

**AKTA NOTARIS JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA
DARI BEKAS HAK GUNA BANGUNAN**

TESIS



OLEH :

Nama : Androvaga Renandra Tetama

NIM : 21921003

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

**AKTA NOTARIS JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA
DARI BEKAS HAK GUNA BANGUNAN**



OLEH :

Nama : Androvaga Renandra Tetama

NIM : 21921003

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari
Senin, 15 Januari 2024

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023



**AKTA NOTARIS JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA
DARI BEKAS HAK GUNA BANGUNAN**

OLEH :

Nama : Androvaga Renandra Tetama

NIM : 21921003

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari
Senin, 15 Januari 2024**

Pembimbing 1

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta,-----

Pembimbing 2

Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn

Yogyakarta,-----

Penguji

Dr. Solichin, S.H.M.Kn

Yogyakarta-----

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum



Dr. Nerjina, S.H.,M.H

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”
(Q.S Ar-Ra’d:11)

Persembahan tesis ini kepada:

*Orang Tua Tercinta...
Keluarga kecilku Tercinta...
Ibuku, tercinta yang doanya selalu mengiringiku
dalam setiap langkah
Bapaku, tersayang yang selalu memberikan
semangat serta doanya yang selalu membawa saya
sampai di posisi saat ini
Istriku tercinta yang tak lelah mendampingi dan
mendoakanku, memberikan semangat atas segala
hal yang aku lakukan dalam susah maupun senang
Para Guru dan Dosen yang selalu membimbing dan
mengajari saya tanpa pamrih serta memberikan ilmu
yang sangat berguna bagi saya untuk melangkah
ke depan
Para teman dan saudara-saudara se kantor yang
selalu memberikan dukungan moral
Almamater, Fakultas Hukum UII dan Program
Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan
Universitas Islam Indonesia yang telah menerima
saya dengan penuh rasa kasih serta kekeluargaan
dalam menimbah ilmu*

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANDROVAGA RENANDRA TETAMA
NIM : 21921003
BKU : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan **Judul Akta Notaris Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara dari Bekas Hak Guna Bangunan** Tesis adalah benar hasil karya yang penulis lakukan dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain manapun, kecuali bagian-bagian tertentu yang diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademisi yang berlaku dalam penelitian dan disebutkan dalam daftar pustaka

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 27 Desember 2023



Androvaga Renandra Tetama

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat serta karunia berupa ide, kesehatan, waktu, kemudahan yang diberikanNya, setelah melalui sebuah perjalanan panjang menuju pencarian jati diri, cita dan cinta yang hakiki pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar Mater Kenotariatan (MKn) di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sholawat serta salam senantiasa tercurah kepada sang pembawa cahaya terang bagi umat manusia, junjungan kita Rasullullah Muhammad SAW.

Penulis menyadari sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya tesis ini bukanlah apa-apa. Lembaran-lembaran kertas ini masih sangat mungkin terdapat beberapa kekurangan. Akan tetapi beragkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar serta memohon kepada Allah SWT, bahwa tiada daya dan upaya melainkan dengan pertolonganNya dalam penulisan tesis yang berjudul Akta Notaris Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara dari Bekas Hak Guna Bangunan.

Walaupun hanya berupa karya sederhana, penulis berharap hal-hal yang tertuang dapat bermanfaat serta memberikan kontribusi positif terhadap khasanah keilmuan di bidang Hukum Kenotariatan.

Lahirnya karya penelitian hukum ini tentu tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga dapat selesai dengan hasil yang baik.

Untuk itu, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T, M.Sc., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia berkat kepemimpinannya saya dapat dengan lancar menimba ilmu di kampus UII;
2. Bapak Dr. Nurjihad, S.H.,M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan UII atas kemurahan hatinya dalam memberikan kemudahan dalam mengurus kelulusan;
3. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.sebagai dosen pembimbing 1 dalam penulisan tesis ini berkat kemurahan hatinya serta kebijaksanaannya telah

membimbing saya menimbah ilmu dan memberikan arahan penulisan yang jelas;

4. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn sebagai dosen pembimbing 2 dalam penulisan tesis ini atas ditengah kesibukan beliau telah berkenan memberikan ilmu yang tiada batas kepada penulis agar penulis selalu semangat dalam merajut menjadi notaris serta membimbing supaya berani dan yakin dalam menghadapi rintangan kedepan;
5. Bapak Dr. Solichin,S.H.M.Kn sebagai dosen penguji 1 tesis ini beliau telah memberikan kritik dan saran dalam penulisan ini sehingga tesis ini menjadi layak untuk dibahas;
6. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yan gtelah memberikan dan berbagai wawasan, ilmu penegtahuan dan segenap pengalamannya, bukan sekedar sebagai seorang guru namun juga orang tua bagi kami para mahasiswa, semoga tercurahkan pahala berlimpah kepada bapak ibu;
7. Bapak dan Ibu Sekretariat Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu seluruhnya, yang telah membantu kelancaran kegiatan proses belajar mengajar, termasuk juga staff perpustakaan, dalam membantu penulis mencari referensi buku-buku di perpustakaan untuk penulisan tesis ini, khususnya mas Yusri dan mas Rahmad telah membukakan jalan kesempatan bagi penulis dalam menempuh pendidikan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
8. Keluarga besar saya, yang selalu memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat bersemangat menyelesaikan studi ini;
9. Teman-teman sejawat Magister Kenotariatan Angkatan 15 telah menerima saya sebagai teman dan saudara semoga kita selalu dilindungi Allah dalam merajut karir notaris;
10. Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan banyak ide dan pemikiran dalam penelitian tugas akhir ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah dilakukan semua pihak yang telah membantu atas doa dan dukungan serta tak lupa penulis ucapkan kata maaf atas salah dan khilaf yang telah dilakukan. Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran kritik demi kebaikan tugas akhir ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan di kemudian hari, dalam kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 29 Desember 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Androvaga Renandra Tetama', written over a horizontal line.

Androvaga Renandra Tetama

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Orisinalitas Penelitian	6
E. Kerangka Teori.....	9
1. Teori Kewenangan	9
2. Teori Kepastian Hukum	13
F. Metode Penelitian.....	21
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan	23
BAB II TINJAUAN UMUM JUAL BELI BANGUNAN	
A. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan	26
B. Tinjauan Tentang Jual Beli	32
C. Tinjauan Tentang Jabatan Notaris.....	38
D. Tinjauan Tentang Pembubaran Yayasan.....	41
BAB III AKTA NOTARIS JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA DARI BEKAS HAK GUNA BANGUNAN	
A. Konstruksi Hukum Jual Beli Bangunan di Tanah Negara Bekas Hak Guna Banguna.....	48
1. Riwayat Perolehan Hak Guna Bangunan.....	48
2. Konstruksi Hukum Hak Prioritas	53
3. Konstruksi Hukum Keabsahan Akta Notaris	62
B. Akibat Hukum Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan	80
1. Kepastian Hukum Perpanjangan HGB	80
2. Legalitas Akta Notaris.....	83
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	90

ABSTRAK

AKTA NOTARIS JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA DARI BEKAS HAK GUNA BANGUNAN

Oleh:

Androvaga Renandra Tetama

Abstrak

Tesis ini meneliti tentang pemahaman mengenai status hubungan hukum terhadap tanah negara bekas hak masih berbeda-beda, masih menjadi perdebatan pada ranah hukum dan penerapan kebijakan adalah terkait tanah negara bekas hak, yang telah berakhir, khususnya hak yang bersifat sementara seperti pada kasus jual beli bangunan di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 215/Hargobinangun, luas 1.247 meter persegi di Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Namun dalam proses jual beli HGB No. 215, terdapat “cacat hukum” karena tanah HGB yang di jual belikan sudah habis jangka waktu dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak semula karena sebab lain. Masalah yang dirumuskan *pertama* apa konstruksi hukum jual beli bangunan akta notaris terhadap obyek bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan dan *kedua* Bagaimana akibat hukum dari jual beli bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan. Metode ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat, penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian *pertama* bahwa tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, peraturan ini memberikan hak prioritas kepada bekas pemegang HGB untuk mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaruan HGB, dengan berbagai syarat yang harus dipenuhi. Pemegang hak terakhir masih memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan, dengan catatan bahwa pemenuhan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan pertanahan harus terpenuhi, *kedua* secara materiil dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata dan secara Formil dibuat berdasarkan UUJN dengan memperhatikan asas pemisahan horizontal dimana yang menjadi obyek jual beli adalah bangunan permanen yang berada di atas tanah negara bekas hak sehingga pemilik bangunan dapat menjual bangunannya saja, tidak dengan tanahnya. Saran bahwa Pejabat Umum yang terkait harus melakukan penyuluhan hukum serta memperluas wawasan terhadap ilmu hukum yang selalu berkembang

Kata-kata Kunci : Akta Jual Beli, Tanah Negara, Hak Guna Bangunan

ABSTRACT

NOTARIAL DEED OF SALE AND PURCHASE OF BUILDINGS ON STATE LAND FROM THE FORMER RIGHTS TO USE THE BUILDING

By:

Androvaga Renandra Tetama

This thesis examines the understanding of the status of legal relations with ex-title state land which is still different, still being debated in the legal realm and the application of policy regarding ex-title state land, which has ended, especially temporary rights such as in the case of buying and selling buildings on former state land with Building Use Rights (HGB) No. 215/Hargobinangun, area of 1,247 square meters in Sleman Regency, Yogyakarta. However, in the process of buying and selling HGB No. 215, there is a "legal defect" because the HGB land being bought and sold has expired and was not extended by the original right holder for other reasons. The problem that is formulated first is what is the legal construction of a notarial deed of buying and selling buildings for building objects on state land with former building use rights and secondly what are the legal consequences of buying and selling buildings on state land with former building use rights. This method uses empirical juridical research, namely examining applicable legal provisions and what actually happens in society. This research uses primary, secondary and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively. The results of the first research showed that the land had returned to state land. This regulation gives former HGB holders priority rights to apply for an extension or renewal of the HGB, with various conditions that must be met. The final right holder still has priority rights to submit an application for extension, provided that the fulfillment of the conditions stipulated in the land laws and regulations must be met, secondly materially based on Article 1320 jo. Article 1338 of the Civil Code and formally made based on the UUJN taking into account the principle of horizontal separation where the object of sale and purchase is a permanent building located on former state land so that the building owner can sell the building only, not the land. Recommendations that the relevant Public Officials should provide legal education and expand their knowledge of legal science which is always developing

Key words: Deed of Sale and Purchase, State Land, Building Use Rights

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris karena jabatannya memiliki wewenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian atau penetapan yang dikehendaki oleh para pihak. Dengan menjalankan kewenangan publiknya, notaris memberikan kontribusi terhadap kepastian hukum dengan mengeluarkan dokumen yang memiliki sifat keberlakuan atau kredibilitas sesuai dengan hukum dengan standar perilaku yang tidak memihak.¹ Pelayanan publik notaris berkaitan dengan hukum waris, hukum keluarga, dan masalah hukum yang berkaitan dengan pelepasan properti.² Berbagai jasa layanan notaris melayani kepentingan negara, partai, dan masyarakat. Layanan yang dilakukan oleh notaris hanya mewakili urusan publik karena memberikan kontribusi terhadap kepastian hukum dan pencegahan sengketa pengadilan.³

Ketentuan yang mengatur Notaris diatur dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya UU Notaris). Wewenang notaris diatur dalam Pasal 15 UU Notaris salah satunya membuat akta autentik, hubungan yang erat dengan perjanjian, perbuatan dan juga penetapan-penetapan yang menimbulkan hak dan

¹ Slobodan Jovanović, “Legal Position of a Notary Public and Specific Features of His Professional Liability Insurance,” *Tokovi Osiguranja* 36, no. 4 (2020): 7–30, <https://doi.org/10.5937/tokosig2003007j>.

² Trgovčević Prokić Milena, “Legal Basis of Notary Public Services,” *International Journal of Economics & Law* 1, no. 3 (2011): 140–55.

³ Ene Andressen, “State Tasks of the Public Office of Notary,” *Juridica International* 16 (2009): 57–167.

kewajiban antara para pihak, yaitu berupa alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian dan juga ketetapan agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum.

Salah satu wewenang notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun wewenang notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ada batasannya. Jika jual beli hak atas tanah berikutan bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual hanya bangunannya saja maka dengan akta Notaris.⁴ Karena dalam hukum tanah dikenal dengan asas pemisahan horizontal, artinya hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. dimungkinkan adanya kepemilikan bangunan tanpa memiliki tanahnya. Sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja walaupun ada bangunan di atasnya.

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. karena mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Hubungan hukum antara negara dengan tanah menghasilkan tiga entitas tanah, yaitu tanah negara, tanah hak dan tanah ulayat,⁵ masing-masing entitas memiliki pengaturan tersendiri.

Tanah hak adalah tanah-tanah yang dapat dimiliki oleh orang dan badan hukum, tanah hak yang dapat dimiliki/kuasai sebagai ditentukan dalam Pasal 16 Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan sesuatu hak dan atau bidang-bidang tanah yang

⁴ Akur Nurasa and Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan* (Yogyakarta: Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2020), 30.

dikuasai langsung oleh negara.⁶ Untuk tanah ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam suatu masyarakat hukum adat dan dikuasai secara bersama-sama (komunal).

Ketiga entitas tanah tersebut pengaturannya diatur dalam konstitusi (Pasal 33 UUD 1945) yang disebut juga dengan konstitusi agraria yang mengatur hubungan antara negara dan warga negara terhadap tanah dan sumber daya alam lainnya.⁷ Ketentuan Pasal 33 UUD 1945 mengatur hubungan hukum dengan rakyat dalam penguasaan sumber daya alam disebut hak menguasai negara sebagai fungsi kontrol bagi negara untuk mengatur sumber daya alam untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁸ Hak menguasai negara ini kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 UUPA untuk mengeluarkan kebijakan, membuat pengaturan, melakukan pengurusan, pengelolaan dan pengawasan terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam.⁹

Entitas tanah negara tampaknya belum tuntas pembahasannya terkait pengaturan mengenai tanah negara bekas hak. UUPA menegaskan salah satu hapusnya hak atas tanah disebabkan karena jangka waktunya berakhir, maka tanahnya kembali dikuasai oleh negara. Hapus hak atas tanah tidak serta merta menjadi tanah negara, otoritas pertanahan memandang ada hak prioritas dan hak keperdataan masih melekat pada pemegang hak semula, meskipun hak atas tanahnya telah berakhir, demikian juga pengaturan mengenai bangunan, tanaman dan benda-benda di atasnya. UUPA dan

⁶ Julius Sembiring, *Tanah Negara, Revisi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), 6.

⁷ Yance Arizona, *Konstitusionalisme Agraria, Hukum Agraria* (Yogyakarta: STPN Press, 2014), 3.

⁸ Dian Aries Mujiburohman, "Akibat Hukum Pembubaran BP Migas," *Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 25, no. 3 (2013): 461–75.

⁹ Julius Sembiring, "Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria," *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 2, no. 2 (2015): 119–32, <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.65>.

peraturan pelaksanaannya mengatur secara *sumir* yang menyebabkan perbedaan penafsiran, tafsir terhadap hak prioritas, hak keperdataan dan tafsir terhadap tanaman, bangunan dan benda-benda di atasnya ketika hak atas tanahnya telah berakhir.

Dalam tradisi ilmu hukum dan kebijakan, “hak prioritas” bukanlah suatu hak, karena ia tidak ada dalam sumber/rujukan hukumnya baik untuk HGU maupun HGB. UUPA tidak mengenal istilah “hak prioritas”, begitu juga PP No. 40 Tahun 1996 yang menjadi operasional HGU, HGB, dan HP tidak mengenal hak tersebut. Akan tetapi, menjadi perdebatan tentang pembaharuan hak setelah berakhirnya jangka waktu hak yang dimaknai sebagai “prioritas bagi pemegang hak lama” dengan sumber PMNA/KaBPN No. 9 tahun 1999 dan Kepres No. 32 tahun 1979 khususnya Pasal 6. Perbedaan peraturan dan tafsir ini dianggap sebagai sumber persoalan yang berujung pada penyanderaan negara untuk mengambil sebuah kebijakan terkait tanah negara bekas hak.

Dalam regulasi terbaru yaitu, PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah satu siklus dalam memberikan jangka waktu yaitu jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan. Setelah satu siklus habis jangka waktunya, maka tanahnya dikuasai langsung oleh negara dan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak, dengan syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (4). Hak prioritas dan keperdataan merupakan bagian penting dalam proses pendaftaran tanah, karena ketika jangka waktu hak telah berakhir ada urutan penerima selanjutnya.

Fokus penelitian ini menitikberatkan pada akta jual beli dari notaris berasal dari tanah negara bekas hak yang telah berakhir, namun benda-benda di atas tanah tersebut dilakukan perbuatan hukum yaitu perbuatan jual beli bangunan. Secara norma hukum setelah hak atas tanah berakhir langsung di kuasai negara, tidak boleh ada perbuatan hukum di atasnya. Hingga saat ini otoritas pertanahan memberikan status “quo” kan terhadap kasus-kasus tersebut, karena minimnya pengaturannya dan otoritas pertanahan tidak berani mengambil keputusan dalam bentuk diskresi untuk menyelesaikan kasus-kasus serupa.

Pemahaman mengenai status hubungan hukum terhadap tanah negara bekas hak masih berbeda-beda. Salah satu poin penting yang masih menjadi perdebatan pada ranah hukum dan penerapan kebijakan adalah terkait tanah negara bekas hak, yang telah berakhir, khususnya hak yang bersifat sementara seperti pada kasus jual beli bangunan di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 215/Hargobinangun, luas 1.247 (seribu dua ratus empat puluh tujuh) meter persegi di Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Namun dalam proses jual beli HGB No. 215, terdapat “cacat hukum” karena tanah HGB yang di jual belikan sudah habis jangka waktu yaitu pada tanggal 28 Oktober 2011, tidak diperpanjang oleh pemegang hak semula karena sebab lain. Perbuatan hukum jual beli dilakukan pada Tahun 2019 sebagai mana akta jual beli No. 4, Tanggal 11 Juli 2019, termasuk di dalamnya hak pengoperan hak utama (voorkeursrechten) atau hak untuk memohon hak baru atas tanah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Pada kasus di atas, menarik di analisis konstruksi hukumnya terkait perbuatan hukum akta jual beli No. 4, Tanggal 11 Juli 2019, dari sisi asas pemisahan horizontal dan hak prioritas atau hak keperdataan dan akibat hukum dari perbuatan hukum

tersebut. Berdasarkan hal tersebut penelitian berjudul “Akta Notaris Jual Beli Bangunan di Atas Tanah Negara dari Bekas Hak Guna Bangunan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dikaji adalah:

1. Apa konstruksi hukum jual beli bangunan akta notaris terhadap obyek bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan?
2. Bagaimana akibat hukum dari jual beli bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis konstruksi hukum jual beli bangunan akta notaris terhadap obyek bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum dari jual beli bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan dari hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah dilakukan, penelitian yang secara langsung terkait dengan jual beli bangunan diatas tanah negara bekas yang telah berakhir hingga saat ini belum ditemukan. Pada umumnya jual beli HGB berasal dari tanah negara yang masih berjalan, diantaranya yaitu:

Pertama, penelitian Kurnia & Yunan, yang mengkaji pelaksanaan pembaharuan HGB akibat keterlambatan perpanjangan atau pembaharuan hak dan Hak Prioritas bagi bekas pemegang HGB akibat keterlambatan perpanjangan atau pembaharuan hak.

Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Empiris. Hasil penelitian menyebutkan bahwa meskipun keterlambatan dalam pengajuan pembaharuan tanah negara. Bekas pemegang HGB masih memiliki hak prioritas pembaharuan, karena secara keperdataan bekas pemegang HGB memiliki kedudukan berkuasa atau (bezit). Sedangkan hambatan pelaksanaan hak prioritas adalah objek tanah dikuasai oleh orang lain dan adanya perubahan data fisik dan yuridis.¹⁰

Kedua, penelitian Bunga, yang membahas keberadaan hak prioritas untuk mengajukan pembaruan hak atas tanah bagi bekas pemilik hak atas tanah dalam kaitannya dengan praktik sengketa pengalihan hak atas tanah prioritas yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 147/PK/PID.SUS/2014, pengalihan hak atas tanah prioritas antara PT Nelayan Bakti dan Pemerintah Kota Ternate dipandang sebagai perbuatan penjualan tanah negara yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan diancam dengan pidana. Notaris sebagai pembuat akta bertanggung jawab atas segala akta yang telah dibuat selama menjabat sebagai notaris. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah menunjukkan eksistensi serta meningkatkan pengakuan hak prioritas atas tanah. Pelimpahan hak prioritas diperoleh secara otomatis bagi bekas pemegang hak, penetapan pengadilan dan akta pelimpahan hak prioritas. Apabila pembuatan akta pelimpahan hak prioritas tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Notaris wajib bertanggung jawab secara pidana.¹¹

¹⁰ Sari Kurnia & Yunanto, "Hak Prioritas Bagi Bekas Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya Dalam Perpanjangan Atau Pembaharuan Hak" (Universitas Diponegoro, 2017).

¹¹ Jodi Carissa Leo Bunga, "Eksistensi Hak Prioritas Dalam Hak Guna Bangunan Dan Mekanisme Pelimpahannya Serta Potensi Pidana Bagi Notaris" (Universitas Pelita Harapan, 2021).

Ketiga, penelitian Baskoro dan Bawono tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan menganalisis kendala dan solusinya. Penelitian menggunakan penelitian yuridis normatif. Temuan penelitian adalah: *pertama*, pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan diawali dengan tahapan pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli tersebut harus dibuat akta jual beli oleh PPAT, kemudian oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan sebagai sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. *Kedua*, kendala masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, lamanya SOP Peralihan Sertifikat Nama yang bukti kepemilikannya masih berupa Daftar C Kecamatan dan kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan sertifikat tanah. *Ketiga*, solusinya dengan memberikan atau mempublikasikan brosur tentang pentingnya mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli, melakukan konseling, meningkatkan sumber daya manusia melalui kursus-kursus/pelatihan dan memperbaiki administrasi organisasi.¹²

Keempat, penelitian Hakim, Pujiwati, & Rubiati mengenai hak prioritas dalam perolehan tanah HGB yang habis jangka waktunya. penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, temuan penelitian menyatakan terdapat 3 (tiga) hal yang mendasari penentuan hak prioritas atas tanah berupa HGB yang habis jangka waktunya, yaitu subjek hak, alat bukti dan penggunaan lahan. Hak prioritas dapat

¹² Wahyu Baskoro & Bambang Tri Bawono, "Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed," *Sultan Agung Notary Law Review* 3, no. 3 (2021): 542-53.

diberikan dengan ketentuan ini hanya berlaku bagi perseorangan Warga Negara Indonesia, hanya bekas pemegang hak yang dapat melakukan peningkatan hak dan adanya pembatasan mengenai luas tanah yang ingin dilakukan peningkatan hak menjadi tanah hak milik.¹³

Berdasarkan penelitian terdahulu, pada umumnya membahas perbuatan hukum HGB baik jual beli maupun peningkatan hak menjadi hak milik dalam posisi hak atas tanah dan bangunannya dilakukan bersama/menjadi satu. Berbeda dengan kajian ini terletak pada asas pemisahan horizontal, artinya adanya perbuatan hukum hak atas tanah yang terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. Dalam hukum tanah dimungkinkan adanya kepemilikan bangunan tanpa memiliki tanahnya.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang sering ditemukan dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum.¹⁴ Wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak sehingga kewenangan berarti kekuasaan untuk membuat/melakukan sesuatu.¹⁵ Wewenang berasal dari istilah Belanda “bevoegdheid”. Prajudi Atmosudirdjo berpendapat tentang pengertian wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut:

“Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Kekuasaan Legislatif (diberi oleh Undang-Undang) atau dari Kekuasaan Eksekutif/Administratif. Kewenangan adalah kekuasaan terhadap golongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang

¹³ Rachseria Isneni Hakim, Yani Pujiwati, Betty Rubiati, “Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Habis Jangka Waktunya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2018): 114–28.

¹⁴ Rusdianto Sesung et al., *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, ed. Henny P, RA De Rozarie, Surabaya (Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017), 30.

¹⁵ W.J.S. Poerwadaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1982).

pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik”.¹⁶

Indroharto mengemukakan, bahwa wewenang diperoleh dengan tiga cara secara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Wewenang yang diperoleh secara “atribusi”, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jadi, disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru”. Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan TUN yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya sesuatu atribusi wewenang. Pada mandat, disitu tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain.¹⁷

Philipus M. Hadjon mengutarakan wewenang, prosedur dan substansi, ketiga aspek hukum merupakan landasan hukum untuk dapat dikatakan suatu ketetapan atau keputusan tersebut sah. Pertama, aspek wewenang dalam hal ini artinya bahwa pejabat yang mengeluarkan ketetapan tersebut memang mempunyai kewenangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk itu; kedua, aspek prosedur, berarti bahwa ketetapan atau keputusan tersebut dikeluarkan sesuai dengan tata cara yang disyaratkan dan bertumpu kepada asas keterbukaan pemerintah; ketiga, aspek substansi, artinya menyangkut ketetapan atau keputusan.¹⁸

¹⁶ Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981), 29.

¹⁷ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pustaka Harapan, 1993), 90.

¹⁸ M Hadjon Philipus, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), 328.

Demikian juga jabatan Notaris memiliki wewenang dalam pembuatan akta autentik. Istilah akta bahasa Belanda disebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata merupakan embrio pertama lahirnya istilah akta otentik dan memuat perintah kepada pembuat undang-undang untuk mengatur tentang pejabat umum dan bentuk akta otentik dalam bentuk undang-undang.¹⁹ Sebagai mana yang di rumuskan dalam Pasal 1868 “KUHPerdata”: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Pengertian akta surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁰ Akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²¹ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) akta merupakan surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sedangkan akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

¹⁹ Ghansham Anand, “Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia Dan Batas Tanggung Gugatnya” (Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2013), 241.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2006), 149.

²¹ Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2005), 25.

Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris disebut Akta Notaris. Wewenang Notaris sebagai pejabat umum memiliki wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014, wewenangnya sebagai berikut:

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

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g) membuat akta risalah lelang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam UU Jabatan Notaris juga diatur kewajiban, larangan dan sanksi yang berikan Notaris dalam pembuatan akta otentik. Dalam menjalankan tugasnya Notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta yaitu dengan melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak

hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang.²²

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum, yang dikenal dengan istilah *legal certainty*, merupakan prinsip mendasar dalam sistem hukum yang menegaskan bahwa aturan hukum haruslah jelas dan dapat dimengerti oleh subjek-subjek hukum. Prinsip ini memberikan dasar bagi individu dan entitas hukum untuk dapat menyesuaikan perilaku dan tindakan mereka dengan aturan-aturan yang berlaku. Dengan adanya kejelasan dalam hukum, subjek hukum dapat memahami konsekuensi dari tindakannya, serta dapat menghindari potensi pelanggaran hukum yang tidak disengaja. Selain itu, prinsip kepastian hukum juga berfungsi sebagai alat untuk mencegah negara agar tidak menggunakan kekuasaannya secara sewenang-wenang.²³

Kepastian hukum adalah karakteristik esensial dalam domain hukum, terutama dalam norma hukum tertulis. Hukum, sebagai sistem yang mengatur perilaku dan interaksi dalam masyarakat, memerlukan kepastian untuk memberikan makna dan relevansi. Tanpa nilai kepastian, hukum menjadi samar dan tidak dapat lagi berfungsi sebagai pedoman perilaku yang dapat diandalkan bagi setiap individu. Kepastian hukum dianggap sebagai salah satu tujuan utama dari sistem hukum itu sendiri. Dalam setiap aspek hukum, dari perundang-undangan hingga penegakan hukum, kejelasan mengenai norma, hak, dan kewajiban menjadi landasan penting bagi keberlanjutan dan

²² Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik," *Acta Comitas* 3, no. 2 (2018): 59, <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p05>.

²³ Mark Fenwick and Stefan Wr̄bka, "The Shifting Meaning of Legal Certainty," in *Legal Certainty in a Contemporary Context* (Singapore: Springer Singapore, 2016), 1–6, https://doi.org/10.1007/978-981-10-0114-7_1.

efektivitas sistem hukum. Kepastian memberikan keyakinan kepada warga negara bahwa tindakan dan keputusan mereka akan dinilai berdasarkan parameter hukum yang telah ditetapkan dengan jelas.

Dalam kerangka konsep "Ajaran Prioritas Baku," Gustaf Radbruch menyajikan suatu landasan teoritis yang mengemukakan bahwa terdapat tiga ide dasar atau tujuan pokok dalam hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Meskipun keadilan dianggap sebagai elemen paling fundamental di antara ketiganya, Radbruch menegaskan bahwa ini tidak berarti bahwa dua unsur yang lain dapat diabaikan begitu saja. Dalam perspektifnya, hukum yang optimal adalah hukum yang mampu mengintegrasikan secara sinergis ketiga unsur tersebut, dengan tujuan utama memberikan kontribusi positif terhadap kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.²⁴

Dalam konteks hak atas tanah, kepastian hukum menandakan dasar fundamental bagi sistem hukum dalam memberikan kejelasan dan keamanan terhadap hak-hak individu atau entitas terkait kepemilikan suatu tanah atau properti. Konsep ini melibatkan sejumlah dimensi penting yang bersinergi untuk membentuk lingkungan hukum yang kondusif. Pertama-tama, kejelasan merujuk pada pemahaman yang tegas mengenai hak-hak atas tanah, termasuk batas-batas geografis, jenis hak yang dimiliki, dan kewajiban terkait. Pemahaman yang jelas ini penting untuk mencegah ketidakpastian interpretasi yang dapat merugikan pemilik tanah. Di sisi lain, keamanan menegaskan perlindungan terhadap hak-hak tersebut oleh pemerintah. Pemerintah memiliki peran sentral dalam mengakui hak atas tanah secara resmi, menghormatinya,

²⁴ R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang," *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, no. 2 (2016): 191–202.

dan memberikan perlindungan hukum terhadap segala tindakan atau ancaman yang dapat merugikan pemilik tanah. Hal ini menciptakan keyakinan bahwa hak-hak tersebut tidak hanya diakui secara formal tetapi juga akan dijaga dan ditegakkan melalui sistem peradilan yang adil jika terjadi sengketa.

Pendaftaran tanah memainkan peran krusial sebagai prasyarat utama dalam mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah melibatkan pencatatan secara resmi tentang kepemilikan tanah, yang mencakup informasi terperinci mengenai identitas pemilik, batas-batas geografis, dan hak-hak yang terkait. Dengan adanya pendaftaran tanah, terbentuklah sebuah dokumen legal yang memberikan kejelasan mengenai status kepemilikan dan hak-hak terkait tanah tersebut. Pendaftaran tanah menjadi instrumen yang sangat penting dalam memberikan jaminan bahwa hak atas tanah diakui secara resmi dan dilindungi oleh hukum. Selain itu, melalui pendaftaran, pemerintah dapat menyusun catatan kepemilikan yang akurat dan terkini, mengurangi potensi sengketa atau konflik terkait kepemilikan tanah.²⁵

Pendaftaran tanah, selain berfungsi sebagai sarana perlindungan bagi pemiliknya, juga memiliki peran penting dalam memperoleh informasi detail mengenai status sebidang tanah. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah menjadi instrumen yang memberikan gambaran menyeluruh tentang kepemilikan tanah, termasuk identitas pemilik, hak-hak yang dimiliki, luas lahan, dan tujuan

²⁵ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, no. 1 (July 24, 2018): 88–101, <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.

penggunaannya.²⁶ Pada dasarnya, pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum, yang mencakup tiga aspek krusial, yaitu kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Keberadaan sertifikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran menjadi tanda bukti konkret yang mencerminkan hak kepemilikan tanah tersebut. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya menyediakan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga menjadi instrumen yang esensial dalam mencapai kepastian hukum dan keamanan dalam kepemilikan tanah dan properti.

Beberapa aspek kunci dari kepastian hukum hak atas tanah melibatkan sejumlah dimensi yang penting untuk membentuk sistem yang efektif dan terorganisir, sebagai berikut:

1. Registrasi dan Dokumentasi

Merujuk pada sistem pendaftaran tanah, sebuah sistem registrasi yang baik dan efisien menjadi prasyarat utama dalam menciptakan kepastian hukum. Dalam konteks ini, registrasi melibatkan pencatatan resmi mengenai kepemilikan tanah, sementara dokumentasi mengacu pada informasi lengkap dan jelas tentang status dan batas-batas tanah tersebut. Keberadaan registrasi dan dokumentasi yang akurat memberikan manfaat signifikan, tidak hanya bagi pemilik tanah tetapi juga untuk pihak lain yang terlibat. Dengan sistem registrasi yang baik, informasi mengenai kepemilikan tanah menjadi terdokumentasi dengan rapi dan dapat diakses dengan mudah. Pemilik tanah dapat dengan cepat dan efisien memahami hak-hak yang terkait dengan tanah dan propertinya, sedangkan pihak lain, seperti calon pembeli atau pemberi pinjaman, dapat

²⁶ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria* 7, no. 1 (January 5, 2024): 68–85, <https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277>.

memverifikasi kepemilikan dan status hukum tanah dengan jelas. Dengan adanya sistem ini, meminimalkan potensi sengketa yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Beberapa aspek kunci dari kepastian hukum hak atas tanah melibatkan:

2. Perlindungan Hukum

Pemegang hak atas tanah membutuhkan perlindungan hukum yang kuat untuk menjaga dan menjamin keberlanjutan hak-haknya. Perlindungan ini mencakup beberapa aspek penting yang secara esensial berkontribusi pada kepastian hukum hak atas tanah. Pertama-tama, pemegang hak harus dilindungi dari kemungkinan pembatalan hak secara sepihak. Hal ini dapat terjadi melalui tindakan yang tidak sah atau tuntutan hukum yang tidak berdasar. Perlindungan terhadap pembatalan hak ini melibatkan ketegasan dalam mengakui dan menegakkan hak kepemilikan tanah yang telah sah dan sah secara hukum.²⁷ Adanya mekanisme hukum yang efektif untuk menangani sengketa dan tuntutan yang dapat mengancam hak atas tanah menjadi kunci dalam menjaga kestabilan dan kepastian hukum.

Selanjutnya, perlindungan hukum juga harus mencakup invasi hak tanah oleh pihak lain. Pemegang hak atas tanah harus dapat merasa aman dan dilindungi dari tindakan yang dapat merugikan atau mengancam hak kepemilikan. Upaya untuk melindungi tanah dari klaim atau tindakan yang tidak sah menjadi langkah penting dalam menciptakan iklim hukum yang aman dan berkeadilan. Dalam konteks ini, hukum harus memberikan dasar yang kokoh untuk menangani situasi invasi hak tanah, termasuk sanksi yang sesuai terhadap pelanggaran hak kepemilikan tanah.

²⁷ Alfons Alfons and Dian Aries Mujiburohman, "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi," *Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2021): 277–88, <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>.

Selain itu, perlindungan hukum juga perlu memperhatikan potensi perubahan status hak atas tanah tanpa persetujuan yang sah. Pemegang hak atas tanah harus memiliki keyakinan bahwa hak-hak mereka tidak akan diubah tanpa persetujuan mereka atau tanpa proses hukum yang adil. Upaya untuk menjaga integritas hak kepemilikan tanah dan memastikan bahwa setiap perubahan status dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum menjadi langkah krusial dalam membangun kepercayaan dan kepastian hukum.

3. Ketertiban dan Keadilan

Sistem hukum yang baik merupakan fondasi penting dalam memastikan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat. Ketertiban hukum adalah elemen kunci yang menyiratkan kejelasan, kepastian, dan penegakan aturan yang konsisten. Dalam konteks hak atas tanah, keberadaan sistem hukum yang menjamin ketertiban memberikan pemahaman yang tegas mengenai hak-hak atas tanah, termasuk batas-batas geografis, jenis hak yang dimiliki, dan kewajiban yang terkait. Sebuah sistem yang terorganisir dan efisien dalam registrasi tanah dapat membantu menciptakan ketertiban ini dengan menyediakan catatan yang akurat dan dapat dipercaya mengenai kepemilikan tanah.

Namun, ketertiban hukum tidaklah cukup tanpa keadilan. Penyelesaian sengketa tanah menjadi aspek kritis dalam memastikan keadilan, dan harus dijalankan dengan prinsip-prinsip transparan, adil, dan cepat. Transparansi dalam penyelesaian sengketa menjamin bahwa semua pihak terlibat memiliki akses yang sama terhadap informasi dan proses yang berlangsung. Hal ini menghilangkan ketidakpastian dan keraguan yang mungkin muncul akibat kurangnya informasi. Selanjutnya, keadilan dalam penyelesaian sengketa tanah menjamin bahwa keputusan yang diambil

mempertimbangkan hak-hak dan kepentingan semua pihak terlibat. Pendekatan ini penting untuk menghindari pemberian keuntungan yang tidak adil kepada salah satu pihak dan memastikan bahwa setiap kasus dinilai berdasarkan fakta dan hukum yang berlaku.

Selain itu, kecepatan dalam penyelesaian sengketa juga menjadi faktor penting. Proses yang berbelarut-larut dapat menciptakan ketidakpastian yang merugikan pemilik hak atas tanah. Dengan penyelesaian yang cepat, pemilik hak atas tanah dapat segera mendapatkan kepastian hukum terkait hak-hak mereka, meminimalkan dampak ekonomi dan sosial yang mungkin timbul akibat sengketa tersebut.

4. Ketegasan Peraturan

Peraturan hukum terkait hak atas tanah memegang peranan penting dalam menentukan kepastian hukum dan ketertiban dalam kepemilikan tanah. Jelas dan tegasnya peraturan ini membentuk dasar bagi pemahaman yang akurat dan konsisten mengenai hak-hak atas tanah. Pertama-tama, aspek peralihan hak harus diatur secara terinci. Peraturan yang tegas mengenai peralihan hak membantu mencegah ambiguitas dan ketidakpastian yang dapat timbul selama proses transaksi tanah. Jika aturan ini tidak jelas, proses peralihan hak dapat menjadi rumit, meningkatkan risiko sengketa, dan merugikan para pihak yang terlibat.

Prosedur pendaftaran tanah merupakan aspek lain yang perlu diatur secara jelas. Sistem pendaftaran tanah yang efektif membutuhkan panduan yang terinci dan transparan untuk memastikan bahwa proses pendaftaran berlangsung dengan lancar. Dengan peraturan yang tegas mengenai prosedur pendaftaran, pemilik tanah dan pihak terkait dapat dengan mudah memahami langkah-langkah yang harus diikuti untuk

mendaftarkan atau mentransfer kepemilikan tanah. Hal ini tidak hanya meningkatkan kepastian hukum tetapi juga mendukung transparansi dalam administrasi tanah.

Selain itu, peraturan yang mengatur batasan-batasan yang berlaku untuk hak atas tanah sangat penting. Batasan-batasan ini dapat mencakup zonasi penggunaan tanah, pembatasan pembangunan, atau ketentuan lingkungan lainnya. Peraturan yang jelas mengenai batasan-batasan ini membantu melindungi hak-hak pemilik tanah, mencegah pelanggaran, dan mengatur tata ruang tanah secara efisien.

5. Sertifikat Hak

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan memiliki implikasi mendalam dalam konteks kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Sertifikat tersebut bukan sekadar dokumen, melainkan merupakan bukti resmi yang menyatakan kepemilikan tanah dan hak-hak yang melekat padanya. Sertifikat hak atas tanah memberikan legitimasi hukum dan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Keabsahan dan pertanggungjawabkan sertifikat ini menciptakan dasar yang kuat untuk meminimalkan sengketa terkait kepemilikan tanah.

Kesimpulannya, kepastian hukum adalah prinsip mendasar dalam sistem hukum yang menekankan bahwa aturan hukum harus jelas dan dimengerti oleh subjek hukum. Ini memberikan dasar bagi individu dan entitas hukum untuk menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan yang berlaku. Dalam konteks hak atas tanah, kepastian hukum menjadi dasar fundamental sistem hukum untuk memberikan kejelasan dan keamanan terhadap hak-hak individu atau entitas terkait kepemilikan tanah atau properti. Pendaftaran tanah menjadi prasyarat utama untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah melibatkan pencatatan resmi tentang kepemilikan tanah, menciptakan dokumen legal yang

memberikan kejelasan mengenai status kepemilikan dan hak-hak terkait tanah. Pendaftaran tanah berperan krusial dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum, yang mencakup tiga aspek penting, yaitu kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat,²⁸ penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²⁹ Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis.³⁰ Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.³¹

Pendekatan penelitian yang diterapkan dalam pendekatan yuridis sosiologis berfokus pada analisis interaksi dan reaksi yang timbul ketika sistem norma beroperasi dalam masyarakat. Pendekatan ini menggambarkan perilaku masyarakat yang terorganisir, terstruktur, dan diakui secara sosial.³²

²⁸ Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 126.

²⁹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 134.

³⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University, 2020), 80.

³¹ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo, 1995), 14.

³² Mukti Fajar ND and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 47-49.

2. Obyek dan Subyek Penelitian

Subjek yang diteliti dalam penelitian hukum empiris, yaitu perilaku hukum (legal behavior) yaitu perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai dengan apa yang dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Sedangkan objek kajian menurut Peter Mahmud Marzuki, meliputi: efektivitas hukum; kepatuhan terhadap hukum; peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakkan hukum; implementasi (pelaksanaan) aturan hukum; pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya; dan pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum.³³

Objek penelitian ini terkait dengan konstruksi dan akibat hukum jual beli bangunan akta notaris di atas tanah negara bekas hak guna bangunan, pada penelitian ini adalah HGB No. 215/Hargobinangun dan akta jual beli No. 4, Tanggal 11 Juli 2019. Dari objek penelitian tersebut, maka yang di kaji adalah apa konstruksi hukum jual beli bangunan akta notaris terhadap obyek bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan, dan bagaimana akibat hukum dari jual beli bangunan di atas tanah negara bekas hak guna bangunan. Sedangkan subyek penelitian ini adalah Notaris dan Kantor Pertanahan kabupaten Sleman, Yogyakarta, serta pihak-pihak yang terkait yang sesuai dengan tema penelitian.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data yang digunakan untuk mengkaji yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber atau data lapangan, yang

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2005), 87.

terkait langsung dengan objek penelitian dan data sekunder dari kepustakaan dan dokumen bahan hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bersumber pada data primer dan sekunder, untuk data primer menggunakan teknik wawancara. Sifat wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan.

Sedangkan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan mengumpulkan, mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedi, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Analisis Penelitian

Setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, melalui pemeriksaan data, penandaan data, klasifikasi dan penyusunan/sistematisasi data. Analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Tesis ini terstruktur dalam lima bab yang masing-masing dilengkapi dengan sub-bab yang saling terkait. Berikut adalah sistematika dan kerangka penulisan tesis secara keseluruhan:

Bab I Pendahuluan

Bab pendahuluan ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Ini memberikan gambaran komprehensif tentang cakupan dan pendekatan penelitian yang akan dilakukan.

Bab II Tinjauan Umum Jual Beli Bangunan

Bagian ini menyajikan tinjauan umum tentang topik penelitian yang mencakup Jual Beli Bangunan, Hak Guna Bangunan, serta aspek Jual Beli dan Pembubaran Yayasan. Dalam bahasan ini, akan dikemukakan penjelasan komprehensif mengenai konsep, peraturan hukum, aspek-aspek relevan, dan perkembangan terkini yang berkaitan dengan ketiga aspek tersebut.

Bab III Hasil dan Pembahasan

Bab ini membahas secara rinci analisis serta menawarkan jawaban yang komprehensif terhadap permasalahan yang telah diidentifikasi dalam konteks konstruksi hukum perjanjian jual beli bangunan yang dituangkan dalam akta notaris terhadap obyek bangunan yang berdiri di atas tanah negara. Lebih lanjut, bab ini juga mengulas akibat hukum dari situasi tersebut, termasuk dampaknya terhadap berbagai pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti tersebut. Analisis yang mendalam dalam bab ini akan merinci sejauh mana kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam mengesahkan perjanjian jual beli bangunan, menjelaskan status hukum tanah

yang berubah ketika HGB berakhir, dan memberikan pemahaman yang lebih baik tentang prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dalam konteks ini.

Bab IV Kesimpulan

Bab ini merupakan tahap akhir dalam rangkaian penelitian ini yang mengambil peran penting dalam merangkum seluruh pembahasan dan temuan yang telah dijelaskan sepanjang tesis ini. Kesimpulan yang disajikan di dalam bab ini merangkum inti dari permasalahan yang telah dianalisis, dengan menyoroti temuan-temuan utama yang muncul selama penelitian berlangsung. Selain itu, bab ini juga berfungsi sebagai wadah untuk mengemukakan beberapa saran dan rekomendasi yang dianggap perlu oleh penulis sebagai bahan masukan untuk pihak-pihak terkait, baik dalam konteks akademis maupun praktis. Saran-saran ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif dalam mengatasi permasalahan yang telah diidentifikasi, serta dapat menjadi landasan untuk penelitian lanjutan yang dapat memperdalam pemahaman terhadap topik yang telah dibahas. Melalui bab ini, pembaca akan mendapatkan gambaran menyeluruh mengenai implikasi dari hasil penelitian ini dan arah yang dapat diambil untuk pengembangan selanjutnya.



BAB II

TINJAUAN UMUM JUAL BELI BANGUNAN

A. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Sesuai dengan Pasal 35 dan 39 UUPA, hak ini memungkinkan pemegangnya mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah bukan miliknya, dengan batas waktu awal 30 tahun, dapat diperpanjang hingga 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Berdasarkan kondisi bangunan, hak ini juga dapat dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Terdapat tiga jenis hak atas tanah yang bisa di atasnya diberikan Hak Guna Bangunan, yaitu tanah Negara, tanah dengan Hak Pengelolaan, dan tanah dengan Hak Milik.

Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, mengatur syarat-syarat permohonan HGB yang berlaku untuk tanah yang berasal dari Tanah Negara. Syarat-syarat tersebut mencakup identitas pemohon, dokumen perizinan, dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, serta bukti-bukti terkait kepemilikan dan penguasaan tanah. Pemohon harus juga menyertakan surat pernyataan yang menjelaskan beberapa aspek, seperti kepemilikan tanah, penguasaan fisik, ketaatan terhadap peraturan, dan kesediaan untuk memenuhi kewajiban sosial dan lingkungan terkait tanah yang dimohon.³⁴

³⁴ Lihat Pengaturan HGB dalam Pasal 85-110 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Ketentuan dalam Pasal 95 menyebutkan Pemerintah dapat memberikan perpanjangan HGB atas tanah yang sama kepada pemegang HGB yang berlaku. Permohonan perpanjangan ini dapat diajukan setelah bangunan dan fasilitas pendukungnya selesai dibangun dan dimanfaatkan secara efektif. Evaluasi efektivitas dilakukan dengan mengacu pada kriteria yang ada dalam perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah saat pemeriksaan tanah. Perpanjangan HGB harus diajukan sebelum berakhirnya masa berlaku HGB yang ada. Setelah berakhirnya HGB atau perpanjangannya, Pemerintah dapat memberikan Pembaruan HGB atas tanah yang sama, dengan syarat permohonan diajukan dalam 2 tahun setelah berakhirnya HGB atau perpanjangannya.

Ketentuan dalam Pasal 107 menyatakan bahwa tanah HGB akan kembali menjadi Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan dalam beberapa situasi, yaitu ketika jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruan berakhir, jika tidak diajukan permohonan pembaruan dalam 2 tahun setelah berakhirnya pemberian atau perpanjangan. Tanah yang kembali menjadi Tanah Negara akan ditata ulang penggunaan, pemanfaatannya, dan kepemilikannya oleh Menteri, dengan prioritas diberikan kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali, atau diberikan kepada Badan Bank Tanah dengan Hak Pengelolaan. Tanah ini juga dapat digunakan untuk kepentingan umum, reforma agraria, proyek strategis nasional, atau cadangan negara sesuai kebijakan Kementerian. Tanah Hak Pengelolaan yang kembali menjadi Tanah Negara akan diatur sesuai dengan pemegang Hak Pengelolaan atau sesuai dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah. Pada umumnya tanah negara terbagi menjadi 2 (dua) yaitu tanah negara bebas dan tanah negara bekas hak. Tanah negara bebas adalah tanah yang belum dilekati hak atas tanah, untuk saat ini

kategori tanah negara bebas sulit untuk ditemukan lagi. Sedangkan tanah negara bekas hak adalah tanah negara yang sebelumnya sudah ada haknya, karena suatu perbuatan hukum tertentu menjadi tanah negara, misalnya tanah bekas hak barat, tanah, HGU dan HGB telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya karena tidak sesuai dengan peruntukannya.

Istilah tanah negara ditemukan dalam PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Dalam PP tersebut pengertian tanah negara adalah “tanah yang dikuasai penuh oleh negara”.³⁵ Tanah negara juga didefinisikan oleh banyak peraturan perundang-undangan sebagai berikut: tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.³⁶ Tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Tanah negara/Daerah dan atau Badan Usaha Tanah negara/Daerah.³⁷ Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang tanah negara/barang milik daerah.³⁸

Para ahli hukum agraria memberikan pengertian yang sama terkait dengan tanah negara. Menurut Sumardjono, tanah negara adalah tanah yang tidak di berikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah ulayat, dan tanah wakaf.³⁹ Boedi Harsono mendefinisikan sebagai bidang-bidang tanah yang di

³⁵ Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

³⁶ Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁷ Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

³⁸ Pasal 1 angka 2 PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

³⁹ Maria S.W Sumardjono, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, 2010), 25.

kuasai langsung oleh negara.⁴⁰ Ali Achmad Chomzah mengartikan sebagai tanah yang tidak di punyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.⁴¹

Istilah tanah negara dalam UUPA tidak di kenal, UUPA menggunakan istilah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” Penggunaan istilah tanah negara dapat saja di gunakan sepanjang konsepsi dan maknanya di sesuaikan dengan UUPA. Artinya, tanah negara bukanlah tanah “milik” negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah yang bersangkutan yang bersifat privat, namun merupakan tanah-tanah yang di kuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik.

Beragam-macam cara terjadinya tanah negara, disebutkan dalam Pasal 2 ayat

(3) PP No. 18 Tahun 2021 meliputi:

- a. Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah;
- b. Tanah reklamasi;
- c. Tanah timbul;
- d. Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
- e. Tanah yang berasal dari pelepasan Kawasan hutan;
- f. Tanah Telantar;
- g. Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan;

⁴⁰ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Perkembangan Pemikiran Perkembangan Pemikiran Dan Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), 53.

⁴¹ Ali Achmad Chomz, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), 1.

- h. Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan
- i. Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara.

Berdasarkan cara terjadinya tanah negara, salah satunya adalah tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan atau disebut tanah negara bekas hak. Dalam ketentuan Pasal 34 dan 40 UUPA telah yang menyebutkan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna-Bangunan (HGB) hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

Pengaturan mengenai HGB diatur lebih rinci dalam PP No. 18 Tahun 2021. HGB diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 34). Apabila tidak memenuhi syarat dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum (Pasal 35). Tanah yang dapat diberikan dengan HGB meliputi Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah hak milik (Pasal 36). Sedangkan Jangka Waktu HGB di atas Tanah Negara paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Pada hakikatnya HGB merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruan berakhir, selanjutnya Menteri berwenang menata kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah

tersebut. Kewenangan Menteri dimaksudkan untuk mengatur kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan (Pasal 37):

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Ketentuan dalam Pasal 40 menegaskan bahwa perpanjangan dan pembaruan HGB diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan dan pembaruan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang HGB tersebut ditetapkan dalam keputusan pemberian HGB yang pertama kali, dengan syarat: a) tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak; b) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; d) tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan e) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum. Sedangkan permohonan pembaruan HGB diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka HGB

B. Tinjauan Tentang Jual Beli

Jual beli adalah istilah yang terdiri dari dua kata, yaitu "jual" yang mengacu pada perbuatan menjual, dan "beli" yang mengacu pada perbuatan membeli. Ini menggambarkan suatu perbuatan yang melibatkan dua pihak, yaitu penjual yang melakukan penjualan dan pembeli yang melakukan pembelian. Dengan demikian, jual beli adalah suatu peristiwa hukum di ranah perdata. Menurut Soeroso, jual beli adalah peristiwa hukum majemuk yang melibatkan lebih dari satu peristiwa, seperti tawar-menawar, penyerahan barang, dan penerimaan barang.⁴²

Jual beli merupakan tindakan hukum yang melibatkan transfer kepemilikan, di mana penjual pada saat yang bersamaan menyerahkan tanah secara permanen kepada pembeli, yang juga membayar harga yang telah disepakati. Proses jual beli ini adalah perpindahan hak milik yang berlangsung setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan dalam sebuah perjanjian, di mana pihak penjual akan menyerahkan sebuah kebendaan, seperti tanah, dan pihak pembeli akan membayar harga yang telah disepakati. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap terjadi pada saat kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, bahkan jika barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.⁴³

Peralihan hak atas tanah terjadi ketika hak tersebut berpindah dari pemegang hak sebelumnya ke pemegang hak yang baru, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ada dua cara peralihan hak atas tanah: beralih dan dialihkan. Beralih terjadi tanpa perbuatan hukum oleh pemilik, seperti dalam pewarisan. Sementara dialihkan melibatkan perbuatan hukum oleh pemilik, seperti dalam jual

⁴² Raharjo Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

⁴³ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003).

beli. Peralihan hak atas tanah adalah proses Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁴

Pasal 1313 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menguraikan batasan terkait dengan perjanjian dalam hukum perdata. Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain, yang berarti bahwa dari suatu perjanjian timbul kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih pihak kepada pihak lain yang berhak atas prestasi tersebut.⁴⁵ Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Prinsip "konsensualitas" dalam hukum perjanjian B.W.

Secara yuridis, jual beli dapat dipandang sebagai bentuk perjanjian konsensual, sesuai dengan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. yang menyatakan: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar". Secara prinsip, setiap penerimaan, apakah itu diekspresikan dalam bentuk pernyataan penerimaan lisan atau tertulis, mengindikasikan saat terjadinya kelahiran perjanjian.⁴⁶

⁴⁴ Dian Aries Nurasa, Akur, Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

⁴⁵ Salim Hs, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Bandung: Sinar Grafika, 2008).

⁴⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Balai Pustaka, 1981).

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perikatan atau perjanjian, yaitu:

1. **Consensus (Sepakat):** Terdapat persetujuan yang bebas dari pihak-pihak yang terlibat, di mana mereka memiliki kemauan yang independen untuk mengikatkan diri, dan kemauan tersebut harus dinyatakan dengan jelas, baik secara lisan maupun tertulis.
2. **Capacity (Kecakapan):** Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kapasitas atau kecakapan hukum yang memadai untuk membuat perjanjian tersebut.
3. **Certainty of Terms (Kepastian dalam Istilah):** Objek yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas dan spesifik agar dapat menetapkan kewajiban para pihak.
4. **Consideration (Sebab yang Halal):** Terdapat tujuan yang sah atau alasan yang jelas yang mendorong pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Syarat pertama dan kedua di atas merupakan syarat subjektif, yang berarti bahwa jika suatu perikatan atau perjanjian tidak memenuhi kedua syarat tersebut, perikatan atau perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal. Sebaliknya, syarat ketiga dan keempat di atas merupakan syarat objektif, yang berarti bahwa jika suatu perikatan atau perjanjian tidak memenuhi syarat objektif tersebut, perikatan atau perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum dan sejak awal dianggap tidak pernah terjadi.⁴⁷

⁴⁷ Muhamad Djumhana, *Asas-Asas Hukum Perbankan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008).

Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan peralihan hak, yang dapat terwujud melalui berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, atau tukar menukar. Dalam bidang Hukum Adat, perbuatan pemindahan hak, terutama melalui jual-beli, memiliki karakteristik yang kuat dalam hal transaksi tunai. Dalam konteks hukum tanah, jual-beli tanah umumnya melibatkan pembayaran harga pada saat yang bersamaan, tanpa adanya kredit atau pembayaran dalam waktu yang ditentukan di masa mendatang. Dengan demikian, transaksi jual-beli tanah ini cenderung bersifat instan dan mengharuskan pihak-pihak yang terlibat untuk menyediakan dana tunai saat transaksi terjadi. Menurut Pasal 1457 dalam hukum (BW), jual-beli tanah adalah perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, yang pada gilirannya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Penting untuk dicatat bahwa ketentuan yang ada dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.⁴⁸

Dalam konteks transaksi jual beli, terdapat hak dan kewajiban yang berlaku antara penjual dan pembeli. Secara esensial, penjual memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang yang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian jual beli tersebut. Di sisi lain, penjual juga memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan ketentuan dan perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama. Dengan demikian, dalam perjanjian jual beli, terdapat dinamika kompleks yang melibatkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang harus dihormati dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam transaksi tersebut.

⁴⁸ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986).

Praktik jual beli tidak hanya melibatkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, namun juga melibatkan risiko tertentu yang mungkin timbul ketika unsur-unsur dalam perjanjian jual beli tidak dipenuhi oleh para pihak. Contohnya, dalam transaksi jual beli, ada kemungkinan bahwa salah satu pihak dapat melakukan tindakan yang merugikan pihak lain, yang dapat mengakibatkan pelanggaran perjanjian atau cidera janji.

Ketika situasi seperti ini terjadi, penting untuk mempertimbangkan aspek tanggung jawab hukum terkait pelaksanaan prestasi oleh pihak yang berkewajiban. Dalam kasus semacam ini, yang menjadi perhatian adalah identifikasi siapa yang bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan, tanpa memandang apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat diprasyarkan oleh pihak yang menerima prestasi. Konsep pemenuhan kewajiban di sini mencakup kompensasi dengan menggunakan sejumlah harta atau kekayaan tertentu yang bisa disita atau dijual untuk memenuhi kewajiban yang dimiliki oleh pihak yang tidak memenuhi janji kepada pihak yang telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian.

Dalam hukum Tanah Nasional, proses jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 37 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dapat dilakukan melalui berbagai perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya yang harus didokumentasikan dalam bentuk akta yang dibuat di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan formal terkait bentuk, isi, dan prosedur pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dapat dilakukan melalui pembuatan akta tertulis oleh pejabat yang memiliki kewenangan, yang nantinya akta tersebut akan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Proses ini memiliki keterkaitan yang erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur ini memegang peranan kunci dalam menentukan legalitas peralihan hak tersebut. Oleh karena itu, legalitas peralihan hak atas tanah sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk syarat formil dan materiil, prosedur yang harus diikuti, serta pihak-pihak yang terlibat, baik yang memiliki wewenang untuk mengalihkan hak maupun pejabat yang berwenang untuk bertindak. Proses hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah dapat ditempuh baik sebelum maupun setelah berlakunya.⁴⁹

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum terkait peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagai syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.⁵⁰ kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.⁵¹ Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

⁴⁹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015).

⁵⁰ Harvini Wulansari, Rochmat Junarto, and Dian Aries Mujiburohman, "Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif," *Riau Law Journal* 5, no. 1 (2021): 61–74.

⁵¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010).

Dalam konteks jual beli dan pemindahan hak tanah, fungsi pendaftaran tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵²

1. Memperkuat pembuktian, karena pemindahan hak tersebut didokumentasikan dan dicatat dalam buku tanah, sementara sertifikat hak mencantumkan informasi mengenai pemegang hak saat ini.
2. Memperluas pembuktian, karena melalui pendaftaran tanah, transaksi jual beli dapat diakses oleh masyarakat umum atau pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait tanah tersebut.

C. Tinjauan Tentang Jabatan Notaris

Salah satu unsur yang penting dalam hukum ialah masalah pengisian jabatan, hal ini menjadi penting karena tanpa jabatan yang diisi oleh pejabat maka fungsi-fungsi jabatan dalam negara tidak mungkin dapat di jalankan sebagai mana fungsinya. Jabatan dan Pejabat haruslah di gambarkan dengan pemahaman yang utuh karena dengan demikian akan mendapat pengertian dan pemahaman dari hubungan antara keduanya yaitu “pejabat” dan “jabatan”.⁵³

Tindakan seseorang yang memegang atau memangku jabatan disebut juga pejabat, sedangkan jabatan adalah pekerjaan atau tugas dalam pemerintahan atau organisasi, pejabat bertindak atas nama orang lain yang memiliki hak dan kewajiban yang tidak dimiliki warga negara biasa, namun sebagai manusia pejabat memiliki hak dan kewajiban yang sama yang dimiliki oleh semua warga negara. Soedarsono dalam Kamus Hukum mendefinisikan jabatan berasal dari kata jabat yaitu sebagai: “Jabat

⁵² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni, 1980).

⁵³ Dian Aries Mujiburohman, *Pengantar Hukum Tata Negara* (Yogyakarta: STPN Press, 2017), 114.

yang berarti memegang, melakukan pekerjaan yang berkaitan dengan pengangkatan dan sebagainya memegang jabatan yang berkaitan dengan pekerjaan".⁵⁴

Negara merupakan organisasi yang terdiri atas jabatan-jabatan, jabatan yang satu terikat dengan jabatan yang lain yang tidak berdiri sendiri maka negara merupakan ikatan jabatan-jabatan.⁵⁵ Jabatan muncul sebagai pribadi, Logeman mendefinisikan jabatan sebagai sebuah lingkungan kerja yang awet dan digaris batasi dan yang disediakan untuk ditempati oleh pemangku jabatan yang ditunjuk dan disediakan untuk diwakili oleh mereka secara pribadi, dalam sifat perbuatan-perbuatan, oleh karena itu hal ini harus dinyatakan dengan jelas. Jabatan tetap, namun pemangku jabatan silih berganti, wewenang dan kewajiban melekat pada jabatan, pemangku jabatan mewakili jabatan.⁵⁶

Jabatan adalah sesuatu yang tetap sedangkan pemangkunya berganti-ganti. Namun tugas serta wewenang tidak hilang bersamaan dengan bergantinya pemangku jabatan, akan tetapi tetap melekat pada jabatan. Ada beberapa macam jabatan, ada jabatan yang diisi atau diwakili oleh satu orang pemangku jabatan (jabatan tunggal), ada juga pemangku jabatan yang memiliki pengganti (substituut) yang setiap waktu berhak mewakili jabatan secara penuh (jabatan ganda), misalnya panitera pengganti. Serta jabatan majemuk, seperti lembaga legislatif.

Notaris tergolong dalam kategori jabatan individu tunggal, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris: "Notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta memiliki

⁵⁴ Soedarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineke Cipta, 1999), 190.

⁵⁵ Harun Alrasid, *Pengisian Jabatan Presiden* (Jakarta: Pustaka Utama, 1999), 6.

⁵⁶ J.H.A Logeman, *Tentang Teori Hukum Tata Neagara Positif* (Jakarta: Ichtiar Baru V Hoeve, 1948), 124.

kewenangan lain sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini atau peraturan perundang-undangan lainnya." Dalam situasi di mana seorang Notaris berpulang, tanggung jawabnya diemban oleh Pejabat Sementara Notaris, sementara pada saat Notaris mengambil cuti, sakit, atau mengalami hambatan sementara dalam menjalankan tugasnya, maka peran Notaris Pengganti akan menggantikannya.

Jabatan Notaris adalah bentuk jabatan umum atau publik, sebab proses penunjukan dan pemberhentian Notaris diselenggarakan oleh pemerintah. Tugas yang diemban oleh Notaris melibatkan fungsi negara, dan akta yang dihasilkan oleh Notaris, dikenal sebagai minuta (dokumen asli akta), memiliki sifat sebagai dokumen resmi negara. Notaris termasuk dalam kategori pejabat umum, yakni individu yang diangkat dan dihentikan oleh kekuasaan umum (pemerintah), yang diberi kewenangan dan tanggung jawab untuk memberikan layanan kepada masyarakat dalam berbagai hal. Dengan demikian, peran Notaris juga turut serta dalam menjalankan fungsi dan otoritas pemerintah.⁵⁷

Istilah "pejabat umum" merupakan terjemahan dari istilah "Openbare Ambtenaren" yang mengacu pada individu yang ditugasi dan memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dalam rangka menjalankan pelayanan publik, dan predikat ini secara khusus diberikan kepada notaris.⁵⁸ Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang.⁵⁹ Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua

⁵⁷ R. Soesanto, *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris Sementara* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1978), 75.

⁵⁸ C.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabataon Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1983), 4.

⁵⁹ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2018), 16-17.

perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum, atau oleh para penghadap atau para pihak yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁶⁰ Dalam pembuatan akta, Notaris juga mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum kepada para pihak sebagaimana telah di amanatkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga akta yang diterbitkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan tidak mengandung cacat materiil.

D. Tinjauan Tentang Pembubaran Yayasan

Yayasan adalah badan hukum yang diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Ketiga tujuan yayasan ini dapat dikategorikan lapangan gerak yayasan seperti dalam bidang kesejahteraan sosial, pendidikan, kebudayaan, kesehatan, dan bidang-bidang lainnya yang tidak bertentangan dengan undang-undang.⁶¹ Pendirian yayasan dianggap sah menurut kebiasaan apabila memenuhi syarat: a. Pendiri yayasan meminta jasa seorang Notaris untuk membuat Akta Pendirian atau Anggaran Dasar Yayasan; b. Selanjutnya pengurus yayasan mengurus domisili yayasan pada kepala pemerintahan di tempat kedudukan yayasan, mengurus SIUP pada instansi yang berwenang sesuai dengan kegiatan yayasan. c. Akta pendirian yayasan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup tempat kedudukan yayasan; dan d. Akta

⁶⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2010), 13.

⁶¹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan

pendirian atau anggaran dasar yayasan tersebut diumumkan dalam “Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.

Yayasan merupakan salah satu bentuk badan hukum yang memiliki peran penting dalam berbagai bidang kehidupan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan di Indonesia. Regulasi yayasan di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Sebagaimana halnya PT dan koperasi, yayasan termasuk dalam kategori badan hukum privat. Perbedaan mendasar antara badan hukum publik dan privat terletak pada proses pendiriannya, yang diatur oleh Pasal 1653 KUH Perdata. Meskipun yayasan dapat didirikan oleh lembaga publik atau pejabat publik, statusnya tetap bersifat badan hukum privat dan memiliki kewenangan yang terbatas pada lingkup hubungan keperdataan, bahkan jika kekayaan awalnya berasal dari atau merupakan aset negara.⁶²

Pendirian yayasan adalah langkah awal dalam menjalankan misi dan tujuan tertentu sesuai dengan visi pendiri. UU No. 16/2001 memberikan panduan jelas mengenai proses pendirian yayasan. Prosedur tersebut meliputi penyusunan anggaran dasar, pendaftaran di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan pengesahan oleh pihak berwenang. Pendirian yayasan harus dilakukan dengan itikad baik dan tujuan yang jelas, seringkali berorientasi pada kepentingan umum atau amal. Setelah yayasan terbentuk, pengelolaannya menjadi hal yang penting. UU No. 16/2001 menentukan bahwa yayasan harus memiliki pengurus yang bertanggung jawab atas operasional sehari-hari. Yayasan juga harus melaksanakan kegiatan sesuai dengan tujuannya yang tercantum dalam anggaran dasar. Pengelolaan keuangan harus

⁶² Y. Sogar Simamora, “Character, Management and Examination Charity Foundation in Indonesia,” *Rechts Vinding Journal* 1, no. 2 (2012): 175–86.

transparan dan akuntabel, serta yayasan wajib menyusun laporan keuangan yang dapat diaudit.

Demi mencapai tujuan dan maksudnya, yayasan memiliki kewenangan untuk melaksanakan kegiatan usaha. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Yayasan yang menjelaskan bahwa yayasan dapat terlibat dalam kegiatan usaha dengan dua cara, yaitu dengan mendirikan badan usaha independen atau dengan berpartisipasi dalam badan usaha yang sudah ada. Namun, penting dicatat bahwa yayasan tidak diperbolehkan beroperasi sebagai entitas usaha yang menjalankan kegiatan usaha secara langsung, melainkan harus melibatkan badan usaha yang telah dibentuk atau melalui keterlibatan asetnya dalam badan usaha lain.⁶³

Tipe pertama adalah yayasan yang mengumpulkan dana dan mengalokasikannya ke badan-badan sosial seperti beasiswa, panti asuhan, dan rumah sakit, tanpa terlibat dalam operasional lembaga-lembaga sosial. Tipe kedua mencakup yayasan yang aktif dalam mendirikan dan mengelola lembaga-lembaga sosial, seperti sekolah, universitas, atau rumah sakit, sambil mencari keuntungan ekonomi yang nantinya reinvestasikan untuk mendukung kegiatan sosialnya. Dalam konteks ini, yayasan berperan sebagai pelaksana langsung dari program-program sosial yang mereka dukung, dengan mengelola lembaga-lembaga tersebut. Tipe ketiga adalah ketika yayasan mendirikan Perseroan Terbatas (PT) yang terlibat dalam bisnis komersial seperti pabrik atau perusahaan dengan tujuan mencari keuntungan. Keuntungan yang diperoleh dari operasi bisnis ini kemudian disumbangkan untuk mendukung kegiatan sosial yang dilaksanakan oleh yayasan, baik oleh yayasan itu sendiri atau oleh pihak

⁶³ Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan

lain. Pendekatan ini menggabungkan elemen bisnis dan filantropi dalam satu entitas hukum.⁶⁴

Pembubaran yayasan dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti berakhirnya masa berlaku yayasan, keputusan pengadilan, atau alasan lain yang diatur dalam anggaran dasar. UU No. 16/2001 mengatur bahwa harta yang dimiliki oleh yayasan yang bubar harus dilepaskan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar atau undang-undang yang berlaku. Alternatif lain adalah mengalihkan harta tersebut kepada yayasan lain yang memiliki tujuan atau kepentingan serupa.

Pasal 62 UU 16/2001 mengatur bahwa Yayasan bubar karena:

- a. jangka waktu yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar (“AD”) berakhir;
- b. tujuan Yayasan yang ditetapkan dalam AD telah tercapai atau tidak tercapai;
- c. putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan alasan: Yayasan melanggar ketertiban umum dan kesusilaan; tidak mampu membayar utangnya setelah dinyatakan pailit; atau harta kekayaan Yayasan tidak cukup untuk melunasi utangnya setelah pernyataan pailit dicabut.

Dalam konteks pembubaran Yayasan, beberapa skenario dapat terjadi. Pertama, jika pembubaran terjadi karena mencapai batas waktu yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar (AD) Yayasan, pembina atau pihak yang berwenang akan menunjuk seorang likuidator yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan seluruh aset dan kewajiban Yayasan. Kedua, likuidator juga akan ditunjuk jika Yayasan harus dibubarkan karena tujuan yang ditetapkan dalam AD telah tercapai atau tidak tercapai.

⁶⁴ Rudi Prasetya, *Yayasan Dalam Teori Dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Namun, dalam situasi di mana tidak ada likuidator yang ditunjuk oleh pihak berwenang, pengurus Yayasan akan mengambil peran ganda sebagai pengurus dan likuidator untuk melaksanakan proses pembubaran Yayasan tersebut. Lebih lanjut, kekayaan Yayasan yang mengalami pembubaran harus melalui proses likuidasi. Dalam konteks ini, Yayasan tetap dianggap ada sampai saat likuidator menyelesaikan tanggung jawabnya dan dibebaskan dari tugas likuidasi.⁶⁵

Dalam situasi di mana Yayasan harus dibubarkan atas putusan Pengadilan, maka Pengadilan juga memiliki kewenangan untuk menunjuk seorang likuidator. Sementara jika pembubaran Yayasan terjadi karena status pailit, maka aturan-aturan yang berlaku dalam undang-undang kepailitan akan menjadi acuan. Aturan tersebut mencakup prosedur penunjukan, pengangkatan, pemberhentian sementara, pemberhentian, wewenang, kewajiban, tugas, tanggung jawab, dan pengawasan terhadap likuidator.⁶⁶ Penting dicatat bahwa ketika sebuah Yayasan mengalami pembubaran, entitas tersebut tidak lagi memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, kecuali untuk menjalankan proses likuidasi dan menyelesaikan urusan keuangannya. Dalam konteks ini, selama proses likuidasi berlangsung, setiap surat keluar yang dikeluarkan oleh Yayasan harus mencantumkan frase "dalam likuidasi" di belakang nama Yayasan untuk memberi tahu pihak-pihak terkait bahwa Yayasan sedang dalam tahap penyelesaian dan penghapusan.⁶⁷

Menurut ketentuan yang berlaku, likuidator atau kurator yang telah ditunjuk untuk menjalankan proses pemberesan kekayaan Yayasan yang telah bubar atau dibubarkan memiliki beberapa kewajiban terkait dengan pengumuman dan pelaporan.

⁶⁵ Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) UU 16/2001

⁶⁶ Pasal 64 UU 16/2001

⁶⁷ Pasal 63 ayat (3) dan ayat (4) UU 16/2001

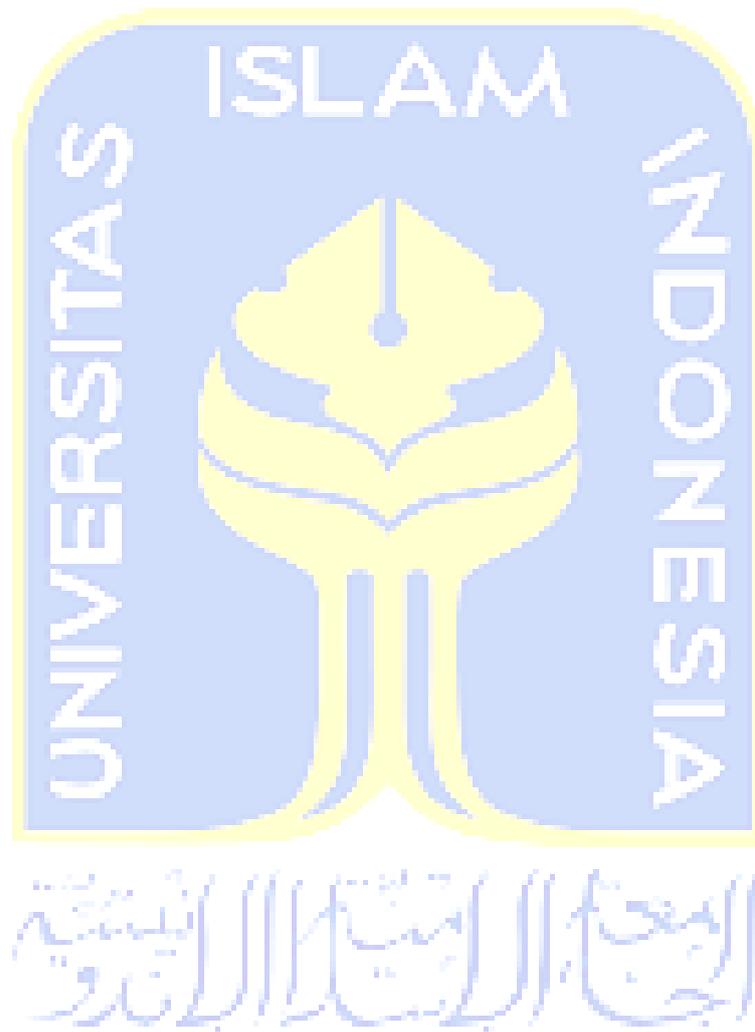
Paling lambat dalam waktu 5 (lima) hari sejak tanggal penunjukan, mereka diwajibkan untuk mengumumkan pembubaran Yayasan dan seluruh proses likuidasinya dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia.

Selanjutnya, likuidator atau kurator memiliki tanggung jawab untuk mengumumkan hasil likuidasi dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia, dan ini harus dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak proses likuidasi berakhir. Selain itu, dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak proses likuidasi berakhir, likuidator atau kurator juga harus menyampaikan laporan resmi mengenai pembubaran Yayasan kepada Pembina Yayasan. Ini adalah langkah penting dalam memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam proses pembubaran Yayasan. Penting untuk dicatat bahwa ketidakpatuhan dalam melaksanakan pengumuman pembubaran Yayasan dan hasil likuidasi, serta kelalaian dalam melaporkan kepada Pembina, dapat berdampak pada keabsahan pembubaran Yayasan dan dapat mempengaruhi hak dan tanggung jawab pihak ketiga yang terlibat.⁶⁸ Status harta suatu yayasan yang bubar dalam Pasal 68 UU 28/2004 disebutkan bahwa:

1. Kekayaan sisa hasil likuidasi diserahkan kepada Yayasan lain yang mempunyai kesamaan kegiatan dengan Yayasan yang bubar.
2. Kekayaan sisa hasil likuidasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diserahkan kepada badan hukum lain yang mempunyai kesamaan kegiatan dengan Yayasan yang bubar, apabila hal tersebut diatur dalam Undang-undang mengenai badan hukum tersebut.

⁶⁸ Pasal 65, 66 dan 67 UU 16/2001

3. Dalam hal kekayaan sisa hasil likuidasi tidak diserahkan kepada Yayasan lain atau kepada badan hukum lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), kekayaan tersebut diserahkan kepada Negara dan penggunaannya dilakukan sesuai dengan kegiatan Yayasan yang bubar.



BAB III

AKTA NOTARIS JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA

DARI BEKAS HAK GUNA BANGUNAN

A. Konstruksi Hukum Jual Beli Bangunan di Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan

1. Riwayat Perolehan Hak Guna Bangunan

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah ditetapkan seperangkat norma yang wajib diikuti oleh pemerintah, masyarakat, dan sektor usaha swasta dalam mengelola aspek keagrariaan dan pertanahan. Tujuan utama norma-norma ini adalah untuk mewujudkan konsep "tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Norma-norma tersebut tertuang dalam berbagai pasal dalam UUPA, yang mencakup berbagai aspek pengelolaan tanah seperti penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, serta jaminan kepastian hukum dan perlindungan, termasuk administrasi pertanahan.

Dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, telah dijelaskan secara rinci mengenai dasar penguasaan tanah. Baik pemegang hak perorangan, badan hukum, maupun entitas pemerintah, memiliki kewajiban yang tegas untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya dengan cara yang optimal. Selain itu, kewajiban mereka meliputi pelestarian tanah, menjaga kesuburannya, dan mencegah kerusakan pada tanah tersebut.

Dalam lingkup pelaksanaan HGB, penjelasan rinci terkait hal tersebut terdapat dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Pasal 37 dari peraturan tersebut secara tegas menetapkan bahwa HGB diberikan dengan batas waktu paling lama 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan tambahan selama 20 tahun dan dapat di perbaharui selama 30 tahun. Pemegang hak atas tanah dapat diberikan perpanjangan atau pembaruan hak bila tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, dan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang. Selain kewajiban tersebut masih terdapat kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam peraturan perundangan pertanahan dan dalam keputusan pemberian hak atas tanah atau perizinannya pertanahan yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah dan perizinan pertanahan.

Namun pada praktiknya sebelum atau setelah jangka waktu hak atas tanah berakhir, terdapat beberapa pemegang hak yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh pemegang hak, seperti tidak memanfaatkan tanah, tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukan dan tidak melakukan perpanjangan atau pembaruan hak sehingga tanah ditelantarkan begitu saja. Dampak dari tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak tersebut diantaranya adalah menurunnya kualitas fisik tanah maupun lingkungan, penelantaran tanah, dan timbulnya sengketa dan konflik dengan masyarakat.

Hal yang sama dilakukan oleh HGB dengan nomor 215/Hargobinangun Gambar Situasi Nomor 02974/1991, yang mencakup lahan seluas 1247 meter persegi, secara resmi terdaftar atas nama Yayasan Parakletos Indonesia. HGB ini diterbitkan oleh

pihak berwenang pada tanggal 27 April 1993, dan diberikan dengan jangka waktu penggunaan selama 20 tahun, dimulai sejak tanggal penerbitan tersebut. Hak ini, yang pertama kali berlaku pada tahun 1993, menghadirkan sebuah entitas hukum yang memungkinkan Yayasan Parakletos Indonesia untuk memanfaatkan properti tersebut secara sah selama dua dekade penuh.

Selama periode 20 tahun ini, properti yang disebutkan telah digunakan secara khusus untuk keperluan Tempat Pendidikan. Fungsi utama dari hak ini adalah memberikan Yayasan Parakletos Indonesia kesempatan untuk mengembangkan dan menyediakan fasilitas pendidikan yang sesuai dengan tujuan dan misinya. Selain itu, hak ini juga memberikan kepastian hukum terkait dengan kepemilikan dan penggunaan properti tersebut dalam konteks pendidikan. Namun, hak ini memiliki masa berlaku yang telah berakhir pada tanggal 28 Oktober 2011.

Yayasan Parakletos Indonesia diresmikan melalui proses pendirian yang tercatat dalam Akta Pendirian tanggal 24 Januari 1983 dengan nomor 83. Akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Daliso Rudianto, S.H, seorang Notaris di Yogyakarta. Selanjutnya, yayasan ini mengalami perubahan yang terakhir dicatat dalam Akta Perubahan Kedua Anggaran Dasar tanggal 19 Mei 1987 dengan nomor 64, yang juga dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H, selaku Notaris di Yogyakarta. Proses-proses ini mencerminkan perkembangan dan evolusi Yayasan Parakletos Indonesia sejak pendiriannya hingga saat ini.

Obyek HGB ini memiliki riwayat yang terdiri dari beberapa tahapan penting, yaitu⁶⁹:

⁶⁹ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Pada hari Selasa, 5 September 2023

- a) obyek HGB ini berasal dari Tanah Negara yang awalnya merupakan Hak Milik Adat Letter C No. 139 Persil 142 Klass III dengan luas mencapai 1250 meter persegi. Kemudian, dalam perkembangannya, Hak Milik Adat tersebut dilepaskan kepada negara untuk kepentingan Yayasan Parakletos Indonesia melalui sebuah Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat di bawah tangan di hadapan Mulyadi, BA, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanggal 15 Januari 1991, dengan nomor 50 tahun 1991.
- b) Selanjutnya, proses legalisasi pemilikan tanah ini di lanjutkan dengan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) yang didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 769/SK/HGB/BPN/1991, yang dikeluarkan pada tanggal 29 Oktober 1991 yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan adanya Surat Keputusan tersebut, Yayasan Parakletos Indonesia mendapatkan hak legal atas penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut untuk kepentingan yang sesuai dengan tujuan yayasan tersebut.

Dengan demikian, obyek HGB ini mengalami serangkaian proses administratif dan hukum yang mengubah status awalnya dari Tanah Hak Milik Adat menjadi Tanah Negara dengan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat dibawah tangan yang kemudian diberikan Hak Guna Bangunan dengan sebuah Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan sehingga menjadi legal hak yang dimiliki oleh

Yayasan Parakletos Indonesia untuk keperluan tertentu, sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dokumen yang dijadikan dasar dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) mencakup berbagai elemen penting, antara lain:

- a) Permohonan yang diajukan oleh Ny. Tien Alouw Nurhadi, yang bertindak mewakili dan atas nama Yayasan Parakletos Indonesia.
- b) Akta Pendirian yang tanggal 24 Januari 1983 dengan nomor 83, yang disusun dan ditandatangani oleh Daliso Rudianto, S.H, seorang Notaris di Yogyakarta.
- c) Akta Perubahan Kedua Anggaran Dasar Yayasan Parakletos Indonesia, yang dikeluarkan pada tanggal 19 Mei 1987 dengan nomor 64, dan juga dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H, selaku Notaris di Yogyakarta.
- d) Petikan Daftar Buku Letter C No. 139 Persil 142 Klass III dengan luas mencapai 1250 meter persegi yang terdaftar atas nama Sugeng Raharjo.
- e) Fotokopi Putusan Peralihan Hak Atas Tanah tanggal 10 Juni 1964 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Hargobinangun.
- f) Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Hargobinangun pada tanggal 30 Oktober 1990 dengan nomor 85/Ptnh/1990.
- g) Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 15 Januari 1991, yang dicatat dalam nomor 50 tahun 1991, dan dihadapan Mulyadi, BA, yang menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- h) Surat Keterangan Tanah tanggal 25 September 1991 dengan nomor 2457/1991 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

2. Konstruksi Hukum Hak Prioritas

Ketentuan hukum pertanahan mengatur tentang hak prioritas yang memberikan hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan dalam urutan penerimaan hak atas tanah. Prinsip hak prioritas ini tercermin dalam Pasal 37 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa pemegang hak sebelumnya memiliki potensi untuk mendapatkan prioritas atas tanah yang telah dikuasai oleh negara, dengan syarat bahwa semua persyaratan telah terpenuhi. Yurisprudensi dan peraturan lainnya juga turut mengatur mengenai Hak Prioritas dalam ranah hukum pertanahan.

Bekas pemegang hak berhak mendapatkan prioritas atas tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara apabila telah terpenuhi semua persyaratan: Pemegang hak atas tanah dapat diberikan perpanjangan atau pembaruan hak bila tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, dan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.

Selain kewajiban tersebut masih terdapat kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam peraturan perundangan pertanahan dan dalam keputusan pemberian hak atas tanah atau perizinannya pertanahan yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah dan perizinan pertanahan. Pemegang hak atas tanah dapat diberikan perpanjangan atau pembaruan hak bila tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih

memenuhi syarat sebagai pemegang hak, dan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang. Selain kewajiban tersebut masih terdapat kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam peraturan perundangan pertanahan dan dalam keputusan pemberian hak atas tanah atau perizinannya pertanahan yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah dan perizinan pertanahan

Ketentuan mengenai Hak Prioritas juga tercatat dalam yurisprudensi, misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung yang secara substansial menyatakan bahwa untuk memastikan seorang bekas pemegang hak mempertahankan Hak Prioritas, langkah krusial yang harus diambil adalah mengajukan permohonan perpanjangan hak setidaknya 2 (dua) tahun sebelum hak tersebut berakhir.⁷⁰ Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung yang lain, dipertimbangkan dengan seksama bahwa pihak-pihak yang berhak mendapatkan skala prioritas adalah mereka yang secara faktual menduduki lahan tersebut.⁷¹ dan pemegang hak menguasai dan mengelola tanah selama periode yang cukup lama (dalam hal ini, selama 30 tahun) tanpa adanya gangguan dari pihak lain, dapat dianggap sebagai penggarap yang beriktikad baik. Oleh karena itu, adalah wajar jika dia diberikan kesempatan prioritas untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang dikelolanya.⁷²

Hukum tanah di Indonesia juga mengenal dua asas utama, yaitu asas pelekatan vertikal yang berakar dari KUHPerdara, dan asas pemisahan horizontal yang bersumber dari hukum tanah itu sendiri. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), semua ketentuan yang ada dalam Buku II KUHPerdara yang berhubungan dengan tanah, air, serta sumber daya di dalamnya, kecuali hukum

⁷⁰ Lihat Putusan Mahkamah Agung No.: 2557 K/Pdt/2016

⁷¹ Lihat Putusan Mahkamah Agung No.: 603/K/Pdt/2013

⁷² Lihat Putusan Mahkamah Agung No.: 475 K/Pdt/2010

hipotek, telah dicabut. Oleh karena itu, saat ini yang diakui dan berlaku adalah asas pemisahan horizontal.

Asas pemisahan horizontal adalah pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu terpisah.⁷³ Asas pemisahan horizontal memungkinkan kepemilikan bangunan tanpa tanah, tetapi perlu pemisahan aturan antara tanah dan bangunan karena karakteristik berbeda. Tanah adalah benda tetap, sementara bangunan adalah benda bergerak dengan pengaturan hukum dan konsekuensi yang berbeda. Aturan ini menjadi norma hukum yang harus dipatuhi apa adanya.⁷⁴ Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga kepemilikan tanah tidak serta merta mencakup kepemilikan bangunan dan tanaman di atasnya, demikian juga dengan perbuatannya.⁷⁵

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya. Apabila terjadi perbuatan hukum harus di nyatakan secara tegas dalam akta, apakah bangunannya saja atau bersama dengan tanahnya. Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 35 tentang HGB, HGU, Pasal 28, Pasal 41 tentang hak pakai dan Pasal 44 tentang hak sewa untuk bangunan

Pada pokoknya UUPA dan peraturan pelaksanaannya mengatur status tanah HGB setelah masa pemberian, perpanjangan, atau pembaruan berakhir. Dalam konteks ini, PP No 18 Tahun 2021 menetapkan bahwa setelah masa tersebut berakhir, tanah

⁷³ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas* (Jakarta: Liberty, 1981), 54.

⁷⁴ Nurasa and Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*.

⁷⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), 65.

tersebut akan kembali menjadi tanah negara atau menjadi Tanah Hak Pengelolaan. PP ini juga memberi wewenang kepada Menteri untuk merancang kembali penggunaan, pemanfaatan, dan kepemilikan tanah yang kembali ke negara, dengan mempertimbangkan sejumlah kriteria, seperti kondisi tanah, pemenuhan syarat-syarat pemberian hak, dan kesesuaian dengan rencana tata ruang.

Sementara itu, Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa jika pemegang HGB tidak memohon perpanjangan dalam batas waktu yang ditentukan atau tidak memenuhi syarat perpanjangan, maka tanah tersebut akan kembali menjadi Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan. juga memberi kewenangan kepada Menteri untuk menentukan penggunaan ulang tanah tersebut, baik dengan memberikan prioritas kepada bekas pemegang HGB, Badan Bank Tanah dengan Hak Pengelolaan, atau untuk kepentingan umum, reforma agraria, proyek strategis nasional, atau sesuai kebijakan Kementerian lainnya. Dengan demikian, ketentuan ini membentuk dasar hukum yang jelas tentang pengalihan hak atas tanah setelah berakhirnya HGB, dengan mempertimbangkan berbagai faktor penting dan kepentingan yang beragam.

Tabel 1. Konstruksi Hukum Perpanjangan dan Pembaharuan HGB

No	Dasar Hukum	Ketentuan Pasal
1	UU No. 5 Tahun 1960	<p>Pasal 35.</p> <p>(1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.</p> <p>(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.</p> <p>(3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.</p>

		<p>Pasal 38.</p> <p>(1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.</p> <p>(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.</p>
2	PP No 18 Tahun 2021	<p>Pasal 37</p> <p>(3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.</p> <p>(4) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak; b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum; f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.
3	Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021	<p>Pasal 107</p> <p>(1) Tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir; b. jangka waktu Pemberian berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan; atau

		<p>c. jangka waktu Perpanjangan berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan.</p> <p>(2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri, untuk:</p> <p>a. diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali;</p> <p>b. diberikan kepada Badan Bank Tanah dengan Hak Pengelolaan; atau</p> <p>c. digunakan untuk keperluan kepentingan umum, reforma agraria, proyek strategis nasional; dan/atau cadangan negara lainnya sesuai dengan kebijakan Kementerian.</p>
--	--	--

Dalam konteks bekas HGB diatas tanah negara dengan nomor 215/Hargobinangun Gambar Situasi tanggal 27-3-1991 nomor 2847/1991 luas 1.247 (seribu dua ratus empat puluh tujuh) meter persegi, Terletak di Desa Hargobinangun, Kecamatan Pakem, meskipun HGB telah berakhir haknya tanggal 28 Oktober 2011, namun terjadi jual beli bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan diatas Tanah Negara Nomor 04 tanggal 11 Juni 2019 antara Tuan Budiman Gandhi Suparman yang bertindak selaku Likuidator Yayasan berdasarkan Keputusan Rapat Pleno Yayasan Parakletos Indonesia selaku penjual dan Tuan Edi Widyanto Wijana selaku pembeli. Setelah HGB berakhir masa berlakunya, hubungan subyek pemegang hak dengan tanah terputus, dan tanah yang sebelumnya merupakan HGB, menjadi tanah negara atau tanah hak pengelolaan, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP Nomor 18 tahun 2021. Walaupun begitu, bekas pemegang HGB tetap diberikan hak prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali.

HGB dengan nomor 215/Hargobinangun, yang diberikan pada tahun 1993 dan berakhir pada tanggal 28 Oktober 2011, HGB tersebut telah berpindah kepemilikan secara otomatis ke entitas negara, mengingat belum adanya proses perpanjangan yang

dilakukan oleh pemegang hak terakhir. Meskipun begitu, peraturan yang berlaku juga memberikan peluang bagi pemegang hak terakhir untuk memperpanjang HGB mereka, dengan satu syarat utama, yaitu pemenuhan tata cara dan syarat-syarat yang telah diatur dalam Permen ATR/BPN) Nomor 18 Tahun 2021, tatacaranya sebagai berikut:

1. Pasal 94: memberikan ketentuan mengenai perpanjangan HGB atas tanah yang sama kepada pemegang HGB. Permohonan perpanjangan HGB di atas tanah negara dapat diajukan setelah bangunan dan fasilitas pendukungnya telah dibangun, digunakan, dan dimanfaatkan secara efektif. Penilaian efektivitas dilakukan dengan mengacu pada kriteria bahwa pembangunan telah terlaksana sesuai dengan dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang ada saat pemeriksaan tanah dilakukan.
2. Pasal 95: menjelaskan bahwa setelah berakhirnya jangka waktu HGB dan/atau perpanjangannya, Pemerintah dapat memberikan Pembaruan HGB atas tanah yang sama kepada pemegang HGB. Permohonan Pembaruan HGB harus diajukan paling lambat dalam waktu 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB atau perpanjangannya.

Tata Cara Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Bangunan merujuk pada prosedur hukum yang kompleks dan terinci yang harus diikuti oleh pemegang Hak HGB yang ingin memperpanjang atau memperbarui hak mereka atas tanah, yang melibatkan berbagai tahap administratif dan persyaratan teknis yang harus dipenuhi sesuai dengan Permen ATR/BPN) Nomor 18 Tahun 2021. Kemudian pada Pasal 98 menetapkan sejumlah syarat yang harus dipenuhi dalam proses perpanjangan dan

pembaruan HGB tergantung pada status tanah, baik tanah negara maupun tanah hak pengelolaan.

Untuk tanah negara, syarat-syarat termasuk identifikasi pemohon, termasuk kuasa jika ada, serta dokumen pendirian perusahaan atau nomor induk berusaha jika pemohon merupakan badan hukum. Selain itu, pemohon harus melampirkan sertipikat HGB, surat keterangan pendaftaran tanah atau informasi pertanahan, dan peta bidang tanah jika pengukuran ulang diperlukan. Jika HGB tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan atau ada perubahan luas tanah, persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan juga diperlukan.

Pemohon juga harus menyertakan Sertifikat Laik Fungsi jika ada pembangunan Satuan Rumah Susun di atas tanah tersebut. Dokumen lain yang perlu disertakan adalah bukti pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR) jika pemohon adalah badan hukum yang berkecimpung dalam kegiatan terkait sumber daya alam, serta bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon jika relevan. Selain itu, pemohon harus mengajukan surat pernyataan yang menyatakan beberapa hal, termasuk bahwa tanah masih dikuasai secara fisik dan tanpa sengketa, serta kesiapan untuk melaksanakan CSR, melepaskan tanah untuk kepentingan umum, menerima hasil pengukuran ulang, dan bahwa bangunan di atas tanah HGB telah efektif digunakan dan dimanfaatkan.

Peraturan ini, yang berfungsi sebagai landasan hukum utama, telah mengidentifikasi sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak Guna Bangunan yang ingin memperpanjang hak mereka atas tanah tersebut. Dengan mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, pemegang hak tersebut harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, yang meliputi persyaratan

administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan lainnya yang relevan. Keberhasilan dalam memenuhi semua syarat ini akan menjadi langkah pertama menuju perpanjangan HGB yang sah, dan oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif tentang peraturan ini sangatlah penting.

Dalam konteks ini, kesadaran akan pentingnya kepatuhan terhadap peraturan serta pemahaman mendalam tentang syarat-syarat yang diuraikan dalam Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 menjadi faktor penentu dalam menjaga keberlanjutan dan keberlanjutan Hak Guna Bangunan nomor 215/Hargobinangun. Ini menunjukkan bahwa dalam lingkungan hukum, pemahaman yang cermat tentang ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku adalah hal yang sangat krusial, terutama bagi pemegang hak properti yang ingin mempertahankan hak mereka atas aset berharga seperti tanah.

Dari penjelasan yang telah disampaikan sebelumnya, muncul pertanyaan yang signifikan, yakni mengenai pihak yang memiliki kepentingan utama dalam mengajukan permohonan perpanjangan HGB. Prinsipnya, hak permohonan perpanjangan HGB ini adalah hak prioritas yang dimiliki oleh pemegang hak yang terakhir. Penegasan ini muncul karena terdapat peristiwa peralihan kepemilikan HGB yang terkait dengan transaksi jual beli. Pemegang HGB yang terakhir menjadi pemilik yang memiliki hak dan kewajiban terhadap properti tersebut. Oleh karena itu, setelah peralihan kepemilikan melalui transaksi jual beli tersebut, adalah hak dan tanggung jawab pemegang hak yang terakhir tersebut untuk mengajukan permohonan perpanjangan HGB jika ia berkeinginan mempertahankan haknya atas properti tersebut.

Akta Notaris Nomor 4, tanggal 11 Juli 2019, yang terkait dengan transaksi jual beli bangunan di atas Tanah Negara, pada substansi utamanya hanya berfungsi sebagai perjanjian para pihak dalam hal memperjual belikan bangunan yang telah berdiri di atas tanah, namun beberapa pasal yang ada di dalamnya mengatur tentang hak prioritas yang diberikan kepada pembeli bangunan untuk mengajukan permohonan HGB yang telah mencapai akhir masa berlakunya. Dalam konteks ketika tanah memiliki status HGB yang berakhir, tanah tersebut secara otomatis berubah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sehingga apabila bekas pemegang hak tidak melakukan perpanjangan hak atas tanah, prioritas tersebut dapat dilepaskan kepada pihak lain dengan sebuah dokumen akta pelepasan hak prioritas sebagai landasan hukumnya dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320, Pasal.1338, Pasal 1868 KUH Perdata serta Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Penting untuk dicatat bahwa akta pelepasan hak prioritas bukan hanya merupakan perjanjian otentik yang disetujui oleh kedua belah pihak, tetapi juga memiliki dampak hukum yang signifikan, yaitu memberikan kepastian hukum kepada penerima pelepasan hak prioritas untuk dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah negara bekas HGB, yang kemudian dapat diajukan kembali oleh pemohon untuk memperoleh hak kepemilikan yang baru. Dalam konteks ini, negara memberikan hak prioritas kepada pemohon untuk mengajukan permohonan HGB yang memberikan kepastian hukum yang lebih jelas atas tanah tersebut.

3. Konstruksi Hukum Keabsahan Akta Notaris

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris tersebut dituangkan ke dalam suatu Akta Notaris yang merujuk pada proses formalisasi atau pengesahan

perjanjian yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi atau kesepakatan. Ini merupakan tahap penting dalam menjadikan perjanjian tersebut sah dan mengikat secara hukum. Pada dasarnya, ketika dua atau lebih pihak mencapai kesepakatan tertulis atau lisan dalam suatu transaksi atau perjanjian, kesepakatan tersebut belum memiliki status hukum yang mengikat. Oleh karena itu, perjanjian tersebut harus disahkan oleh seorang notaris.

Notaris adalah pejabat hukum yang memiliki wewenang untuk membuat akta notaris, yang merupakan dokumen resmi yang mencatat perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi atau perjanjian. Ketika perjanjian dibuat di hadapan notaris, notaris akan mencatat semua rincian perjanjian tersebut dalam akta notaris dengan jelas dan lengkap. Akta notaris ini kemudian menjadi bukti tertulis yang mengesahkan perjanjian tersebut dan memberikan status hukum yang sah terhadap perjanjian tersebut. Ini juga memberikan tingkat perlindungan hukum yang lebih tinggi bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, karena akta notaris adalah bukti resmi yang dapat digunakan dalam perselisihan hukum atau proses pengadilan jika diperlukan.

Akta otentik pada hakikatnya mencerminkan kebenaran formal sesuai dengan informasi yang disampaikan oleh para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa apa yang tercantum dalam Akta Notaris benar-benar dipahami dan sesuai dengan keinginan para pihak. Hal ini dilakukan dengan membacakan isi Akta Notaris secara jelas kepada para pihak sehingga mereka dapat memahami dengan baik apa yang terdokumentasikan dalam akta tersebut. Selain itu, Notaris juga harus memberikan akses kepada para pihak terhadap informasi yang relevan, termasuk akses ke peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

berkaitan dengan akta yang akan mereka tandatangani. Dengan cara ini, para pihak memiliki kebebasan untuk secara bebas menyetujui atau menolak isi Akta Notaris sesuai dengan pemahaman dan kehendak mereka.

Akta autentik memiliki dua fungsi utama, yaitu sebagai fungsi formalitas (formalitas causa) dan sebagai alat bukti (probationis causa). Fungsi formalitas, dalam artian bahwa untuk suatu perbuatan hukum dinyatakan lengkap dan sempurna (meskipun bukan untuk sahnya), perbuatan hukum harus dibuat dalam bentuk akta autentik. Sementara itu, fungsi sebagai alat bukti merujuk pada fakta bahwa akta autentik disusun untuk tujuan pembuktian di masa mendatang, dengan catatan tertulis mengenai perjanjian tertentu. Akta autentik merupakan bukti tertulis yang sangat kuat dan valid sebagai alat pembuktian, sangat berguna bagi individu atau perusahaan yang memerlukan bukti tertulis untuk kepentingan pribadi atau bisnis, seperti dalam pembuatan akta pendirian Perseroan Terbatas, Firma, perkumpulan perdata, dan sebagainya.⁷⁶

Bentuk akta notaris telah diatur berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain telah mematuhi ketentuan tersebut, sebuah akta notaris juga dianggap memenuhi syarat sebagai akta autentik apabila telah sesuai dengan prosedur dan tata cara yang telah ditetapkan, termasuk ketentuan yang terdapat dalam Pasal 39 hingga Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris.

⁷⁶ Soegondo R Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: Rajawali Pers, 1982).

Dalam konteks analisis konstruksi hukum akta notaris, difokuskan pada Akta Jual Beli Bangunan di atas Tanah Negara dengan Nomor 04, dimana setiap pasalnya akan dikaji secara rinci.

Pasal 1 : Termasuk dalam harga jual beli sebesar Rp. 470.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut ialah pengoperan hak utama (voorkeursrechten) atau hak apapun yang dipunyai atau dapat dilakukan oleh Pihak Kesatu atas tanah negara tersebut di atas kepada Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas untuk memohon hak baru atas tanah tersebut kepada instansi yang berwenang

Berdasarkan Pasal 1 tersebut, Pihak Kesatu (Penjual) mengalihkan hak prioritas kepada pihak Kedua (Pembeli) untuk perpanjangan HGB. Hak keperdataan penjual berakhir seiring dengan terjadinya transaksi jual beli, dan dalam proses tersebut, Penjual juga menyerahkan hak prioritas kepada pihak pembeli, yang mencakup, tetapi tidak terbatas pada, hak untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut kepada instansi yang berwenang. Dengan kata lain, Pihak Kesatu setuju untuk menyerahkan semua hak dan kewenangan yang mereka miliki terkait dengan tanah negara tersebut kepada Pihak Kedua sebagai bagian dari perjanjian jual beli, termasuk hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah baru jika diperlukan. Secara lebih rinci di jelaskan sebagai berikut⁷⁷:

1. Pelepasan Hak Prioritas: Tindakan pelepasan hak prioritas adalah langkah yang dilakukan oleh pemegang hak saat ini untuk melepaskan haknya atas tanah dan bangunannya tersebut.
2. Proses Pendaftaran Tanah: Ini mengacu pada seluruh proses hukum yang terlibat dalam mendaftarkan kepemilikan atau status hukum HGB. Ini

⁷⁷ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

mencakup berbagai tindakan seperti pengalihan hak dan pembaruan dokumen-dokumen hukum yang berkaitan dengan tanah.

3. Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Masa Berlakunya: Fokusnya adalah pada situasi ketika HGB telah mencapai akhir masa berlaku. Ini bisa terjadi karena berbagai alasan.
4. Permohonan Hak Baru: Salah satu tujuan utama pelepasan hak prioritas adalah agar pihak penerima hak memiliki kesempatan untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak baru atas tanah tersebut. Ini bisa berarti memperbarui hak yang sudah ada atau memulai hak baru sesuai dengan aturan yang berlaku.
5. Menciptakan Kepastian Hukum: Yang paling penting adalah menciptakan kejelasan dan kepastian dalam hal kepemilikan atau status hukum HGB. Dengan melakukan pelepasan hak prioritas dan memohon hak baru, langkah-langkah ini diambil untuk memastikan bahwa pihak yang akan menerima hak baru memiliki kepastian hukum yang diperlukan atas tanah yang akan mereka miliki.

Pelaksanaan proses pelepasan hak prioritas ini pada dasarnya merupakan salah satu aspek dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan khususnya pada tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya. Tindakan ini bertujuan untuk mengajukan permohonan hak baru, dengan tujuan utama menciptakan kepastian hukum yang diperlukan oleh pihak penerima hak, sehingga mereka dapat memperoleh hak yang baru terkait dengan objek tanah yang telah mereka terima secara hukum.

Pasal 2 : Segala sesuatu yang dijual tersebut mulai saat ini menjadi milik Pihak Kedua dan segala keuntungan yang diperoleh dari dan

segala kerugian dan resiko tentang hak itu mulai hari ini menjadi milik atau tanggungan Pihak Kedua

Pasal 2 Akta tersebut merupakan pernyataan yang menjelaskan tentang peralihan kepemilikan, keuntungan, kerugian, dan risiko terkait dengan hak yang dijual dalam suatu transaksi. Pernyataan yang mengindikasikan peralihan kepemilikan dan tanggung jawab dalam transaksi jual beli adalah langkah penting untuk menciptakan kejelasan dan kepastian dalam perjanjian tersebut. Ini berarti bahwa setelah transaksi selesai, aset atau hak yang dijual sepenuhnya menjadi milik Pihak Kedua, dengan segala hak dan kewajiban yang terkait⁷⁸.

Selain peralihan kepemilikan, Pasal 2 Akta tersebut juga mengatur aspek-aspek penting lainnya, yaitu keuntungan, kerugian, dan risiko. Dalam konteks ini, semua keuntungan yang diperoleh dari hak tersebut setelah transaksi menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. Hal ini mencakup segala manfaat ekonomi, pertumbuhan nilai, atau hasil lainnya yang mungkin timbul dari hak yang dijual. Demikian pula, semua kerugian dan risiko yang terkait dengan hak yang dijual juga menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. Ini mencakup kerugian finansial, kerusakan, atau risiko lain yang mungkin terjadi sehubungan dengan pemilikan atau penggunaan hak tersebut.

Pernyataan yang mengatur peralihan kepemilikan dan tanggung jawab semacam itu memiliki implikasi hukum yang signifikan. Mereka menciptakan kepastian dalam hal kepemilikan dan tanggung jawab atas hak yang dijual. Ini membantu menghindari konflik atau ketidakjelasan yang mungkin timbul di kemudian hari. Selain itu, pernyataan semacam itu juga mempertegas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam transaksi. Dengan demikian, pihak-pihak yang terlibat memiliki pemahaman

⁷⁸ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

yang lebih baik tentang apa yang diharapkan dari mereka setelah transaksi selesai. Hal ini berkontribusi pada transparansi dan integritas dalam transaksi jual beli.

Pasal 3 : Pihak Kesatu menerangkan telah “menyerahkan” dalam keadaan kosong apa yang dijualnya tersebut kepada Pihak Kedua, yang menerangkan telah menerimanya;

Dan dengan istilah “menyerahkan” tersebut dimaksudkan juga melepaskan untuk kepentingan Pihak Kedua, hak-hak dan hak utama yang dimiliki Pihak Kesatu (dan/atau berhak melakukan) atas tanah dan bangunan tersebut, termasuk, juga pemakaian/langganan aliran listrik, serta fasilitas-fasilitas lainnya yang telah ada pada bangunan tersebut.

Pasal ini menggambarkan tahap penting dalam perjanjian jual beli bangunan di atas tanah negara. Pihak Pertama, sebagai penjual, menjelaskan bahwa ia telah menyerahkan bangunan yang dijualnya dalam kondisi kosong kepada Pihak Kedua, sebagai pembeli, yang mengonfirmasi penerimaan bangunan tersebut. Namun, yang lebih penting, istilah "menyerahkan" dalam konteks ini mencakup tindakan melepaskan hak-hak dan hak utama yang dimiliki oleh Pihak Pertama atas tanah dan bangunan tersebut, serta hak untuk menggunakan atau berlangganan aliran listrik, serta fasilitas-fasilitas lain yang ada di dalam bangunan tersebut⁷⁹.

Proses penyerahan dalam perjanjian jual beli ini tidak hanya sebatas fisik, tetapi juga mencakup pemindahan hak dan kewajiban yang melekat pada properti tersebut. Ini termasuk hak-hak seperti kepemilikan tanah dan bangunan, serta hak-hak terkait seperti hak atas pasokan listrik. Oleh karena itu, pasal ini mengatur transisi kepemilikan dan tanggung jawab yang melibatkan hak-hak ini. Dengan demikian, ketika Pihak Pertama menyerahkan bangunan dalam kondisi kosong, ini tidak hanya berarti fisik bangunan itu sendiri, tetapi juga hak-hak dan fasilitas yang terkait

⁷⁹ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

dengannya. Pasal ini menetapkan dasar hukum untuk peralihan ini dan penting dalam menjaga kejelasan dalam perjanjian jual beli properti.

Pasal 4 : Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua :

- Bahwa apa yang dijual tersebut benar milik YAYASAN PARAKLETOS INDONESIA (“dalam Likuidasi”) dan yang berhak penuh untuk melakukan penjualan tersebut.
- Bahwa apa yang dijual tersebut tidak terkait sebagai jaminan, tidak disertai dengan beban apapun dan nenas dari perkara dan sitaan.
- Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan haknya atas apa yang dibelinya tersebut dari siapapun juga yang berhak atau turut berhak atas apa yang dijual/dibelinya tersebut.

Pasal yang dijabarkan di atas mencerminkan peran penting dari jaminan dalam konteks perjanjian jual beli properti. Pertama-tama, jaminan yang diberikan oleh Pihak Kesatu berfokus pada tiga aspek utama yang mendasari keabsahan dan kepastian hukum transaksi ini. Pertama, Pihak Kesatu memberikan jaminan mengenai kepemilikan sah properti yang dijual. Mereka menjamin bahwa properti tersebut adalah milik sah YAYASAN PARAKLETOS INDONESIA, bahkan dalam kondisi likuidasi. Jaminan ini menciptakan keyakinan bahwa Pihak Kesatu memiliki hak penuh untuk menjual properti tersebut. Ini penting untuk menghindari sengketa kepemilikan di masa depan dan memastikan bahwa pembeli memperoleh hak kepemilikan yang sah atas properti⁸⁰.

Kedua, Pihak Kesatu menjamin bahwa properti yang dijual tidak terbebani dengan jaminan, beban, atau tuntutan hukum apapun. Ini berarti bahwa pembeli tidak akan menghadapi risiko terkait dengan klaim atau beban finansial yang melekat pada properti tersebut. Jaminan ini memberikan perlindungan tambahan bagi pembeli dan menghindari potensi masalah hukum yang dapat muncul setelah transaksi selesai.

⁸⁰ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

Ketiga, Pihak Kesatu menjamin bahwa Pihak Kedua tidak akan menghadapi gangguan atau tuntutan terkait hak kepemilikan properti yang telah mereka beli dari pihak manapun yang memiliki hak atau klaim atas properti tersebut. Ini menciptakan kepastian bahwa pembeli memiliki hak yang tidak akan diganggu-gugat oleh pihak ketiga yang mungkin memiliki kepentingan terhadap properti tersebut.

Pasal 4 akta ini menggambarkan pentingnya jaminan dalam memitigasi risiko hukum dalam perjanjian jual beli properti. Jaminan ini tidak hanya memberikan kepastian kepada pembeli tetapi juga menciptakan kewajiban hukum bagi Pihak Kesatu untuk menanggung konsekuensi jika jaminan-jaminan ini dilanggar. Dengan demikian, pasal ini memainkan peran kunci dalam menjaga kejelasan status hukum transaksi dan perlindungan kepentingan kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli properti.

Pasal 5 : Segala pajak-pajak dan pembayaran lainnya yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut mulai hari ini dibayar oleh Pihak Kedua. Segala biaya yang diperlukan untuk pemindahan nama hak untuk menggunakan (hak pemakaian) kepada nama Pihak Kedua atau untuk memperoleh suatu hak atas tanah tersebut atas nama Pihak Kedua wajib dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua.

Pertama-tama, Pasal 5 ini menyatakan bahwa Pihak Kedua akan bertanggung jawab atas pembayaran segala pajak dan pembayaran lain yang terkait dengan tanah dan bangunan tersebut mulai hari transaksi ini dilakukan. Ini mengandung makna bahwa setelah transaksi selesai, Pihak Kedua akan menjadi pemilik yang sah dari properti tersebut, dan dengan demikian, mereka juga akan menjadi pihak yang harus membayar pajak-pajak dan pembayaran terkait lainnya yang timbul sebagai akibat dari kepemilikan tersebut. Ini adalah langkah yang umum dalam perjanjian jual beli

properti, di mana pemilik baru harus bertanggung jawab atas kewajiban finansial terkait dengan properti tersebut⁸¹.

Kedua, pasal tersebut menambahkan bahwa segala biaya yang terkait dengan pemindahan nama hak pemakaian atau penguasaan atas tanah tersebut kepada nama Pihak Kedua, atau untuk memperoleh hak atas tanah atas nama Pihak Kedua, harus ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. Ini mengindikasikan bahwa Pihak Kedua harus menanggung biaya administratif dan hukum yang terkait dengan proses resmi untuk mengubah kepemilikan tanah tersebut ke namanya. Biasanya, ini mencakup biaya pendaftaran, pengalihan hak kepemilikan, serta biaya-biaya lain yang terkait dengan peralihan kepemilikan properti⁸².

Pasal 5 ini menggambarkan bagaimana pembagian tanggung jawab dan biaya diatur dalam perjanjian jual beli properti. Ini juga menciptakan kerangka kerja yang jelas tentang bagaimana proses peralihan kepemilikan akan ditangani secara finansial. Kedua pihak harus mematuhi ketentuan ini sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, dan ketentuan ini memberikan kejelasan kepada kedua belah pihak tentang tanggung jawab mereka dalam hal pembayaran pajak dan biaya administratif terkait dengan perubahan kepemilikan properti tersebut. Dengan demikian, memberikan perlindungan hukum dan kepastian finansial kepada kedua belah pihak dalam transaksi properti ini.

Pasal 6 : Pihak Kesatu mengikatkan dirinya dan berjanji jika diperlukan akan memberi bantuan kepada Pihak Kedua supaya Pihak Kedua dapat menjadi pemakai tanah tersebut atau memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari Pejabat yang berwenang.

⁸¹ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

⁸² *Ibid*

Ketentuan Pasal 6 menguraikan komitmen dari Pihak Kesatu untuk memberikan bantuan kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat memperoleh hak pemakaian tanah atau hak atas tanah dari Pejabat yang berwenang jika diperlukan. Pertama, ketentuan ini mencerminkan kerjasama dan komitmen antara Pihak Kesatu dan Pihak Kedua. Pihak Kesatu secara tegas menyatakan kesiapannya untuk membantu Pihak Kedua dalam proses perolehan hak pemakaian atau hak atas tanah jika diperlukan. Ini bisa menjadi langkah proaktif dalam menangani masalah yang mungkin timbul seiring berjalannya waktu, seperti pemindahan nama hak atau perizinan tertentu yang dibutuhkan⁸³.

Kedua, menggambarkan fleksibilitas dalam perjanjian jual beli. Ini berarti bahwa perjanjian ini tidak hanya mengatur peralihan kepemilikan properti tetapi juga mencakup upaya bersama antara kedua belah pihak untuk memastikan bahwa transaksi tersebut berhasil dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan, yaitu perolehan hak pemakaian atau hak atas tanah. Hal ini menciptakan kerangka kerja yang komprehensif dalam perjanjian, mengakomodasi kebutuhan kedua belah pihak dalam proses transaksi properti⁸⁴.

Pasal 7 : Pihak Kesatu dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dengan hak substitusi-untuk memberitahukan kepada pejabat-pejabat Kantor Pertanahan yang berwenang, bahwa bangunan tersebut di atas degan akta ini oleh Pihak Kesatu telah dijual kepada Pihak Kedua, dan selanjutnya melakukan segala perbuatan yang perlu untuk pengurusan pengoperan/pemindahan hak untuk menggunakan (hak pemakaian) atas tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan/atau melakukan segala perbuatan-perbuatan apapun agar supaya Pihak Kedua dapat menjadi pemakai atau memperoleh sesuatu hak atas tanah tersebut dari Pejabat yang berwenang.

⁸³ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

⁸⁴ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

Untuk keperluan itu yang diberi kuasa dapat menghadap dimana perlu, mengajukan permohonan-permohonan, membuat, suruh membuat, serta menandatangani semua surat-surat/akta-akta yang diperlukan dan selanjutnya mengerjakan segala Tindakan untuk keperluan itu.

Pasal 8 Selama Pihak Kedua belum memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari Pejabat yang berwenang atau selama pemakaian tanah tersebut belum bisa dipindahkan kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa oleh Pihak Kesatu untuk mewakili Pihak Kesatu sepenuhnya dalam hal urusan dan Tindakan yang berhubungan dengan tanah tersebut.

Pasal ini merupakan disposisi dalam perjanjian jual beli yang memberikan Pihak Kedua kewenangan untuk bertindak sebagai perwakilan Pihak Kesatu dalam rangka melaksanakan peralihan hak pemakaian atau hak atas tanah. pertama, pasal ini mencerminkan esensi kepercayaan dan kerjasama yang mendasari hubungan antara Pihak Kesatu dan Pihak Kedua. Pihak Kesatu dengan sepenuh hati memberikan kuasa substansial kepada Pihak Kedua dengan hak substitusi, yang merujuk pada hak Pihak Kedua untuk bertindak atas nama Pihak Kesatu dalam semua urusan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah tersebut. Ini menggambarkan kerangka kerja yang sangat fleksibel di mana Pihak Kedua memiliki kewenangan penuh untuk mengambil tindakan yang diperlukan guna mengurus proses peralihan hak dengan dukungan dan kuasa yang diberikan oleh Pihak Kesatu. Hal ini sekaligus mencerminkan bahwa kedua belah pihak memiliki kepentingan bersama dalam menjamin kelancaran proses peralihan hak tersebut⁸⁵.

Selanjutnya, menjelaskan bahwa kuasa yang diberikan mencakup segala tindakan yang diperlukan dalam proses peralihan hak, seperti berinteraksi dengan pejabat-pejabat di Kantor Pertanahan yang memiliki kewenangan, mengajukan permohonan yang diperlukan, membuat, bahkan menyuruh pembuatan, serta

⁸⁵ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H selaku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

menandatangani segala surat atau akta yang relevan. Kuasa ini memberikan kewenangan yang sangat luas kepada Pihak Kedua untuk bertindak sebagai perwakilan Pihak Kesatu dalam semua aspek administratif yang terkait dengan peralihan hak atas tanah tersebut.

Pasal 9 : Di dalam segala hal yang mengenai jual beli ini dan segala akibat-akibatnya, maka para pihak telah sepakat memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman

Pasal ini berisi ketentuan mengenai pemilihan tempat kediaman hukum atau domisili para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli. Beberapa poin penting dalam analisis pasal ini adalah sebagai berikut:

1. **Pemilihan Domisili Bersama:** Pasal ini menegaskan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli telah sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum atau domisili yang sama. Domisili ini ditetapkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman. Artinya, para pihak telah sepakat untuk menjadikan Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sebagai tempat kediaman hukum bersama mereka.
2. **Tujuan Pemilihan Domisili:** Pemilihan domisili yang umum dan tetap memiliki tujuan tertentu. Salah satunya adalah untuk menghindari perselisihan yang mungkin timbul terkait dengan tempat kediaman hukum para pihak. Dengan menetapkan domisili yang sama, para pihak dapat memudahkan proses komunikasi dan penyelesaian sengketa jika ada perselisihan di masa depan.
3. **Aspek Hukum:** Pemilihan domisili ini memiliki konsekuensi hukum tertentu. Dalam hal terjadi perselisihan atau sengketa yang berkaitan dengan perjanjian jual beli ini, domisili yang telah ditentukan akan menjadi tempat

di mana proses hukum dan penyelesaian sengketa akan dilakukan. Ini memberikan kejelasan mengenai yurisdiksi hukum yang berlaku dalam kasus-kasus yang melibatkan perjanjian ini. Hal ini mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak di mana para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan syarat-syarat perjanjian, termasuk pemilihan domisili.

4. Kemudahan Administratif: Pemilihan domisili yang umum dan tetap juga dapat membantu dalam proses administrasi hukum, termasuk dalam pemberitahuan dan pengiriman dokumen hukum kepada para pihak. Dengan adanya domisili yang jelas, proses administratif dapat dilakukan dengan lebih efisien.

Berdasarkan penjelasan pasal-pasal diatas terhadap Akta Nomor 04 tentang Jual Beli Bangunan di atas Tanah Negara telah sesuai dengan Pasal 38 hingga Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu terkait dengan syarat formal dan syarat lahiriah akta, namun tidak dengan syarat materiil akta. Dalam konteks akta Notaris, menurut Habib Adjie ada tiga aspek penting yang harus dipertimbangkan untuk membuktikan keabsahan akta tersebut.⁸⁶

1. Lahiriah (uitwendige bewijskracht): Aspek ini mengacu pada kemampuan akta Notaris untuk membuktikan keabsahannya secara langsung. Akta Notaris dianggap autentik dan sah sampai ada gugatan yang membantahnya. Dalam persidangan, pihak yang membantah akta Notaris ini harus menyajikan bukti yang sah bahwa akta tersebut cacat sejak pembuatannya.

⁸⁶ Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

2. Formil (formele bewijskracht): Aspek formil mengharuskan akta Notaris memberikan informasi yang jelas dan pasti tentang peristiwa dan perbuatan hukum yang terjadi. Ini mencakup tanggal, waktu, identitas para pihak, tanda tangan, dan sebagainya. Penyangkalan terhadap aspek formil ini juga memerlukan bukti dalam persidangan.
3. Materiil (materiele bewijskracht): Aspek materiil berkaitan dengan keabsahan isi akta Notaris, yaitu apakah materi yang terdapat dalam akta tersebut adalah sah dan sesuai dengan fakta. Penyangkalan terhadap aspek materiil dapat diajukan sebagai gugatan di pengadilan.

Syarat formil dalam pembuatan akta otentik terdiri dari beberapa elemen, yaitu:

- (1) akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, (2) harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat, (3) kedua belah pihak harus dikenal atau dikenalkan kepada pejabat, (4) harus dihadiri oleh minimal 2 orang saksi, (5) harus mencantumkan identitas notaris, penghadap, dan para saksi, (6) harus mencantumkan tempat dan waktu pembuatan akta, (7) notaris harus membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi-saksi, (8) semua pihak yang terlibat harus menandatangani akta tersebut, (9) harus ada penegasan mengenai pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagian penutup akta, dan (10) notaris harus memiliki kedudukan di daerah kabupaten atau kota.⁸⁷

Sementara itu, syarat materil dalam pembuatan akta otentik haruslah memenuhi syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang meliputi:

⁸⁷ Endang Purwaningsih, “Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi” 27, no. 01 (2015): 14–28, <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/15907/10516>.

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat materiil yang di maksud adalah "suatu sebab yang di larang", artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau bertentangan dengan hukum, nilai kesopanan atau ketertiban. Pada kasus akta notaris nomor 4, ada dua hal yang termasuk dalam klausul "suatu sebab yang di larang" yaitu:

1. Jual beli HGB yang habis jangka waktunya

Dalam kerangka jangka waktu HGB yang telah ditetapkan, ketika masa berlaku secara normatif telah berakhir, hak atas tanah tersebut secara formal menjadi hak yang dikuasai negara. Namun, pada prakteknya, masih terdapat perpindahan kepemilikan atas lahan yang HGB-nya telah berakhir, yang melahirkan permasalahan hukum tertentu. Pertanyaan muncul mengenai kebolehan perpindahan kepemilikan seperti ini, meskipun status HGB telah habis jangka waktunya dan tanah tersebut telah menjadi aset negara. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 18 Tahun 2021 telah menjelaskan hal ini secara tegas dalam Pasal 94 ayat (2), yang bunyinya adalah:

Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dapat diajukan setelah bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya telah dibangun, digunakan dan dimanfaatkan secara efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka perjanjian jual beli bangunan yang terletak di atas tanah negara bekas HGB tanpa dilakukannya perpanjangan terlebih dahulu mengalami cacat materiil. Oleh karena itu, seharusnya perpanjangan HGB

dilakukan sebelum dilangsungkannya transaksi jual beli, dengan demikian, pemegang HGB sebelumnya tidak memiliki hak untuk menjual tanah negara bekas HGB tersebut..

2. Jual Beli Bangunan Bekas HGB Yayasan

Akta Jual Beli Bangunan di atas Tanah Negara Nomor 04 mengalami cacat Materiil karena melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku. Pada akta tersebut, transaksi jual beli terjadi antara Tuan Budiman Gandi Suparman yang bertindak selaku Likuidator Yayasan berdasarkan Keputusan Rapat Pleno Yayasan Parakletos Indonesia selaku penjual dan Tuan Edi Widyanto Wijana selaku pembeli terdaftar sebagai individu, sementara dalam regulasi Yayasan, pengaturan untuk status pembeli didefinisikan dalam UU No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan yang telah direvisi dengan UU No. 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 62 UU 16/2001 yang menyebutkan bahwa Yayasan dapat dibubarkan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Jangka waktu yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar telah berakhir.
2. Tujuan Yayasan yang ditetapkan dalam AD telah tercapai atau tidak tercapai.
3. Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan alasan berikut:
 - a. Yayasan melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.
 - b. Tidak mampu membayar utangnya setelah dinyatakan pailit.
 - c. Harta kekayaan Yayasan tidak mencukupi untuk melunasi utangnya setelah pernyataan pailit dicabut.

Dalam kasus penghentian Yayasan, ada beberapa skenario yang bisa terjadi. Pertama, jika penghentian disebabkan oleh berakhirnya jangka waktu yang tercantum dalam Anggaran Dasar (AD), pembina berwenang untuk menunjuk seorang likuidator yang akan menangani penyelesaian aset dan kewajiban Yayasan. Kedua, likuidator

juga bisa diangkat jika Yayasan berakhir karena pencapaian atau ketidakpencapaian tujuan yang tertera dalam AD. Namun, jika tidak ada likuidator yang ditunjuk, maka pengurus Yayasan akan berperan sebagai likuidator. Selama proses likuidasi berlangsung, keberadaan Yayasan tetap ada hingga likuidator menyelesaikan tugasnya dan dibebaskan dari tanggung jawabnya. Proses ini bertujuan untuk menyelesaikan kekayaan Yayasan yang dibubarkan.⁸⁸

Proses pembubaran Yayasan dalam berbagai situasi. Jika Yayasan bubar karena putusan Pengadilan, Pengadilan akan menunjuk likuidator. Jika pembubaran terjadi karena pailit, berlaku hukum kepailitan. Likuidator memiliki tugas dan tanggung jawab yang diatur oleh hukum.⁸⁹ Selama proses likuidasi, Yayasan tidak dapat melakukan perbuatan hukum, dan surat-surat resmi harus mencantumkan status "dalam likuidasi".⁹⁰ Likuidator harus mengumumkan pembubaran Yayasan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia,⁹¹ serta hasil likuidasi paling lambat dalam 30 hari setelah proses berakhir. Laporan mengenai pembubaran dan hasil likuidasi harus disampaikan kepada Pembina dalam 7 hari; jika tidak, pembubaran tidak berlaku bagi pihak ketiga.⁹²

Status harta Yayasan yang mengalami pembubaran adalah sebagai berikut: Kekayaan hasil likuidasi dapat dialokasikan kepada Yayasan lain dengan kesamaan kegiatan atau kepada badan hukum lain yang diatur dalam undang-undang, apabila sesuai dengan konteks. Jika tidak ada pilihan tersebut, kekayaan tersebut akan

⁸⁸ Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) UU 16/2001

⁸⁹ Pasal 64 UU 16/2001

⁹⁰ Pasal 63 ayat (3) dan ayat (4) UU 16/2001

⁹¹ Pasal 65 UU 16/2001

⁹² Pasal 67 UU 16/2001

diserahkan kepada Negara dan digunakan sesuai dengan tujuan awal Yayasan yang dibubarkan.⁹³

Selain dua hal yang terkait dengan klausul “suatu sebab yang dilarang”, yang dijelaskan diatas, dalam pembuatan Akta Nomor 04 mendasarkan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dikandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan “semua” mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang, sedangkan Pasal-Pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekadar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu⁹⁴. Jual Beli terhadap Bangunan tersebut juga menggunakan prinsip asas pemisahan horizontal yang terdapat dalam UUPA sehingga pemilik bangunan mempunyai hak untuk menjual bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

B. Akibat Hukum Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan

1. Kepastian Hukum Perpanjangan HGB

Bekas pemegang hak atas tanah HGB yang telah habis masa berlakunya secara otomatis mengakibatkan tanah tersebut berpindah menjadi aset yang dikuasai oleh Negara. Meskipun mereka tidak memiliki opsi perpanjangan HGB, namun tetap memiliki kesempatan untuk memperoleh kembali tanah HGB tersebut dengan status

⁹³ Pasal 68 UU 28/2004

⁹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1984)

prioritas. Prioritas ini adalah hak yang diberikan kepada bekas pemegang hak untuk mendapatkan kembali tanah HGB yang bersangkutan dengan prioritas yang lebih tinggi dibandingkan pihak lainnya.⁹⁵

Dalam konteks ketentuan Pasal 37 ayat 3 PP Nomor 18 tahun 2021, ketika sertipikat HGB telah mencapai masa berlakunya, mengakibatkan berakhirnya hubungan subyek pemegang hak dengan tanah tersebut, dan menjadikan tanah yang bersangkutan berpindah kepemilikan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara atau menjadi tanah hak pengelolaan. Namun, dalam situasi ini, bekas pemegang hak guna bangunan diberikan hak prioritas dengan mempertimbangkan berbagai faktor penting, yaitu:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Hak Prioritas yang dimiliki oleh bekas pemegang HGB dan Hak perdata terhadap objek yang berada dan tertanam di atas tanah bekas HGB tersebut merupakan dasar yang memungkinkan bekas pemegang hak untuk mentransfer hak tersebut kepada pemilik hak baru atau pemegang hak berikutnya. Konsep Hak Prioritas inilah

⁹⁵ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Pada hari Selasa, 5 September 2023

yang menjadi landasan untuk pembuatan sebuah akta notaris yang diberi judul "Akta Pelepasan Hak Prioritas." Melalui Pelepasan Hak Prioritas ini, status objek tanah yang telah menjadi tanah negara, yang kemudian memungkinkan Pihak Penerima Hak dalam Akta Pelepasan Hak tersebut untuk mengajukan permohonan hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan peruntukan tanah yang berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas menjadi dasar haknya. Dengan demikian, pihak Penerima Hak memperoleh hak atas tanah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan sesuai dengan peruntukan tanah tersebut.⁹⁶

Pada pelaksanaan akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan perpanjangan dan peralihan HGB yang jangka waktunya telah berakhir merupakan suatu bentuk kegiatan pendaftaran tanah. Dimana tanah tersebut dilepaskan oleh pemegang hak kepada Negara dan dimohon kembali oleh pemohon dengan HGB yang baru. Pelaksanaan pelepasan hak prioritas ini pada hakikatnya merupakan bentuk kegiatan pendaftaran tanah dalam hal tanah dengan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, sehingga dapat dimohonkan hak baru bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pihak penerima hak untuk dapat memperoleh hak baru terhadap objek tanah yang diterimanya.

Akta Pelepasan Hak Prioritas memegang peranan sentral dalam memberikan perlindungan hukum awal bagi pihak yang melepaskan atau menerima hak atas tanah bekas HGB yang telah habis masa berlakunya. Prosedur ini juga mendorong terciptanya kepastian hukum bagi penerima hak yang ingin mengajukan permohonan perpanjangan kepada Kantor Pertanahan. Pembuatan Akta Pelepasan Hak Prioritas

⁹⁶ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Pada hari Selasa, 5 September 2023

umumnya berada dalam kerangka kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021. Proses ini melibatkan pendaftaran berkas permohonan perpanjangan HGB, yang kemudian akan diukur, diperiksa, dan diteliti oleh Kantor Pertanahan. Pada akhirnya, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Surat Keputusan dengan dua opsi: penerimaan permohonan perpanjangan HGB jika memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku atau penolakan permohonan jika tidak memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, proses ini merupakan langkah kunci dalam mencapai kepastian hukum terkait kepemilikan HGB.

2. Legalitas Akta Notaris

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris tidak hanya berkewajiban untuk melaksanakan kewenangan dan tugas yang diberikan oleh Undang-Undang, seperti pembuatan akta otentik, tetapi juga harus bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya. Tanggung jawab hukum ini sangat penting karena dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang terkait dengan kewenangan notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, yang berada dalam ranah hukum perdata. Tanggung jawab dan etika profesi notaris erat terkait dengan aspek moral dan integritas, sehingga jika seorang notaris tidak mempertahankan tingkat integritas dan moral yang tinggi, maka tanggung jawab dan etika profesi yang baik juga tidak dapat dipegang olehnya.⁹⁷

⁹⁷ Wawancara hari Jumat, 8 September 2023 dengan Sugiharto, S.H saleku Notaris dengan Wilayah Kerja Kabupaten Sleman

Tanggung jawab seorang notaris terhadap akta yang ia susun didasarkan pada prinsip tanggung jawab atas kesalahan, yang menyiratkan bahwa notaris wajib menanggung konsekuensi hukum apabila terdapat kesalahan atau pelanggaran yang sengaja dilakukan dalam pembuatan akta tersebut. Bagaimanapun, dalam situasi sebaliknya, di mana terdapat kesalahan yang timbul dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, notaris tetap terhindar dari tanggung jawab hukum asalkan ia telah menjalankan wewenangnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku. Prinsip ini ditegaskan oleh kenyataan bahwa peran notaris sebatas mendokumentasikan informasi yang diperolehnya dari para pihak yang terlibat dalam transaksi.

Secara mendasar, notaris tidak memikul tanggung jawab atas substansi atau isi dari akta yang disusunnya, karena isi akta tersebut bersumber dari kesepakatan dan keinginan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.⁹⁸ Oleh karena itu, tanggung jawab notaris terbatas pada aspek formalitas dan prosedural dalam pembuatan akta autentik, sejalan dengan ketentuan yang telah diamanatkan oleh undang-undang yang mengaturnya. Sebagai akibatnya, notaris hanya dapat dimintai pertanggungjawaban dalam ranah perdata apabila ada klaim yang berkaitan dengan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip perbuatan melawan hukum.

Dalam Konteks Undang-Undang Jabatan Notaris, terdapat sejumlah kriteria yang dapat menyebabkan suatu akta otentik dianggap cacat hukum, yang pada gilirannya dapat mengakibatkan Notaris dikenai sanksi berupa kewajiban penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Ketentuan mengenai sanksi ini diatur dalam beberapa

⁹⁸ *Ibid*

pasal, antara lain Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, dan Pasal 51. Dalam konteks pasal-pasal tersebut, akta otentik dianggap cacat hukum apabila akta tersebut melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di atas. Sebagai akibatnya, pihak yang merasa dirugikan akibat cacat hukum dalam akta tersebut memiliki hak untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dari Notaris yang bertanggung jawab atas pembuatan akta tersebut. Selain melanggar pasal-pasal tersebut, dalam kasus yang telah dijelaskan, Notaris yang bersangkutan juga terbukti melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e yang mengatur tentang kewenangan Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh seorang notaris dalam proses pembuatan akta autentik dapat mengakibatkan kehilangan status otentikasi dari akta tersebut. Dampak dari kehilangan status autentikasi ini tidak hanya berdampak pada para penghadap yang secara langsung terlibat dalam akta tersebut, tetapi juga pada pihak-pihak yang terkait dengan akta tersebut dan para penghadap yang menggunakan jasanya. Hal ini dapat berpotensi menimbulkan kerugian hukum dan finansial bagi semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut.⁹⁹

Dalam konteks, akibat hukum yang timbul akibat akta notaris yang mengandung cacat hukum, baik dari segi isi maupun prosedurnya, adalah bahwa akta tersebut dapat kehilangan status autentiknya, bahkan dapat dibatalkan atau dianggap batal demi hukum. Meskipun istilah "batal demi hukum" tidak umum digunakan dalam praktik, akta yang tidak memenuhi syarat formal dan materiil dianggap tidak berlaku, dan proses pembatalan dapat diajukan melalui jalur hukum yang sesuai. Pihak yang merasa

⁹⁹ Agus Toni Purnayasa, "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitatus* 3, no. 3 (2019): 395, <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i03.p01>.

dirugikan oleh akta tersebut dapat menuntut tanggung jawab notaris melalui proses hukum, termasuk tuntutan pidana, perdata, dan administrasi.¹⁰⁰ Dalam kasus pelanggaran oleh notaris yang mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi terhadap notaris. Namun, dalam situasi di mana pengadilan membatalkan akta notaris dan kesalahan tersebut adalah tanggung jawab notaris, ganti rugi hanya dapat diminta jika ada pihak yang mengalami kerugian secara konkret. Jadi, tanggung jawab notaris terkait cacat hukum dalam akta dapat memiliki implikasi beragam tergantung pada sifat dan dampak cacat hukum tersebut.

Akibat hukum dari adanya cacat hukum dalam pembuatan akta otentik oleh seorang Notaris adalah akta tersebut akan kehilangan status otentiknya. Kehilangan otentisitas ini dapat terjadi ketika pengadilan mengeluarkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap setelah memeriksa akta tersebut, dan semua pihak harus tunduk pada putusan tersebut. Penyelesaian terhadap situasi ini melibatkan identifikasi dan penentuan pihak yang bertanggung jawab atas cacat hukum yang menyebabkan kehilangan otentisitas akta. Jika cacat hukum tersebut disebabkan oleh tindakan notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi terhadap notaris yang bersangkutan. Namun, jika cacat hukum tersebut disebabkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam akta, maka mereka yang bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat kehilangan otentisitas akta tersebut. Dengan demikian, penyelesaian dan pertanggungjawaban terkait cacat hukum dalam akta otentik melibatkan pihak yang secara langsung berkontribusi pada cacat hukum tersebut.

¹⁰⁰ Sularto Sunarti, "Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Hukum" (Universitas Gadjah Mada, 2008), http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/38817.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Konstruksi hukum Akta Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara nomor 4 tanggal 11-07-2019 yang dibuat oleh Sugiharto, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Sleman, telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengakibatkan akta tersebut tidak sah secara hukum sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum
2. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, terutama pada tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 215/Hargobinangun Gambar Situasi tanggal 27-3-1991 nomor 2847 luas 1.241 M² (seribu dua ratus empat puluh satu) meter persegi telah berakhir haknya tanggal 28 Oktober 2011, Akta Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara nomor 4 tanggal 11-07-2019 tidak dapat menjadi dasar permohonan hak atas tanah walaupun didalamnya memuat pasal tentang pengoperan hak utama karena obyek yang diperjanjikan adalah bangunan, bukan pelepasan hak prioritas, . Sehingga jual beli bangunan yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara nomor 4 tanggal 11-07-2019 yang dibuat oleh Sugiharto, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Sleman cacat secara hukum
3. Dalam pelepasan Hak Prioritas diperlukan sebuah Akta Otentik berupa Akta Pelepasan Hak Prioritas yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pihak yang melepaskan atau menerima hak prioritas atas tanah bekas

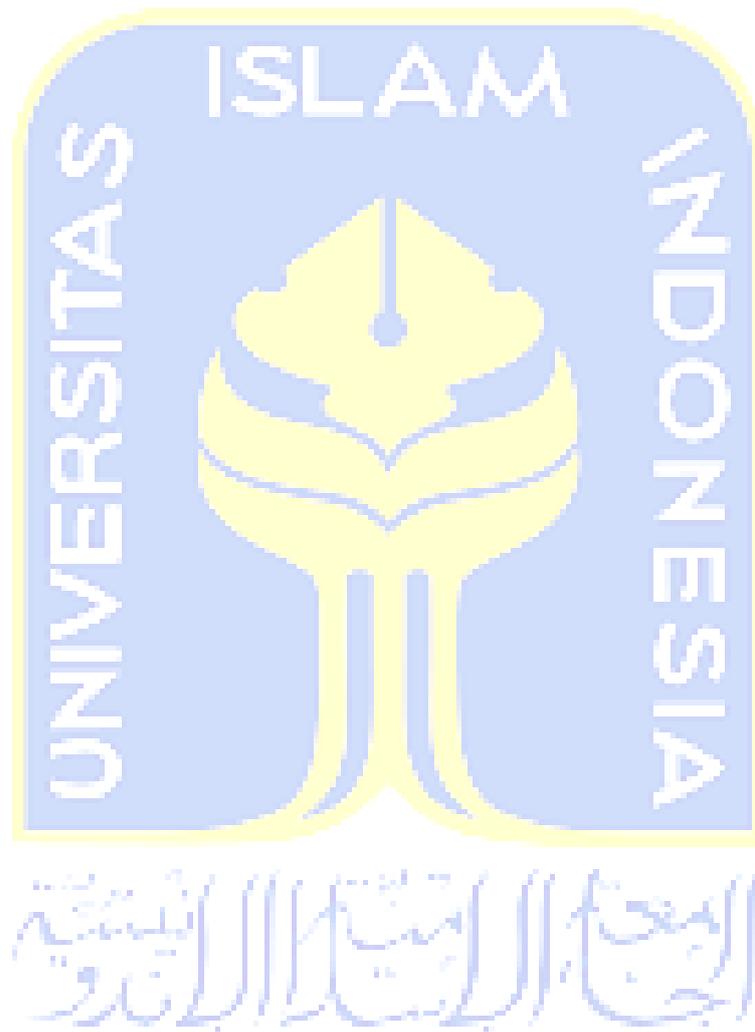
HGB. Pelepasan Hak Prioritas ini dapat dilakukan terhadap tanah-tanah yang asal muasalanya bukan dari tanah negara bebas.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, kami ingin memberikan beberapa saran kepada Kantor Pertanahan dan Notaris:

1. **Penyuluhan Hukum:** Kantor Pertanahan sebaiknya melakukan penyuluhan hukum dan mengidentifikasi data HGB yang telah berakhir secara rutin kepada pemegang HGB yang mendekati berakhirnya masa berlaku HGB mereka. Penyuluhan ini harus mencakup informasi tentang hak prioritas untuk memperpanjang HGB, persyaratan yang harus dipenuhi, dan prosedur yang harus diikuti.
2. **Penyegaran Pengetahuan:** Notaris yang terlibat dalam perjanjian jual beli properti harus terus memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan dan ketentuan yang berlaku. Kantor Pertanahan dapat membantu menyediakan panduan atau seminar berkala tentang prosedur dan persyaratan peralihan hak atas tanah utamanya terkait dengan hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya.
3. **Standarisasi Akta Notaris:** Kantor Pertanahan dapat bekerja sama dengan Asosiasi Notaris untuk mengembangkan standar akta notaris yang lebih jelas dan komprehensif dalam perjanjian jual beli properti khususnya terkait pelepasan hak prioritas terhadap tanah negara bekas hak. Ini akan membantu mengurangi risiko cacat hukum dalam akta tersebut.

Dengan mengambil langkah-langkah ini, diharapkan bahwa peralihan hak atas tanah, terutama dalam konteks HGB yang berakhir, dapat dilakukan dengan lebih lancar dan aman, menguntungkan semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti.



Daftar Pustaka

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2010.
- . *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2010), 13.
- Al-Rashid, Harun. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Alrasid, Harun. *Pengisian Jabatan Presiden*. Jakarta: Pustaka Utama, 1999.
- Alfons Alfons and Mujiburohman, Dian Aries “Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi,” *Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2021): 277–88, <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>.
- Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2018.
- . “Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia Dan Batas Tanggung Gugatnya.” Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2013.
- Andressen, Ene. “State Tasks of the Public Office of Notary.” *Juridica International* 16 (2009): 57–167.
- Ariawan, Ida Bagus Paramaningrat Manuaba; I Wayan Parsa; I Gusti Ketut. “Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik.” *Acta Comitatus* 3, no. 2 (2018): 59. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p05>.
- Arizona, Yance. *Konstitusionalisme Agraria. Hukum Agraria*. Yogyakarta: STPN

Press, 2014.

Atmosudirdjo, Prajudi. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.

Bawono, Wahyu Baskoro & Bambang Tri. “Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed.” *Sultan Agung Notary Law Review* 3, no. 3 (2021): 542–53.

Bunga, Jodi Carissa Leo. “Eksistensi Hak Prioritas Dalam Hak Guna Bangunan Dan Mekanisme Pelimpahannya Serta Potensi Pidana Bagi Notaris.” Universitas Pelita Harapan, 2021.

Chomz, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Djumhana, Muhamad. *Asas-Asas Hukum Perbankan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1980.

Fenwick, Mark and Wrбка, Stefan “The Shifting Meaning of Legal Certainty,” in *Legal Certainty in a Contemporary Context* (Singapore: Springer Singapore, 2016), 1–6, https://doi.org/10.1007/978-981-10-0114-7_1

Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Perkembangan Pemikiran Perkembangan Pemikiran Dan Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.

———. *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.

- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hs, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Bandung: Sinar Grafika, 2008.
- Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Harapan, 1993.
- Jovanović, Slobodan. "Legal Position of a Notary Public and Specific Features of His Professional Liability Insurance." *Tokovi Osiguranja* 36, no. 4 (2020): 7–30. <https://doi.org/10.5937/tokosig2003007j>.
- Logeman, J.H.A. *Tentang Teori Hukum Tata Neagara Positif*. Jakarta: Ichtiar Baru V Hoeve, 1948.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Milena, Trgovčević Prokić. "Legal Basis of Notary Public Services." *International Journal of Economics & Law* 1, no. 3 (2011): 140–55.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University, 2020.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Akibat Hukum Pembubaran BP Migas." *Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 25, no. 3 (2013): 461–75.
- . *Pengantar Hukum Tata Negara*. Yogyakarta: STPN Press, 2017.
- ND, Mukti Fajar, and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Notodisoerjo, Soegondo R. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Pers, 1982.
- Nurasa, Akur, Mujiburohman, Dian Aries. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*.

- Yogyakarta: STPN Press, 2020.
- Nurasa, Akur, and Dian Aries Mujiburohman. *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Press, 2020.
- Mujiburohman, Dian Aries “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),” *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, no. 1 (July 24, 2018): 88–101, <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Philipus, M Hadjon. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008.
- Poerwadaminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1982.
- Prasetya, Rudi. *Yayasan Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Prayogo, R. Tony “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, no. 2 (2016): 191–202
- Purnayasa, Agus Toni. “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik.” *Acta Comitas* 3, no. 3 (2019): 395. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i03.p01>.
- Purwaningsih, Endang. “Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi” 27, no. 01 (2015): 14–28. <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/15907/10516>.
- Rachseria Isneni Hakim; Yani Pujiwati; Betty Rubiati. “Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Habis Jangka Waktunya Ditinjau

- Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2018): 114–28.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sembaring, Julius. “Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria.” *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 2, no. 2 (2015): 119–32.
<https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.65>.
- . *Tanah Negara*. Revisi. Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Sesung, Rusdianto, Fayakundia Putra Sufi, Roosalina Kartini, and Jeffry Tanugraha. *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*. Edited by Henny P. RA De Rozarie, Surabaya. Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017.
- Simamora, Y. Sogar. “Character, Management and Examination Charity Foundation in Indonesia.” *Rechts Vinding Journal* 1, no. 2 (2012): 175–86.
- Soedarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rieneke Cipta, 1999.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo, 1995.
- Soeroso, Raharjo. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Soesanto, R. *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris Sementara*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1978.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Balai Pustaka, 1981.
- . *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia, 1984
- . *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2005.
- Sudiyat, Imam. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Jakarta: Liberty, 1981.
- Suharsimi, Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka

Cipta, 2006.

Sumardjono, Maria S.W. *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*. Yogyakarta: Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2020.

———. *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2010.

Sunarti, Sularto. “Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Hukum.” Universitas Gadjah Mada, 2008.
http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/38817.

Taolin, Fitriana Trinengsi, Mujiburohman, Dian Aries and Widarbo, Koes “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Tunas Agraria* 7, no. 1 (January 5, 2024): 68–85,
<https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277>

Tobing, C.H.S. Lumban. *Peraturan Jabataon Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1983.

Wulansari, Harvini, Rochmat Junarto, and Dian Aries Mujiburohman. “Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif.” *Riau Law Journal* 5, no. 1 (2021): 61–74.

Yunanto, Sari Kurnia &. “Hak Prioritas Bagi Bekas Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya Dalam Perpanjangan Atau Pembaharuan Hak.” Universitas Diponegoro, 2017.