengadakan perjanjian dibawah tangan, menyetujui dan bersepakat Cuma berdasarkan selembur surat perjanjian bermaterai yang mereka tanda tangani bersama.

Untuk urusan kepemilikan rumah disetiap wilayah perkotaan dan pedesaan pastilah dipantau oleh pemerintah setempat. Pemerintah setempat mengetahui alas hak setiap wilayah pertanahan yang menjadi yuridiksinya, karena memang sudah ada pemetaan dalam tata ruang wilayah yang terdata secara tertib. Oleh sebab itu pembeli yang tidak faham dan mengetahui mekanisme jual beli yang absah dan legal, di kemudian hari akan mendapatkan permasalahan yang akan menyulitkan bagi dirinya sendiri. Terlebih apabila si penjual tidak lagi diketahui keberadaannya. Pembeli akan dimungkinkan mengeluarkan biaya yang cukup

ekstra untuk melakukan bea balik nama atas tanah dan bangunan, memperpanjang masa Hak Guna Bangunan dan atau apabila ia ingin kembali menjual property yang telah dimilikinya dari pembelian sebelumnya dari si penjual. Dan bahkan ia pun akan membutuhkan penetapan pengadilan untuk mendapatkan keabsahan dan legalitas dari properti yang dimilikinya saat ini.

3. Jangka Waktu atau Masa Berlaku HGB

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hal yang perlu diperhatikan bagi Anda pemilik properti terutama tanah. Sertifikat HGB fungsinya untuk menyatakan bahwa terdapat hak mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Tentunya, ini sangat berbeda dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berlaku seumur hidup. Jika masa berlaku HGB habis, maka Anda wajib melakukan perpanjangan. Berikut persyaratan dan prosedur perpanjangan SHGB terbaru.³⁴

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan memiliki jangka waktu sampai 30 tahun. Tanah tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta diperbarui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun. Jadi, HGB berapa tahun masa berlakunya? Jika ditotal hanya 80 tahun saja. Sementara itu, HGB di atas Tanah Hak Milik memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun. HGB dapat diperbarui dengan menggunakan akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas hak milik. Namun jika jangka waktu pemberian, pembaruan dan perpanjangan HGB

³⁴ Citra Purnama Sari. Prosedur Perpanjangan HGB Lengkap dengan Perhitungan Biaya. <https://www.99.co/id/panduan/perpanjangan-hgb>. Diakses: Agustus 2023. Pukul 10.00 WIB.

berakhir, lahan tersebut kembali dikuasai langsung oleh negara. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB bisa diajukan setelah tanah digunakan atau sebelum jangka waktu berakhir.

2. Syarat Perpanjangan HGB

Memperpanjang masa berlaku HGB bisa dilakukan dengan mendatangi langsung Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Namun, beberapa daerah sudah melayani pendaftaran mandiri untuk perpanjang HGB *online*.

Ketika melakukan perpanjangan HGB *online* maupun *offline*, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Syarat-syarat itu meliputi kelengkapan administrasi dan kualifikasi. Lantas, apa saja yang dibutuhkan? Berikut uraiannya berdasarkan informasi dari situs resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Syarat Administrasi Perpanjangan HGB:

- 1) Mengisi formulir permohonan di loket pelayanan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Membawa surat kuasa yang bertandatangan di atas materai jika melalui perwakilan.
- 3) Menyerahkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
- 4) Menyerahkan fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang sudah dicocokkan dengan dokumen aslinya.
- 5) Menyertakan sertifikat asli.

- 6) Izin pemindahan hak apabila dalam sertifikat atau keputusannya dicantumkan tanda tangan yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila sudah memperoleh izin dari instansi berwenang.
- 7) Membawa fotokopi Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 8) Bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).
- 9) Bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Syarat Kualifikasi Perpanjangan HGB:

- 1) Tanah dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, serta tujuan pemberian hak
- 2) Syarat-syarat dari pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- 3) Pemegang hak harus dan masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
- 4) Tanah yang tercantum dalam HGB masih sesuai dengan rencana tata ruang
- 5) Tanah dipergunakan untuk kepentingan umum.

Cara Perpanjangan HGB yang Sudah Mati:

Langkah pertama memperpanjang HGB yang sudah mati, yaitu menyiapkan persyaratan dokumen yang sudah disebutkan di atas.

Kemudian, datanglah ke loket pelayanan kantor BPN setempat lalu isi formulir permohonan. Anda akan diminta untuk melengkapi data berikut.

- 1) Identitas diri.
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon.
- 3) Pernyataan tanah tidak sengketa.
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Setelah itu silakan antre di loket pembayaran untuk melunasi biaya perpanjangan HGB apartemen, rumah atau ruko tersebut.

Jika sudah, maka kamu tinggal menunggu proses layanan berlangsung. Pada tahap ini BPN akan melakukan beberapa hal seperti:

- 1) Melakukan pemeriksaan tanah.
- 2) Menerbitkan Surat Keputusan Perpanjangan Jangka Waktu Kantah.
- 3) Menerbitkan Surat Keputusan Perpanjangan Jangka Waktu Kanwil.
- 4) Penerbitan Surat Keputusan Perpanjangan Jangka Waktu BPN RI dan Pendaftaran Hak dan Penerbitan Sertifikat.

Berdasarkan informasi dari situs resmi ATR/BPN proses tersebut memakan waktu sekitar 18 hari kerja.

Cara Menghitung Biaya Perpanjangan HGB:

Untuk mengetahui berapa biaya perpanjangan HGB yang sudah mati, Anda dapat menghitungnya sendiri lewat rumus yang mengacu pada PP Nomor 46 Tahun 2002.

Cara menghitung biaya perpanjangan HGB kalau mengacu pada rumus tersebut, yaitu sebagai berikut:

- Jangka waktu perpanjangan HGB dibagi 30 dan dikali 1%.
- Hasilnya dikalikan Nilai Perolehan Tanah (NPT) yang dikurangi NPT Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) dan dikalikan dengan 50%.
- Nilai dari NPT dan NPTTKUP dapat dilihat pada SPT PBB tanah yang hendak diperpanjang sertifikat HGB-nya.

Supaya lebih jelas, berikut contoh perhitungan biaya perpanjangan hak guna bangunan:

- Jangka waktu perpanjangan HGB = 20 tahun
- Nilai NPT yang telah dikurangi NPTTKUP = Rp700 juta (luas tanah 400 m²)
- Perhitungannya = $20/30 \times 1\% = 0,0067$
- Biaya perpanjangan sertifikat HGB = $0,0067 \times 700.000.000 \times 50\% =$
Rp2.345.000

Hilangnya Hak Guna Bangunan

Hak guna akan sebuah bangunan rupanya bisa hilang atau terhapus karena sejumlah faktor, di antaranya:

- 1) Jangka waktu telah berakhir sesuai dengan kesepakatan
- 2) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban bagi pemegang hak
- 3) Adanya cacat administrasi
- 4) Adanya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap
- 5) Haknya yang diubah menjadi hak atas tanah lain
- 6) Tanah dilepaskan untuk kepentingan umum

- 7) Tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar
- 8) Tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah
- 9) Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat
- 10) Adanya pembatalan hak oleh Menteri ATR atau Kepala BPN sebelum jangka waktu berakhir
- 11) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir

Itulah hal penting yang perlu Anda perhatikan ketika hendak memperpanjang sertifikat HGB.

Terkait dengan topik penulisan dalam penelitian ini yang berdasarkan hasil riset peneliti pada kantor Notaris Rosmidar, S.H. beliau pernah dihadapkan dengan permasalahan yang sama, yaitu datang ke kantor notarisnya pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual memiliki tanah dan bangunan yang ingin menjual propertynya tersebut namun alas hak atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya telah habis masa berlaku dari Hak Guna Bangunannya.

Selaku notaris yang bekerja sesuai dengan prosedur hukum Rosmidar, S.H memberikan advis hukum kepada penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli yang dilakukan oleh keduanya. Karena sebelumnya penjual telah menceritakan perihal kedudukan tanah dan bangunan miliknya yang sudah habis masa berlaku dari Hak Guna Bangunannya tersebut kepada sang notaris.

Notaris Rosmidar, S.H menyatakan bahwa kantor notarisnya hanya melakukan pelayanan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, terhadap hal apapun yang terkait dengan profesi kenotarisananya. Bahwa si penjual tanah

diharuskan wajib terlebih dahulu memperpanjang masa berlaku Hak Guna Bangunannya dan setelah itu barulah ia dapat menjual property miliknya tersebut. Notaris Rosmidar, S.H, pun sudah menawarkan jasanya untuk membantu si penjual untuk mengurus segala kepentingan dan keperluannya untuk memperpanjang HGB dari property nya itu, namun dengan alasan tersendiri penjual menolak dan membujuk Notaris Rosmidar, S.H untuk mau dan bisa membuatkan akta notaris jual-beli atas tanah miliknya kepada si pembeli.

Notaris Rosmidar, S.H, mengatakan bahwa ia adalah seorang notaris yang memiliki etika profesi dibidang kerjanya sehingga menolak si penjual property untuk melakukan jual beli dibawah tangan atas nama diri dan kantor notarisnya. Notaris Rosmidar, S.H menjelaskan terhadap aktivitas normatif yang diperbuat oleh kantor notarisnya semuanya akan dilaporkan secara berkala tercatat di lembaran Negara pada Depertemen Hukum dan HAM R.I. Dan apabila ia melanggar etik profesinya tersebut maka Izin dan aktivitasnya akan bisa dicabut oleh Negara sebagai seorang PPAT. Sementara itu penjual tetap bersikeras dan menyatakan siap bertanggungjawab atas resiko apapun yang terjadi dikemudian hari. Namun dengan sikap professional yang dimiliki oleh Notaris Rosmidar, S.H pada akhirnya bisa memberikan pemahaman dan pencerahan bagi keduanya yaitu antara pembeli dan penjual terhadap berbagai resiko yang bisa terjadi bila segala urusan jual beli dilakukan diluar prosedur hukum yang berlaku.³⁵

³⁵ Hasil wawancara peneliti dengan Notaris Rosmidar, S.H

E. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Jika Sudah Berakhir Haknya

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada uraian sebelumnya bahwa jual-beli hak atas tanah yang sudah berakhir masa Hak Guna Bangunannya memiliki efek resiko yang cukup besar. Banyak aturan hukum yang dilanggar jika seorang masih bersikeras tetap melakukan transaksional jual beli atas propertynya dengan cara-cara non prosudural dengan habisnya hak Guna Bangunan. Bukan hanya dalam bidang tertib administrasi semata saja namun juga terhadap hal-hal penghindaran pembayaran wajib pajak dan lain-lainnya.

Hak Pengelolaan pada dasarnya adalah kewenangan untuk melaksanakan sebagian dari Hak Menguasai Negara atas tanah yang dilimpahkan kepada instansi Pemerintah atau Badan Hukum pemegang Hak Pengelolaan. Kewenangan yang dilimpahkan itu adalah kewenangan untuk merencanakan penggunaan tanah yang bersangkutan dan menunjuk Badan Hukum atau orang yang diberi hak untuk menggunakannya dengan sesuatu hak atas tanah tertentu sesuai UUPA, misalnya Hak Guna Bangunan.³⁶

Hak Pengelolaan adalah hak untuk menguasai atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai dengan jangka

³⁶ Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998, Nomor 630.1-3433 tentang Agunan Sertipikat.

waktu 6 (enam) tahun serta menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.³⁷

Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah. Pemerintah Kota Medan sebagai Badan Hukum Publik yang dibentuk oleh Pemerintah dapat diberikan Hak Pengelolaan berdasarkan permohonan dari yang bersangkutan dengan memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jika seluruh persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak dipenuhi oleh Pemerintah Daerah, maka kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan yang wajib didaftarkan oleh Pemerintah Daerah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.

Dalam pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, Pemko Medan sebagai pemegang Hak Pengelolaan telah menetapkan syarat-syarat dan ketentuan didalam setiap perjanjian pemberian penggunaan tanah dengan badan hukum atau pihak ketiga. Adapun bentuk perjanjian pemberian sebagian Hak Pengelolaan kepada badan hukum atau pihak ketiga itu diberikan dengan bentuk Surat Perjanjian yang berisikan tentang Penyerahan Tanah Bagian dari Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan kepada Pihak Ketiga.

³⁷ Muhammad Yamin. 2003. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan : Pustaka Bangsa Press. halaman 28.

Pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir haknya tidak dapat dialihkan haknya dengan jual beli sebelum haknya diperpanjang atau diperbaharui. Tapi dalam prakteknya, peralihan dapat dilakukan sekaligus dengan permohonan hak baru yang didasarkan pada akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagai bukti telah terjadi peralihan hak dengan jual beli Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir yang dengan disertai dengan persetujuan atau rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan.³⁸

Hak guna bangunan yang haknya telah berakhir artinya haknya tidak terdaftar lagi di Kantor Pertanahan setempat dimana status tanahnya kembali kepada negara sampai dengan diberikannya hak baru lagi. Namun dalam hal hak atas tanah yang haknya telah berakhir di atas tanah hak pengelolaan, maka status tanah akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan tersebut. Jual beli yang dilakukan terhadap tanah yang haknya telah berakhir dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris dimana Notaris membuat akta otentik yaitu Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak.

Adapun dalam hal ini yang menjadi objek jual beli adalah hak kepemilikan atas bangunan yang telah didirikan/dibangun oleh pemegang hak dan yang dioperkan adalah hak guna bangunan yang akan dimohonkan menjadi hak baru di atas hak pengelolaan dengan dasar ijin/rekomendasi pemegang hak pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan. Oleh karena itu, sebelum melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut dihadapan Notaris, si pemegang hak harus terlebih

³⁸ Kartini Elisabet Purba. Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual Beli Hak Guna Bangunan Yang Haknya Telah Berakhir Diatas Hak Pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah Yang Terdaftar Pada Pemerintah Kota Medan. <https://media.neliti.com>. Diakses: September 2023. Pukul: 09.00 WIB

dahulu melakukan pengurusan ijin/rekomendasi untuk dilakukannya jual beli terhadap hak atas tanah yang telah berakhir tersebut kepada Pemko Medan yang memberikan ijin/rekomendasi berupa persetujuan atau tidaknya dilakukan jual beli terhadap hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaannya.

Pemko Medan sebagai penyelenggara pemerintahan di daerah memiliki kewenangan dibidang pertanahan sebagai pengendali politik pertanahan lokal dan administrasi pertanahan yang berkaitan dengan kebijakan dalam rangka penataan tata guna tanah untuk kehidupan masyarakat dalam rangka perencanaan social maupun ekonomi untuk menghadapi tantangan kedepannya. Kewenangan semacam ini memang pada tempatnya diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota mengingat kebijakan pemerintah pusat tidak mampu menjangkau setiap detail permasalahan tersebut.³⁹ Hal ini dikarenakan kewenangan dibidang pertanahan merupakan salah satu bidang yang paling penting dan strategis misalnya berupa monitoring dan pembinaan perolehan tanah serta perencanaan kegiatan penggunaan tanah di wilayah kota setempat.

Dalam prakteknya, walaupun dalam UUJN terdapat klausula tentang kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan, namun yang dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris hanyalah peralihan hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya dan telah menjadi tanah negara, atau tanah-tanah yang memang hanya merupakan hak sewa atau hak-hak menumpang pada hak atas tanah lainnya.

³⁹ Ibnu Subiyanto, *Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi* (Jakarta : Bappenas, 2002), hal. 6 dalam Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah dibidang Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009. halaman 169

Pada dasarnya notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas dan kewenangan yang pokok yakni memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam lapangan/bidang hukum perdata/privat yaitu untuk membuat akta otentik guna tercapainya kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sempurna. Akta adalah tulisan yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan yang bertujuan menjadi alat bukti.⁴⁰

Hal ini menunjukkan bahwa dasar kewenangan notaris dalam membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya akta jual beli dan pengoperan hak adalah berdasarkan Pasal 1, Pasal 15 ayat (1) dan (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN, Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA dan Pasal 1457 KUHPperdata dimana isi dari setiap pasal tersebut menjelaskan Notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan apabila diminta oleh klien, notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Sedangkan kewenangan lain berada pada Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai perekam (recorder) terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimohonkan haknya oleh pihak pemohon yakni pembeli berdasarkan akta jual beli dan pengoperan hak yang dibuat di hadapan notaris. Dengan adanya peralihan hak atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah haknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, dengan dasar akta perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

⁴⁰ M.U. Sembiring, Teknik Pembuatan Akta (Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara: Program Pendidikan Spesialis Notaris, 1997), halaman 3

Peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak yang akan didaftarkan adalah hak baru dan hak lama, dimana pembuktian hak baru ini menurut Pasal 23 PP 24/97 dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah pengelolaan. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Pendaftaran tidak ada masalah di kantor pertanahan sejauh ada ijin dari pemegang hak pengelolaan yakni Pemko Medan karena kantor pertanahan pada prinsipnya hanya mencatatkan saja. Sedangkan mengenai pengumuman terhadap permohonan hak baru akibat terjadinya jual beli hak guna bangunan yang telah berakhir tidak ada kewajiban untuk dilakukan pengumuman seperti permohonan hak baru pada umumnya terhadap tanah yang belum bersertipikat. Tapi tidak juga tertutup kemungkinan jika ingin dilakukan pengumuman untuk itu jika dianggap perlu untuk menghindari adanya tuntutan dikemudian hari.⁸

Pendaftaran tidak ada masalah di kantor pertanahan sejauh ada ijin dari pemegang hak pengelolaan yakni Pemko Medan karena kantor pertanahan pada prinsipnya hanya mencatatkan saja. Sedangkan mengenai pengumuman terhadap permohonan hak baru akibat terjadinya jual beli hak guna bangunan yang telah berakhir tidak ada kewajiban untuk dilakukan pengumuman seperti permohonan

hak baru pada umumnya terhadap tanah yang belum bersertipikat. Tapi tidak juga tertutup kemungkinan jika ingin dilakukan pengumuman untuk itu jika dianggap perlu untuk menghindari adanya tuntutan dikemudian hari.

Khusus untuk tanah yang berasal dari hak atas tanah yang telah berakhir haknya yang berasal dari tanah pengelolaan merupakan pendaftaran permohonan hak baru, karena hak atas tanah yang haknya telah berakhir diatas hak pengelolaan kembali kepada tanah negara atau kepada pemegang hak pengelolaannya tersebut yang kemudian jika akan diberikan hak yang merupakan kewenangan dari badan pertanahan nasional dengan pemenuhan persyaratan sebagaimana yang tersebut di atas.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subjek hak), maka pemerintah sebagai pemangku hak menguasai negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan keputusan penerbitan haknya (sertipikat). Hal tersebut merupakan salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu Negara memberikan kesempatan kepada rakyatnya untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata berbentuk akta otentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna.

Pada dasarnya, tidak ada hambatan yang berarti dalam proses pendaftaran tanah dan permohonan hak baru terhadap tanah yang haknya telah berakhir di Kantor Pertanahan Kota Medan, kecuali yang berkaitan dengan penolakan

terhadap proses pendaftaran hak yang umumnya terjadi, yakni jika ada syarat yang tidak terpenuhi, misalnya perbuatan hukum yang telah dilakukan sebelumnya terhadap peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak dapat dibuktikan kebenarannya dengan salinan akta yang dibuat dihadapan Notaris, tidak adanya rekomendasi yang merupakan syarat mutlak terhadap peralihan hak atas tanah yang haknya telah berakhir diatas hak pengelolaan, tidak sedang dijaminakan atau tidak dalam sengketa dengan pihak lain, dan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tersebut tidak pernah dibatalkan serta dilakukan oleh orang/pihak yang memang memiliki kewenangan sebagai pihak yang mengalihkan dan menerima pengalihan terhadap hak atas tanah tersebut.

Hak pengelolaan yang kini sebagai salah satu bentuk hubungan antara negara dengan tanah yang konon bersifat publik, perlu mendapat pengaturan yang lebih otoritatif dan akomodatif. Keberadaan hak pengelolaan tampaknya memang harus ditinjau kembali sehingga eksese-eksese yang terjadi dapat diminimalkan.⁴¹

Jika semula hak pengelolaan utamanya dimaksudkan sebagai fungsi untuk menata dalam arti merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan sesuai rencana tata ruang dan tata kota dan untuk memenuhi keperluan instansi itu sendiri, saat ini dapat dikatakan bahwa yang menonjol justru hak pemegang hak pengelolaan untuk menyerahkan bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga, yang berarti lebih menonjolkan sisi komersial dari hak pengelolaan. Hal ini diperkuat dengan penentuan fee atau kompensasi yang harus dibayarkan oleh pemegang hak atas tanah kepada pemegang hak pengelolaan.

⁴¹ Maria S.W. Sumardjono. 2005. HPL : Perkembangan, Regulasi dan Implementasinya. Jakarta : Penerbit Buku Kompas. halaman 215

Konsep hak pengelolaan harus dibangun dengan visi yang baru yakni konsep yang konsisten terhadap pelimpahan hak pengelolaan yang menunjang untuk terwujudnya tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun sifat komersial yang diberikan semata-mata untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan dimaksudkan untuk melakukan fungsi penataan pertanahan.

Konsep yang baru ini juga harus mampu menyelesaikan konflik hukum antara aturan keagrariaan dengan aturan mengenai kekayaan negara dalam hal penjaminan hak atas tanah di atas hak pengelolaan sehingga dapat lebih berkepastian hukum.

Hambatan signifikan yang terjadi dalam proses pelaksanaan jual beli hak atas tanah di atas hak pengelolaan maupun pendaftarannya adalah jika jual beli tersebut dilakukan telah memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian jual beli dan jual beli dilakukan bersifat tunai dan terang, maka sah lah perjanjian dan perbuatan hukum jual beli tersebut. Sedangkan dalam hal pendaftarannya hambatan yang terjadi berhubungan dengan faktor intern yakni yang berasal dari instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tanah itu sendiri yakni Kantor Pertanahan Kota Medan dan faktor eksternal yakni tidak terlepas dari peran serta masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah untuk mewujudkan tertibnya administrasi pertanahan dan pemenuhan kewajiban untuk membayar pajak sebagai warga negara yang baik atas manfaat atau keuntungan yang diperoleh dari tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya.

Meskipun akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris adalah sah, namun ada baiknya Notaris tetap berhati-

hati dalam menerima alat-alat bukti yang diberikan oleh para penghadap berupa sertipikat ataupun rekomendasi dari pihak pemegang hak pengelolaan terhadap hak yang telah berakhir tersebut sehingga Notaris dapat terhindar dari perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Untuk menghindari kerancuan dan banyaknya persepsi mengenai isi dan maksud dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, maka sebaiknya Pemerintah membuat penjelasan yang mempertegas mengenai wewenang Notaris tersebut. Selain itu perlu adanya pengaturan khusus mengenai pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sehingga jelas pembagian hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat.

F. Penyelesaian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunannya Telah Berakhir Yang Dibuat Oleh Notaris

Jual beli hak guna bangunan yang haknya telah berakhir di atas hak pengelolaan bukan merupakan suatu penyimpangan hukum karena pada dasarnya tanah berserta bangunan yang ada di atasnya yang telah berakhir haknya kembali kepada negara dalam hal ini Pemko Medan sebagai pemegang hak pengelolaannya dan tidak terdaftar lagi sebagai hak atas tanah di Kantor Pertanahan sampai dengan diberikannya hak baru lagi. Jual beli yang dilakukan terhadap tanah yang haknya telah berakhir dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris dimana Notaris membuat akta otentik yaitu Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak. Jika hak guna bangunan yang haknya telah berakhir akan dialihkan kepada pihak lain maka perubahan haknya dapat dilakukan melalui proses permohonan hak di Kantor Pertanahan setempat dengan tetap

mengikutsertakan ijin/rekomendasi dari pihak pemegang hak pengelolaan karena tanah tersebut berada di atas tanah hak pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan. Sedangkan pendaftarannya dilakukan dengan prosedur pemberian hak baru yang didahului dengan adanya pemberian Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai dasar perolehan sertipikat setelah segala kewajiban-kewajiban dalam bidang perpajakan dipenuhi oleh calon penerima hak yang baru.

Di dalam Undang-Undang Dasar Negara tahun 1945 dengan tegas dinyatakan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian salah satu tugas terpenting bagi pemerintah adalah memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi para warga anggota masyarakatnya.

Dalam bidang tertentu tugas tersebut oleh pemerintah melalui Undang-Undang diberikan dan dipercayakan kepada Notaris dan sebaliknya masyarakat juga harus percaya bahwa Akta Notaris yang dibuat itu memberikan kepastian hukum bagi para warganya, sesuai dengan bunyi Pasal 15 ayat 1 Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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

Kepastian hukum tersebut selain otentiknya suatu akta yaitu mempunyai kekuatan pembuktian, yaitu secara lahiriah, formil maupun materil termasuk juga etika seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya. Dalam melaksanakan tugas

jabatannya para Notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang semata sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya, seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris, namun dalam realitasnya, keselarasan pelaksanaan hukum dilapangan masih ada Notaris yang melakukan pelanggaran kode etik Notaris tersebut. Disamping itu, aturan demi aturan yang mengikat setiap anggotanya belum dijalankan sebagaimana mestinya.

Dalam Pasal 4 Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah antara lain menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan bertanggung jawab sebagai Notaris, dengan demikian perilaku Notaris X tersebut diatas sangat bertentangan dengan kandungan bunyi pasal tersebut.

Kode Etik Notaris dibuat untuk menjaga kehormatan dan keluhuran martabat jabatan Notaris yang memuat kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan yang telah diatur, baik dalam Staatsblad 1860 Nomor 3 maupun dalam Pasal 89 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berikut sanksi-sanksi yang akan diberikan bila anggota melakukan pelanggaran.

Adanya kode etik bertujuan agar suatu profesi dapat dijalankan dengan profesional dengan motivasi dan orientasi pada keterampilan intelektual serta

berargumentasi secara rasional dan kritis serta menjunjung tinggi nilai-nilai moral.

Pelayanan jasa Notaris sebagai bagian pelayanan terhadap masyarakat harus berjalan sejajar dengan perkembangan masyarakat dimasa depan. Kecermatan, kecepatan dan kecakapan Notaris, tidak hanya semata-mata berlandaskan pada sikap pandang yang bersifat formalistik, akan tetapi harus berlandaskan pada sikap pandang yang bersifat profesionalistik, sehingga usaha untuk meningkatkan mutu pelayanan Notaris benar-benar membawa hasil yang positif bagi masyarakat.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus mematuhi seluruh kaedah moral yang telah hidup dan berkembang di masyarakat. Selain tanggung jawab dan etika profesi, integritas dan moral yang baik merupakan persyaratan penting yang harus dimiliki oleh seorang Notaris, karena tanggung jawab dan etika profesi mempunyai hubungan yang erat dengan integritas dan moral. “Etika Profesi adalah norma-norma, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh sekelompok orang yang disebut sebagai kalangan professional”.

Untuk dapat menjalankan tugasnya dengan baik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, seorang profesional harus menjalankan jabatannya dengan menyelaraskan antara keahlian yang dimilikinya dengan menjunjung tinggi kode etik profesi.

Notaris dalam menjalankan jabatannya selain mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, juga harus bersikap sesuai dengan etika profesinya. Etika profesi adalah sikap etis yang dituntut untuk dipenuhi oleh profesional dalam

mengemban profesinya. Etika profesi berbeda-beda menurut bidang keahliannya yang diakui dalam masyarakat. Etika profesi diwujudkan secara formal ke dalam suatu kode etik. "Kode" adalah segala yang tertulis dan disepakati kekuatan hukumnya oleh kelompok masyarakat tertentu sehingga kode etik dalam hal ini adalah hukum yang berlaku bagi anggota masyarakat profesi tertentu dalam menjalankan profesinya.

Melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik jabatan Notaris. Kode etik adalah tuntunan, bimbingan, pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekkaninya. Dengan demikian Kode etik Notaris adalah tuntunan, bimbingan, pedoman moral atau kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat umum khususnya dalam bidang pembuatan akta.

Terkait dengan penelitian ini terhadap penyelesaian jual beli hak atas tanah yang jangka waktu sertipikat hak guna bangunannya telah berakhir yang dibuat oleh Notaris maka notaris tersebut dinilai telah bersama-sama dengan para pihak penjual dan pembeli yang menghadapnya sama melakukan sebuah pelanggaran hukum. Oleh sebab itu dengan perbuatannya tersebut notaris telah terindikasi melakukan perbuatan yang melanggar norma dan etika profesinya sebagai notaris. Dan untuk hal tersebut maka hukum pun akan mengambil langkah dan tindakan hukum berupa penegakan hukum terhadap notaris nakal yang bermain

dengan kliennya dengan menerbitkan akta notaris yang tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

Pengertian Penegakan hukum dapat dirumuskan sebagai usaha melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, mengawasi pelaksanaannya, dan jika terjadi pelanggaran memulihkan hukum yang dilanggar itu supaya ditegakkan kembali. Penegakkan hukum dilakukan dengan penindakan hukum menurut urutan berikut:

- a. Teguran peringatan supaya menghentikan pelanggaran dan jangan berbuat lagi
- b. Pembebanan kewajiban tertentu (ganti kerugian, denda)
- c. Penyisihan atau pengucilan (pencabutan hak-hak tertentu)
- d. Pengenaan sanksi badan (pidana penjara, pidana mati) Dalam pelaksanaannya tugas penegakan hukum, penegak hukum wajib menaati norma-norma yang telah ditetapkan.

Penegakan kode etik Notaris adalah usaha melaksanakan kode etik Notaris sebagaimana mestinya, mengawasi pelaksanaannya supaya tidak terjadi pelanggaran, dan jika terjadi pelanggaran memulihkan kode etik yang dilanggar itu supaya ditegakkan kembali.

Penegakan hukum Kode Etik Notaris tercantum dalam Bab IV dan V yaitu dari Pasal 6 sampai dengan Pasal 13. Yang meliputi :

Sanksi, Pengawasan, Pemeriksaan dan Penjatuhan sanksi, Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi Pada tingkat Pertama, Banding dan Terakhir, Eksekusi atas sanksi-sanksi dalam Pelanggaran Kode Etik.

Pelanggaran Terhadap Kode Etik Notaris

Beberapa contoh pelanggaran terhadap UUJN yang dilakukan oleh oknum Notaris dalam pembuatan akta-akta Notaris, yaitu:

- a. Akta dibuat tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, padahal di dalam akta itu sendiri disebut dan dinyatakan "dengan dihadiri saksi-saksi"
- b. Akta yang bersangkutan tidak dibacakan oleh Notaris
- c. Akta yang bersangkutan tidak ditandatangani di hadapan Notaris, bahkan minuta Akta tersebut dibawa oleh orang lain dan ditandatangani oleh dan ditempat yang tidak diketahui oleh Notaris yang bersangkutan
- d. Notaris membuat akta diluar wilayah jabatannya, akan tetapi Notaris yang bersangkutan mencantumkan dalam akta tersebut seolah-oleh dilangsungkan dalam wilayah hukum kewenangannya atau seolah-oleh dilakukan di tempat kedudukan dari Notaris tersebut.
- e. Seorang Notaris membuka kantor cabang dengan cara sertiap cabang dalam . waktu yang bersamaan melangsungkan dan memproduksi akta Notaris yang seolah-olah kesemua akta tersebut dibuat di hadapan Notaris yang bersangkutan.

Akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu kata Notaris tersebut tidak otentik dan akta itu hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.

Pelanggaran terhadap UUJN seperti yang dicontohkan di atas, sudah mengakibatkan kerugian terhadap masyarakat atau pengguna jasa Notaris, bisa diajukan oleh masyarakat kepada Majelis Pengawas Daerah. Yang kemudian mekanismenya disesuaikan dengan UUJN. Dalam UUJN ditentukan sanksi-sanksi dalam Pasal 84 dan 85 bagi pelanggaran jabatan Notaris.

Kode etik Notaris yang diatur oleh organisasi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) merupakan salah satu organisasi profesi jabatan Notaris yang diakui dan telah mempunyai cabang di seluruh Indonesia. Pelanggaran menurut Kode etik Notaris diatur dalam Pasal 1 angka (9) yaitu :

Pelanggaran adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh Perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan nolaris yang melanggar ketentuan Kode Etik dan/atu disiplin organisasi;

2.9. Sanksi

Sanksi dalam Kode Etik tercantum dalam pasal 6:

1. Sanks; yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pefanggaran Kode

Etik dapat berupa :

- a. teguran
- b. peringatan
- c. schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan
- d. onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan
Perkumpulan

2. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota.

Yang dimaksud sebagai sanksi adalah suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dalam menegakkan kode etik dan disiplin organisasi.

Penjatuhan sanksi terhadap anggota yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik Notaris dilakukan oleh Dewan Kehormatan yang merupakan alat perlengkapan perkumpulan yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran kode etik termasuk didalamnya juga menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing (termuat dalam Pasal B)

Terhadap pelanggaran Notaris dilakukan pengawasan oleh organisasi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) terhadap anggotanya, yang secara langsung mengontrol Notaris yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan, yang dalam Pasal 1 angka (8) Kode Etik Notaris .

Dewan Kehormatan adalah alat perlengkapan Perkumpulan sebagai; suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam Perkumpulan yang bertugas untuk:

- a. melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi Kode Etik,

- b. memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung
- c. memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran kode etik dan jabatan Notaris

Dewan Kehormatan memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang sifatnya "internal" atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung (pasal 1 ayat 8 bagian a)

Pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat pertama dilaksanakan oleh Dewan Kehormatan Daerah yang baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran kode etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya, setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari keperluan itu. Bila dalam putusan sidang dewan kehormatan daerah terbukti adanya pelanggaran kode etik, maka sidang sekaligus "menentukan sanksi" terhadap pelanggarnya. (pasal 9 ayat (5)). Sanksi teguran dan peringatan oleh Dewan Kehormatan Daerah tidak wajib konsultasi dahulu dengan Pengurus Daerahnya, tetapi sanksi pemberhentian sementara (*schorsing*) atau pemecatan (*onzetting*) dari keanggotaan diputuskan dahulu dengan pengurus Dasarnya (Pasal 9 ayat (8)). Pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat banding dilaksanakan oleh Dewan Kehormatan Wilayah (Pasal 10). Putusan yang berisi penjatuhan sanksi pemecatan sementara (*schorsing*) atau pemecatan (*onzetting*) dari keanggotaan perkumpulan dapat diajukan/dimohonkan banding kepada

Dewan Kehormatan Wilayah. Apabila pemeriksaan dan penjatuhan sanksi dalam tingkat pertama telah dilakukan oleh Dewan Kehormatan Wilayah, berhubung pada tingkat kepengurusan daerah yang bersangkutan belum dibentuk Dewan Kehormatan Daerah, maka keputusan Dewan Kehormatan Wilayah tersebut merupakan keputusan tingkat banding. Pemeriksaan dan Penjatuhan saksi pada tingkat terakhir dilaksanakan oleh Dewan Kehormatan Pusat (pasal 11). Putusan yang berisi penjatuhan sanksi pemecatan sementara (*schorsing*) atau pemecatan (*onzetting*) dari keanggotaan perkumpulan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan Wilayah dapat diajukan dimohonkan pemeriksaan pada tingkat terakhir kepada Dewan Kehormatan Pusat. Eksekusi atas sanksi-sanksi dalam pelanggaran kode etik berdasarkan putusan yang ditetapkan oleh Dewan Kehormatan Daerah, Dewan Kehormatan Wilayah maupun yang ditetapkan oleh Dewan Kehormatan Pusat dilaksanakan oleh Pengurus Daerah.

Dalam hal pemecatan sementara secara rinci tertuang dalam pasal 13. Dalam hal pengenaan sanksi pemecatan sementara (*schorsing*) demikian juga sanksi *onzetting* maupun pemberhentian dengan tidak hormat sebagai anggota perkumpulan terhadap pelanggaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 di atas wajib diberitahukan oleh Pengurus Pusat kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan tembusannya disampaikan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

BAB IV

KSEIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya telah berakhir haknya, tidak dapat dilakukan secara formil dan atau berdasarkan mekanisme dan prosedur hukum yang baku biasa ditetapkan dalam hal transaksional jual – beli tanah dengan melalui PPAT maupun notaris. Penjual terlebih dahulu harus memperpanjang keaktifan Hak atas tanahnya yang dalam penelitian ini adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Dimana perpanjangan atas Hak HGB tersebut dapat dilakukan di BPN, setelah diperpanjang maka barulah berkas kelengkapan jual-beli lengkap dan bisa diserahkan kepada PPAT untuk urusan proses jual-beli berikutnya.
2. Akibat hukum jual beli hak atas tanah jika sudah berakhir haknya, jika masih diteruskan dengan situasi keadaan dan kedudukan tanah yang akan dijual belum diperpanjang masa HGB nya di BPN, maka transaksional jual – beli yang terjadi dimata hukum adalah disebut penjualan perjanjian jual-beli dibawah tangan. Dan adapun hal-hal kemungkinan yang terjadi dihari depannya akan bakal ditanggung oleh penjual dan pembeli sendiri atas segala resiko jual-beli yang terjadi diantara mereka.
3. Penyelesaian jual beli hak atas tanah yang jangka waktu sertifikat hak guna bangunannya telah berakhir yang dibuat oleh Notaris, jika memang notaris tetap melanjutkan hal ini maka sama juga dengan melakukan transaksional jual-beli dibawah tangan, dimana resiko yang nantinya terjadi akan

ditanggung oleh pihak-pihak terkait dalam jual beli termasuk notaris. Yang dimungkinkan juga atas perbuatannya ini akan dikenakan sanksi etik pada profesinya sebagai notaris, karena telah melakukan suatu perbuatan yang dinilai tidak sah dan melanggar aturan hukum dalam jual-beli yang dilakukan oleh seorang notaris.

B. Saran

1. Untuk melakukan jual-beli atas peroperty yaitu tanah dan bangunan, maka sudah semestinya penjual telah siap sedia memperlengkapi transaksional jual belinya dengan berbagai berkas administrasi kependudukannya, surat persetujuan penjualan oleh pihak keluarga (isteri dan anak/Ahli waris) dan akta otentik (sertifikat tanah) lain yang diperlukan seperti pelunasan PBB dan sebagainya. Dan sesuai dengan penelitian ini apabila masa HGB nya telah habis maka lebih dulu harus diperpanjang pada Kantor BPN. Selanjutnya apabila telah melengkapi pemberkasan jual ini dilakukan barulah secara formal dan normative penjualan atas property ini dapat dilakukan dihadapan notaris dan atau pejabat PPAT.
2. Untuk menghindari akibat hukum dari transaksional jual – beli dibawah tangan atas property yang pasti akan beresiko, maka si pembeli harusnya menolak permintaan si penjual dengan cara seperti ini. Sebabnya implikasi hukum yang bisa terjadi yang akan dialami oleh pembeli setelah membeli property tersebut dipastikan akan mengalami kesulitan untuk hal-hal berikutnya terkait dengan property yang telah dibeli tersebut dari si penjual. Seperti dalam memperpanjang keaktifan HGB, Bea balik nama atas property

dan lain-lainnya. Terlebih setelah penjualan property dilakukan sang penjual pun tak lagi diketahui keberadaannya.

3. Notaris adalah salah satu profesi bidang hukum, oleh sebab itu seorang notaris dalam ruang lingkup kerjanya harus pula berdasarkan aturan dan kebijakan hukum yang berlaku atas profesinya tersebut. Dan apabila notaris tidak bekerja sesuai dengan kewenangan yang telah diberikan oleh Negara kepadanya maka notaris dapat dikenakan sanksi hukum dengan pencabutan izin profesinya dengan sidang kode etik profesi notaris yang membuktikan bahwa notaris memang telah melanggar sumpah sebagai seorang notaris yang seharusnya bekerja sesuai dengan aturan hukum yang ada bagi profesi notaris. Sebagai contoh perbuatan notaris yang nakal tersebut seperti: bekerjasama dengan para pihak yang menghadap kepadanya untuk melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum dengan melakukan transaksional fiktif dengan cara dibawah tangan dan tidak dicatatnya aktivitas kegiatan notaris tersebut dalam catatan pelaporan berkala yang akan diserahkan untuk dicatatkan pada lembar Negara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A'an Efendi, dan Dyah Ochtorina Susanti. 2021. *Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana
- Basyir Azhar Ahmad, 2018, *Azas-Azas Muamalah, Edisi Revisi*, UII Press, Yogyakarta.
- Sutedi, Adrian, 2019, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soeroso, R., 2019, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Kie, Thong Tan, 2018, *Studi Notariat–Serba Serbi Praktik Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeven, Jakarta.
- Surayin, 2018, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung.
- Hanitijo, Rommy Soemitro, 2018, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Graha Indonesia, Jakarta 2018.
- Irma Devita Purnamasari. 2010. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Kaifa
- Mahmud, Peter Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-14, Kencana, Jakarta.
- Putri Ayi Winarsasi. 2020. *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Surabaya: Jakad Media Publishing
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019
- Suharyono, Muhammad Sadi Is . 2020. *Hukum Pertanahan di Indonesia: Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Malang: Citra Intrans Selaras.
- Tan Thong Kie. 2018. *Studi Notariat–Serba Serbi Praktik Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeven
- Yusuf Laoh. 2020. *Peran PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) dalam Pencegahan Tindak Pidana Korupsi (Pengadaan Barang dan Jasa)*. Yogyakarta: Rizmedia

B. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 5 Tahun 1990 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

C. Jurnal Ilmiah

Dickmantyo, Joko Adhitama, 2011, *Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah (studi kasus pada putusan Nomor : 22/PDT.G/2009/PN.KAB.PROB)*, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran, Surabaya.

Purba, Kartina Elisabet, 2018, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual Beli Hak Guna Bangunan Yang Haknya Telah Berakhir Diatas Hak Pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah Yang Terdaftar Pada Pemerintah Kota Medan.*

Victor, 2018. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan di Jalan Nibung Raya Kecamatan Medan Petisah* Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan Sumatera Utara.

Susanti Nur, *Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kadus*, Tesis 2018

D. Internet

<http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/pengertian-hukum-yuridis> diakses pada tanggal 12 April 2023, pukul 14.00 WIB.

Victor, Sinaga, *Hapusnya Hak Atas Tanah di aksesdilandriary.blogspot.com/2009/12/ hapusnya-hak-atas-tanah.html*. diakses Tanggal 03 Januari 2020, Pukul 14.23 WIB