

**PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH
HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH
BERAKHIR**

TESIS



Oleh:

Nama Mhs. : AHYANA SYAHILA SUKMANA S.H

No. Induk Mhs. 23921004

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026



**PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH
HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH
BERAKHIR**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan
TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 09 Juli 2026



Yogyakarta, 09 Juli 2026

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,



**PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH
HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH
BERAKHIR**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas
Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Tim Penguji

- | | |
|------------|---|
| 1. Ketua | Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D., |
| 2. Anggota | Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. |
| 3. Anggota | Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn., |

Tanda Tangan



Mengetahui: Universitas Islam
Indonesia
Fakultas Hukum Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 01400109

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH
HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH
BERAKHIR

TESIS

Oleh:

Nama Mhs. : AHYANA SYABILA SUKMANA S.H

No. Induk Mhs. : 23921004

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1,



Drs. Agus Triyanta., M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta, 11/3/2026

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ahyana Syahila Sukmana

Nim : 23921004

Adalah benar-benar Mahasiswa Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan menuliskan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa Tesis dengan judul:

“PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH BERAKHIR”

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam Ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tuis karya ilmiah ini adalah benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaedah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya, berkaitan dengan hal ini di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 10 Maret 2026



Ahyana Syahila Sukmana, S.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Innallaha la yughayyiru ma biqaumin hatta yughayyiru ma bianfusihim"
(Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri)

QS. Ar-Ra'd: 11.

"Success is not final, failure is not fatal: it is the courage to continue that counts."
(Winston Churchill)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa Syukur yang mendalam,

Saya persembahkan tesis ini kepada:

*Ayah **Bayu Teja Sukmana**, dan Ibunda **Elina Mirza** tercinta*

Sahabat tersayang Almamater

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Alhamdulillahirabbil alamin segala puji Syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan Rahmat dan hidayah-Nya, serta shalawat serta salam tak lupa senantiasa terlimpah dan curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, kepada keluarga, para sahabat serta umat-Nya hingga akhir zaman. Sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH BERAKHIR”**.

Penelitian ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang strata dua pada program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulis menyadari adanya keterbatasan kemampuan dan pengetahuan sehingga dalam menyelesaikan penelitian ini masih terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis menyadari bahwa semua tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Orang Tua penulis Bapak Dr. Bayu Teja Sukmana S.H., M.H., M.E. dan Ibunda Dr. Elina Mirza S.H., M.H. , yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan, dan do'a untuk jalan menuju kesuksesan penulis, yang tidak kenal lelah berjuang untuk penulis. Terimakasih untuk segalanya yang telah diberikan.
2. Kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Kepada Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing Tesis Penulis yang banyak memberi masukan dan arahan untuk penulis. Terima

Kasih Bapak telah bersedia meluangkan waktu dan membimbing saya untuk menyelesaikan Tugas Akhir/ Tesis ini.

4. Kepada Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Kepada Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran dan masukan dalam penulisan Tesis ini.
6. Kepada Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran dan masukan dalam penulisan Tesis ini.
7. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan ketulusan hatinya memberikan ilmunya kepada penulis dalam berbagai mata kuliah.
8. Kepada Bapak dan Ibu staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melayani dan memberikan informasi kepada penulis.
9. Kepada saudari kandung saya Destya Syafitri Sukmana yang selalu memberikan dukungan dan do'a.
10. Kepada sahabat perjuangan saya Anggia Utami, S.H., M.Kn., Herliana Rahmawati, S.H., M.Kn., Hasyarania, S.H., M.Kn., Edi Nur Kholid, S.H., M.Kn., Anggi Kella, S.H., M.Kn., Chandeni Milenia, S.H., M.Kn., dan grup bendera merah yang saling mendukung, membantu, dan mengingatkan, satu sama lain selama studi ini. Terimakasih sudah kebersamaan studi Magister ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan Terima Kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan Tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Wassalamua'alaikum Warahmatullahi, Wabarakatuh.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	12
F. Kerangka Teori.....	25
G. Metode Penelitian.....	32
H. Sistematika Penulisan.....	36
BAB II TINJAUAN TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PENGELOLAAN.....	38
A. Hak Milik atas Tanah	38
B. Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli.....	44
C. Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan.....	49
BAB III ANALISIS PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS BIDANG TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA TELAH BERAKHIR	57
A. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan	57
B. Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir	66
C. Kepastian Hukum atas Kepemilikan Bangunan Permanen diatas Bidang Tanah Hak Gunan Bangunan yang Masa Berlakunya telah Berakhir	80
BAB IV PENUTUP.....	88
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA.....	91

ABSTRAK

Bagunan permanen yang didirikan diatas hak guna bangunan biasanya dimiliki oleh perusahaan untuk keperluan kedudukan perusahaan tersebut. Perusahaan termasuk badan hukum yang tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik selain itu kepeluan lain perusahaan yang bergerak dalam bidang perumahan atau properti yang mendirikan beberapa perumahan untuk dipasarkan ke masyarakat. Permasalahan *pertama* bagaimana Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Gunan Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir dan *kedua* bagaimana kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Gunan Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan berupa studi pustaka. Hasil penelitian menunjukan bahwa suatu tindakan hukum yang tidak dapat dilakukan atau menyebabkan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif pada perjanjian sehingga proses peralihan tersebut tidak sah secara hukum hal itu dikarena suatu bangunan tidak dapat berdiri jika tidak ada tanah di atasnya sehingga ketika bangunan permanen ini berdiri di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya maka bangunan ini akan kembali berdiri di atas hak utama dan berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu kepemilikan bangunan tersebut tidak lagi menjadi kepemilikan dari pemilik awal atau dapat diatur kembali sesuai dengan perjanjian antara pemilik hak pengelolaan dan pemilik hak guna bangunan. Saran dari penulis adalah Notaris/PPAT di seluruh Indonesia diharapkan harus selalu waspada dan kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya yaitu dalam membuat perjanjian peralihan hak bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya.

Kata Kunci : Peralihan hak atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia memberikan penjelasan mengenai hak menguasai negara atas tanah dan sumber daya alam yang diperuntukan sebesar-besar kemakmuran rakyat yang kemudian dilanjutkan kembali penegasan dan penjelasan dari ketentuan dasar tersebut di dalam Undang-undang Pokok-Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjelaskan atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dalam ketentuan tersebut di jelaskan dan di tegaskan kembali bahwa kekuasaan atas tanah dan sumber daya alam beserta ruang angkasa adalah dikuasai negara.

Ketentuan mengenai pertanahan atau tanah di negeri ini dilaksanakan dengan begitu saksama, karena tanah merupakan suatu unsur kehidupan yang memiliki nilai tinggi tanpa tanah makhluk hidup tidak akan memiliki kehidupan. Indonesia merupakan negara peringkat ke empat jumlah penduduk terpadat di dunia, hal ini menyebabkan krisisnya lahan di negeri ini. Harga tanah yang semakin meningkat menambah kesulitan anak-anak muda saat ini untuk menabung supaya suatu saat dapat membeli tanah untuk masa depan. Kebutuhan tanah sebagai tempat tinggal menjadi unsur kehidupan yang tidak dapat di ganggu gugat dan ini merupakan hak

setiap warga negara yang dilindungi konstitusi Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang hak asasi manusia.

Indonesia merupakan negara yang terdiri dari berbagai budaya dan adat istiadat masyarakat dan tanah telah menjadi bagian dari budaya dan adat istiadat tersebut, oleh karena itu lahirlah tanah ulayat atau tanah adat di Indonesia. Hak-hak adat di negeri ini juga dilindungi oleh konstitusi yang mana hak-hak atas tanah di Indonesia ada beberapa macam termasuk tanah ulayat. Tanah-tanah ulayat dapat dimanfaatkan oleh masyarakat hukum adat antara lain sebagai tempat tinggal, pertanian, perkebunan maupun dilekatkan hak guna bangunan sehingga tanah tetap menghasilkan bagi masyarakat hukum adat tersebut.

Tanah yang merupakan unsur pokok kehidupan menjadikan pengaturan mengenai pertanahan di negeri ini diatur begitu saksama. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA tidak hanya memberikan hak atas tanah berupa hak milik saja, akan tetapi UUPA memberikan hak-hak atas tanah lainnya supaya semua masyarakat dapat memiliki hak atas tanah guna memenuhi kebutuhan kehidupan mereka. Salah satu hak atas tanah yang dapat dimiliki yaitu hak guna bangunan atau HGB, dengan status tanah tersebut masyarakat bisa menggunakan tanah sebagai tempat tinggal maupun usaha penggunaan tanah lainnya.

Kepemilikan HGB diperuntukan kepada warga negara Indonesia dan selain itu HGB juga dapat dimiliki oleh subjek hukum berupa badan hukum seperti perusahaan, yayasan maupun koperasi. Hak guna bangunan yang melekat pada tanah negara biasanya di atasnya didirikan suatu bangunan baik permanen maupun

non permanen dan HGB memiliki masa berlaku karena HGB bukanlah hak terkuat seperti hak atas tanah yang berstatus hak milik oleh karena itu HGB harus diperpanjang haknya sebagaimana ketentuan yang berlaku. HGB diberikan dengan jangka waktu paling lama adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.¹

Cara memperoleh hak atas tanah antara lain masyarakat harus melakukan peralihan hak atas tanah atau dengan pemberian dari pemerintah. Dalam hal peralihan hak atas tanah karena adanya transaksi jual beli ini harus melibatkan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Peralihan hak atas tanah dilakukan harus dengan adanya transaksi jual beli tanah, jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli, jadi dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat “tunai dan nyata” atau “kontan dan konkrit”, jual beli menurut hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Adat/Kepala Desa selain bertindak sebagai saksi juga bertindak sebagai penjamin bahwa tidak ada pelanggaran hukum dalam jual beli itu, dengan begitu jual beli tersebut dianggap terang.² Ketentuan hukum adat tidak boleh bertentangan dengan ketentuan UUPA contohnya adalah ketentuan hukum adat di beberapa daerah membedakan hak laki-laki dan perempuan mengenai pemilikan hak atas tanah, ini bertentangan dengan

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*. Edisi Pertama. Jakarta : Kencana.Hlm.190

² Sayekti, S. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Cetakan Pertama. Lampung: Universitas Lampung. Hlm. 28-29.

asas dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang memberikan kesempatan yang sama kepada laki-laki maupun perempuan untuk mempunyai hak milik atas tanah.³

Peralihan hak atas tanah secara hukum nasional membutuhkan suatu akta otentik untuk membuat perjanjian peralihan hak atas tanah. Perjanjian tersebut tidak hanya perjanjian tentang jual beli antara lain dapat dilakukan perjanjian hibah, tukar menukar atau sebagai pemasukan untuk perusahaan. Tanah sebagai objek perjanjian tidak hanya berstatus hak milik akan tetapi hak-hak atas tanah lainnya juga dapat dialihkan kepemilikannya berdasarkan perjanjian tersebut. Dan tugas pejabat seperti notaris/PPAT yang berwenang melakukan pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan pertanahan.

Notaris/PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik berupa akta jual beli tanah yang mana akta tersebut berisikan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah karena jual beli atau lainnya. Dan kemudian akta tersebut digunakan untuk balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Peralihan hak atas tanah tidak hanya menyangkut tanah saja akan tetapi bangunan-bangunan atau benda-benda di atasnya seperti bangunan yang dapat di pindah-pindahkan, bangunan permanen ataupun tumbuh-tumbuhan yang memiliki nilai ekonomi. Hak guna bangunan dapat di tingkatkan menjadi hak milik jika HGB tersebut atas nama orang perorangan akan tetapi sebaliknya jika HGB atas nama badan hukum maka peningkatan hak tidak dapat dilakukan. Badan hukum seperti perseroan maupun yayasan yang mendirikan bangunan permanen tetap harus melakukan perpanjangan

³ Sayekti S. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Cetakan Pertama. Bandar Lampung : Penerbit Universitas Lampung. Hlm. 17

masa HGB jika ingin memanfaatkan penuh tanah tersebut. Ketika terdapat badan hukum yang lalai atau dengan kesadaran tidak memperpanjang masa HGB maka hal ini akan menimbulkan pemisahan hak atas benda di atas tanah bekas HGB contohnya adalah bangunan permanen.

Bagunan permanen yang didirikan diatas hak guna bangunan biasanya dimiliki oleh perusahaan untuk keperluan kedudukan perusahaan tersebut. Perusahaan termasuk badan hukum yang tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik selain itu keperluan lain perusahaan yang bergerak dalam bidang perumahan atau properti yang mendirikan beberapa perumahan untuk dipasarkan ke masyarakat. Dan tanah tersebut tidak bisa menggunakan tanah dengan status hak guna bangunan yang diatas hak pengelolaan karena terdapat tiga hak atas tanah yaitu pertama tanah negara yang memberikan hak pengelolaan kemudian diberikan lagi hak guna bangunan sehingga tidak dapat ditingkatkan ke hak milik.

Sebagaimana contoh kasus yang terjadi di Propinsi Sumatera Utara Kota Medan yaitu tentang peralihan hak bangunan di atas hak pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah yang mana hak guna bangunan tersebut telah berakhir statusnya.⁴ Peralihan hak dari kasus tersebut adalah mengenai bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang masa berlakunya telah habis. Ketika hak guna bangunan ini telah habis dan tidak di perpanjang ataupun terjadi kelalaian karenanya habis masa berlaku, maka status tanah kembali menjadi tanah Pemerintah Kota Medan. Status daripada bangunan permanen yang berdiri di atas tanah tersebut menjadikan

⁴ <https://media.neliti.com/media/publications/13973-ID-analisis-yuridis-pelaksanaan-jual-beli-hak-guna-bangunan-yang-haknya-telah-berak.pdf>

kekosongan kepemilikan, mengingat bahwa bangunan dibangun dengan menggunakan anggaran tinggi dan masih sangat layak digunakan untuk keperluan lainnya.

Hak guna bangunan dapat berdiri diatas tanah hak milik, tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Ketiga hak-hak atas tanah tersebut merupakan hak atas tanah yang bebas untuk dimanfaatkan atau tidak terikat oleh masa berlakunya sehingga ketika hak guna bangunan yang berdiri diatasnya berakhir maka hak-hak atas tanah tersebut tetap berkekuatan seperti hak milik yang merupakan hak terkuat. Hak guna bangunan yang diatas hak milik dapat terjadi bilamana adanya suatu perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak itu sedangkan untuk tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan Pemerintah.⁵ Penjelasan lainnya bahwa hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah negara juga dapat terjadi ketika adanya pelepasan dari hak milik dilepaskan ke hak atas tanah negara. Tanah hak pengelolaan ini dapat diberikan kepada instansi pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah.

Hak atas tanah milik yang dilepaskan menjadi tanah negara ini selanjutnya akan dimiliki oleh perseroan karena badan hukum tidak dapat memiliki hak milik atas tanah melainkan tanah berstatus hak guna bangunan dan lainnya. Dalam hal ini suatu pelepasan hak milik menjadi hak guna bangunan membutuhkan akta otentik yang dibuat oleh notaris yaitu akta pelepasan. Dan biasanya praktik ini mengenai

⁵ Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Cetakan Pertama. Depok: Kencana. Hlm. 73

tanah-tanah yang diperuntukan untuk pemukiman warga masyarakat atau yang dikenal dengan perumahan. Dalam hal ini tanah dengan sertipikat hak guna bangunan nantinya dapat ditingkatkan menjadi hak milik, dengan permohonan dan syarat-syarat tertentu di Kantor Pertanahan setempat.

Kelemahan hak guna bangunan selain harus diperpanjang masa berlakunya adalah hak guna bangunan berdiri diatas tanah hak-hak atas tanah lainnya. Hak guna bangunan tidak dapat berdiri sendiri layaknya hak milik atau tanah negara sebab hak guna bangunan ini diperuntukan terutama bagi subjek hukum yang tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Contohnya di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Instruksi Wakil Kepala Daerah DIYNomorK.898/I/A/75 Tahun 1975 yang membatasi kepemilikan tanah bagi warga negara non pribumi termasuk Tionghoa hanya boleh memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

Mengenai hak guna bangunan yang diatas tanah hak pengelolaan yaitu hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Tanah yang diatasnya terdapat hak pengelolaan pada aslinya adalah berupa tanah negara karena negara memiliki kewenangan dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan hak pengelolaan.

Berdasarkan hal ini bahwa terhadap tanah yang diatasnya terdapat hak guna bangunan sudah pasti terdapat dua hak atas tanah yang melekat karena hak guna bangunan tidak dapat berdiri sendiri. Peralihan hak antara bangunan permanen dan

hak atas tanah berupa hak guna bangunan dapat saja dilakukan ketika kedua hal tersebut masih dalam masa berlaku dan hal ini tergantung pada isi perjanjian peralihan tersebut.

Sebagaimana permasalahan di Kota Medan bahwa hak guna bangunan yang berdiri diatas hak pengelolaan yang mana Kota Medan sebagai badan hukum publik yang dibentuk oleh Pemerintah dapat diberikan hak pengelolaan berdasarkan permohonan dari yang bersangkutan dengan memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jika seluruh persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak dipebui oleh Pemerintah Daerah, maka kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian hak pengelolaan yang wajib didaftarkan oleh Pemerintah Daerah kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertipikat hak pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.⁶

Pemberian hak guna bangunan diatas hak pengelolaan Pemerintah Kota Medan sebagai pemegang hak pengelolaan telah menetapkan syarat-syarat dan ketentuan didalam setiap perjanjian pemberian penggunaan tanah dengan badan hukum atau pihak ketiga. Adapun bentuk perjanjian pemberian sebagian hak pengelolaan kepada badan hukum atau pihak ketiga itu diberikan dengan bentuk surat perjanjian yang berisi tentang penyerahkan tanah bagian dari hak pengelolaan Pemerintah

⁶ <https://media.neliti.com/media/publications/13973-ID-analisis-yuridis-pelaksanaan-jual-beli-hak-guna-bangunan-yang-haknya-telah-berak.pdf>

Kota Medan kepada pihak ketiga. Berdasarkan penjelasan tersebut bahwa Pemerintah Kota Medan sebagai pemegang hak pengelolaan tersebut telah memberikan hak guna bangunan diatas hak pengelolaannya dan hak guna bangunan ini dapat beralih jika dihendaki oleh para pihak kepada pihak ketiga.⁷

Hak guna bangunan yang diatas hak pengelolaan Pemerintah Kota Medan ini didirikan bangunan permanen yang mana bangunan permanen ini merupakan bangunan milik pemegang hak guna bangunan. Sebagaimana diketahui bahwa hak guna bangunan memiliki masa berlaku dan ketika masa berlaku ini habis dan tidak diperpanjang maka status dari bangunan permanen yang telah didirikan atau dibangun oleh pemegang hak guna bangunan terdahulu menjadi tidak berkepastian hukum. Permasalahan ini tidak akan muncul jika pemegang hak guna bangunan memperpanjang haknya akan tetapi bilamana pemegang hak lalai atau tidak memiliki niat kembali untuk memperpanjang haknya maka hukum harus tetap memberikan keadilan atas segala peristiwa diatas. Dalam permasalahan mengenai peralihan hak bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya ini melibatkan Notaris/PPAT yang membuat akta peralihan tersebut. Oleh karena itu notaris harus selalu berhati-hati sebagaimana prinsip dan kewajiban Notaris/PPAT yang di jelaskan dalam peraturan jabatan Notaris/PPAT.

Permasalahan di atas perlu dicarikan solusi dan jalan hukum supaya semua pihak yang berkepentingan terlindungi dan bangunan di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Kondisi

⁷ <https://media.neliti.com/media/publications/13973-ID-analisis-yuridis-pelaksanaan-jual-beli-hak-guna-bangunan-yang-haknya-telah-berak.pdf>

masyarakat yang kesulitan dalam memperoleh lahan dan kebutuhan manusia akan bangunan untuk tempat tinggal membawa Notaris/PPAT hadir untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hukum mereka supaya peralihan hak atas tanah masyarakat berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku dan kepastian hukum terwujud. Dan tidak hanya Notari/PPAT saja dalam membuat akta akan tetapi negara harus hadir untuk mewujudkan kebutuhan lahan tempat tinggal yang sah bagi masyarakatnya dan mewujudkan tujuan hukum agraria yaitu sebagai alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.⁸

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan tersebut di atas penulis hendak melakukan penelitian lebih mendalam tentang Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir yang selanjutnya hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi bangsa dan negara serta masyarakat Indonesia dimana pun berada karena negara ini merupakan negara yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang berlimpah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir ?

⁸ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana. Hlm. 55

2. Bagaimana kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan daripada penelitian yang hendak penulis capai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji tentang Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir.
2. Untuk mengkaji tentang kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang hukum pertanahan khususnya mengenai pemanfaatan dan perpanjangan masa Hak Guna Bangunan secara penuh.

2. Manfaat Praktis

Secara praktisi penulis berharap penelitian tesis ini bermanfaat bagi Notaris/PPAT, diharapkan dapat menjadi panduan pembuatan akta peralihan hak atas tanah maupun perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini bukanlah yang pertama kali dilakukan sebelumnya, bahwa telah dilakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu, untuk membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian- penelitian serupa yang sudah pernah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini, sehingga dapat dibuktikan bahwa penelitian mengenai tema yang diangkat ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Adapun beberapa penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
1	Penelitian Harry Nugroho (2012) berjudul, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat,	Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang telah habis masanya yang mana hak pengelolaan tersebut milik Pemerintah Kabupaten Semarang	Perbedaan dari penelitian penulis ini bahwa penulis meneliti tentang peralihan hak bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang akan meneliti

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
	Kabupaten Semarang)". ⁹	yang selanjutnya membuat kerjasama dengan memberikan hak guna bangunan di atasnya. Hasil penelitian ini adalah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan timbul karena adanya perjanjian kerjasamayang di dalamnya tidak mengatur tentang kemungkinan perpanjangan hak sehingga pemegang hak guna bangunan tidak dapat perlindungan hukum.	lebih lanjut mengenai proses peralihan hak tersebut.

⁹ Harry Nugroho. 2012. “ Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)” Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Dipononegoro Semarang.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
2	Penelitian Avianita Febriana Yulianto 2021 berjudul “Analisis Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kabupaten Cilacap”.¹⁰	Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Cilacap yang akan membahas proses tersebut serta hambatan dan solusi dalam pelaksanaannya. Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan peningkatan hak tersebut tahap pertama adalah permohonan, melampirkan sertipikat HGB asli, identitas dan SPPT PBB dan	Perbedaan dari penelitian penulis adalah bahwa penulis lebih menitik beratkan tentang peralihan hak bangunan permanen di atas bidang tanah hak guna bangunan dan tidak membahas mengenai peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik.

¹⁰ Avianita Febriana Yulianto. 2021. “Analisis Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kabupaten Cilacap”. *Tesis*. Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		hambatannya adalah sering kali persyaratan tersebut tidak di lengkapi karena kurangnya informasi masyarakat.	
3	Joki Mardison 2021 berjudul “ Analisis Peralihan Hak atas Tanah Ulayat di Tinjau dari Asas Konsensualitas”. ¹¹	Penelitian ini membahas mengenai peralihan hak atas tanah ulayat yaitu karena jual beli secara adat dengan asas consensus di dalam masyarakat adat Minangkabau. Hasil penelitian ini adalah peralihan tanah ulayat bisa terjadi karena terjadi <i>gaduh gadang</i>	Perbedaan dari penelitian penulis adalah bahwa penulis akan menganalisis tentang peralihan bangunan permanen (benda) di atas tanah hak guna bangunan

¹¹ Joki Mardison. 2021. “ Analisis Peralihan Hak atas Tanah Ulayat di Tinjau dari Asas Konsensualitas”. *Tesis*. Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		<i>alun balaki</i> atau anak gadis yang sudah cukup umur tapi belum menikah, <i>rumah gadang katirisin</i> atau rumah adat ada kebocoran dan <i>maik tabujua diateh rumah</i> atau mayat terbujur diatas rumah.	maupun dokumen otentik yang diperlukan kemudian dianalisis.
4	Fajar Gilang Ramadhani 2022 berjudul “ Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan yang telah Habis Masa Berlakunya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”. ¹²	Penelitian ini menulis tentang peralihan tanah dengan hak guna bangunan ketika habis masa berlakunya di Kabupaten Cilacap dengan menganalisis proses peralihan tersebut dengan beberapa akta notaris	Perbedaan dari penelitian penulis adalah mengenai objek pembahasan yaitu bangunan permanen di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis

¹² Fajar Gilang Ramadhani. 2022. “ Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan yang telah Habis Masa Berlakunya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”. Tesis. Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		yang diperlukan serta membahas tentang perlindungan hukum para pihak dalam peralihan hak guna bangunan tersebut. Hasil dari penelitian ini adalah peralihan hak guna bangunan yang telah habis dan menjadi tanah negara bahwa negara memberikan hak prioritas yang dimiliki bekas pemegang hak guna bangunan dan hak perdata terhadap subjek yang berada dan tertanam di atas tanah bekas hak guna bangunan dan dapat	masa berlakunya dan kepastian hukum terhadap pemilik bangunan tersebut.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		dijadikan dasar berkas pemegang hak untuk mengalihkan haknya kepada pemilik hak baru atau pemegang hak selanjutnya.	
5	Endang Purwanti 2007 berjudul “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas Tanah Rumah sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) pada Kantor Pertanahan di Kota Bengkulu”. ¹³	Bahwa penelitian ini membahas tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik terhadap rumah sangat sederhana dan hambatan-hambatan pada proses tersebut. Hasil penelitian ini adalah proses adalah pertama permohonan, IMB, SPPT PBB, akta jual beli dan identitas.	Perbedaan dari penulisan penulis bahwa penulis akan membahas mengenai peralihan objek di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya serta proses-proses

¹³ Endang Purwanti. 2007. “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas Tanah Rumah sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) pada Kantor Pertanahan di Kota Bengkulu”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
			dan hal apa saja yang dibutuhkan untuk melaksanakan perbuatan tersebut.
6	Usman Fathoni 2019 berjudul “ Perlindungan Hukum atas Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.2455 K/PDT 2013)” ¹⁴	Bahwa penelitian ini lebih berfokus meneliti suatu putusan Mahkamah Agung tentang sertipikat hak guna bangunan di atas hak pengeloaan Kota Samarindah dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tersebut.	Perbedaan dari penulisan penulis adalah penulis tidak membahas tentang hak guna bagunan di atas tanah hak pengelolaan yang dimiliki suatu

¹⁴ Usman Fathoni. 2019. “ Perlindungan Hukum atas Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda (Studi Kasus Putusan

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		Hasil dari penelitian ini bahwa keabsahan kepemilikan sertifikat tersebut adalah sah karena telah sesuai dengan dengan syarat keabsahan undang-undang yang berlaku.	pemerintah daerah akan tetapi mengenai objek permanen di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis masanya.
7	Antonius Aditya Ariwibowo 2013 berjudul “ Pemecahan Hak Guna Bangunan Induk menjadi Hak Guna Bangunan Perseorangan di atas hak Pengelolaan “ ¹⁵	Bahwa penelitian ini membahas hak guna bangunan yang berada di atas tanah hak pengelolaan yang kemudian dilakukan pemecahan bidang atas tanah dengan hak guna bangunan tersebut.	Perbedaan dari penulisan ini adalah penulis lebih berfokus pada pembahasan peralihan hak objek permanen di atas tanah hak

Mahkamah Agung No.2455 K/PDT 2013)”. Tesis. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.

¹⁵ Antonius Aditya Ariwibowo 2013 berjudul “ Pemecahan Hak Guna Bangunan Induk menjadi Hak Guna Bangunan Perseorangan di atas hak Pengelolaan”. Tesis. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Gadj ah Mada Yogyakarta.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan pemecahan hak guna bangunan menjadi hak guna bangunan perorangan dengan cara melakukan permohonan kepada kantor pertanahan dengan syarat dokumen yang ditentukan seperti akta pendirian, identitas dan sertipikat induk.	guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.
8	Farin Widinenda 2005 berjudul, “Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera	Penulisan ini menganalisis kasus yang terjadi pada suatu perseroan yaitu PT. Putera Sejahtera Pioneerindo tentang kepemilikan sertipikat	Perbedaan dari penulisan penulis adalah bahwa tidak pembahasan mengenai suatu sengketa yang

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
	Pioneerindo di Medan) ¹⁶	yang sah atas tanah hak guna bangunan dan penyelesaian sengketa terkait. Hasil dari penelitian ini adalah status penguasaan tanah hak guna bangunan PT. tersebut adalah didasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku dan dibuktikan dengan adanya sertipikat yang sah dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat.	terjadi penulis hanya berfokus pada proses peralihan hak bangunan permanen di atas bidang tanah hak guna bangunan yang masa berlakunya habis.
9	Widi Astuti 2011 berjudul, "Peralihan Hak	Penelitian ini meneliti tentang peralihan hak	Perbedaan dari penelitian ini

¹⁶ Farin Widinenda 2005 berjudul "Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera Pioneerindo di Medan)". Tesis. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Diponogoro Semarang.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
	Jual Beli atas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa Berlakunya dengan Pengajuan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah”. ¹⁷	atas tanah berstatus hak guna bangunan dengan cara jual beli dan proses pengajuan balik nama sertipikat hak guna bangunan tersebut. Hasil penelitian adalah jual beli dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat jual beli sebagaimana hukum yang berlaku dan sertipikat hak guna bangunan yang sudah berakhir masanya akan dipergunakan sebagai alas hak dalam jual beli tanah.	adalah bahwa penulis meneliti tentang peralihan objek permanen yang berdiri di atas tanah hak gunan bangunan yang telah berakhir kemudian akta-akta seperti apa yang dibutuhkan kemudian.
10	Androvaga Renandra	Penelitian ini	Perbedaan dari

¹⁷ Widi Astuti 2011 berjudul “ Peralihan Hak Jual Beli atas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa Berlakunya dengan Pengajuan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah”. Tesis. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
	Tetama 2023 berjudul “Akta Notaris Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara dari Bekas Hak Guna Bangunan”. ¹⁸	membahas mengenai kontruksi hukum tentang akta notaris yang berisi tentang jual beli bangunan di atas tanah negara yang mana masa berlakunya telah habis yakni dengan objek hak gunan bangunan HGB No. 215/Hargobinangun. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa dalam proses jual beli bangunan tersebut terdapat cacat hukum karena masa berlaku hak guna bangunan	penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada kepastian hukum dari bangunan permanen di atas bidang tanah hak gunan bangunan yang telah habis masa berlakunya.

¹⁸ Androvaga Renandra Tetama 2023 berjudul “Akta Notaris Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara dari Bekas Hak Guna Bangunan”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
		telah habis sehingga menyebabkan tanah menjadi tanah negara.	

Berdasarkan hasil penelitian di atas yang telah penulis uraikan secara singkat bahwa penelitian tersebut meneliti dengan fokus utama adalah mengenai hak atas tanah berstatus hak guna bangunan mulai dari peralihan tanah hak guna bangunan, proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik dan kepastian hukum setelah hak guna bangunan habis masa berlakunya. Sedangkan perbedaan dari penulisan penulis adalah bahwa penulis lebih berfokus pada peralihan objek permanen di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dan kepastian hukum daripada bangunan tersebut kemudian jika peralihan tersebut dapat dilakukan maka dokumen otentik seperti apa yang dibutuhkan.

F. Kerangka Teori

1. Teori Hukum Benda

Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI menjelaskan tentang benda adalah segala yang ada dalam alam yang berwujud atau berjasad bukan roh atau barang berharga atau sebagai kekayaan ataupun harta.¹⁹ Pengertian benda tersebut di jelaskan dalam KBBI namun dalam konteks hukum perdata benda memiliki ketentuan tersendiri sebagaimana tercantum dalam Buku II KUH Perdata tentang

¹⁹ <https://kbbi.web.id/benda> diakses tanggal 4 oktober 2025

Benda karena benda merupakan salah satu unsur penting terjadinya suatu perbuatan hukum.

Benda pada umumnya pengertian yang paling luas dari perkataan benda (*zaak*) ialah sesuatu hal yang dapat diiliki oleh orang, berarti obyek sebagai lawan dari subyek atau “orang” dalam hukum ada juga perkataan benda dipakai dalam arti yang sempit yaitu sebagai barang yang dapat dilihat saja ada juga dipakai jika yang dimaksudkan kekayaan seseorang.²⁰ Dan benda dapat digolongkan sebagai berikut:

Benda bergerak ada dua macam yakni :

- a. Benda bergerak karena sifatnya, dimana benda tersebut pada dasarnya dapat dipindah-pindah sesuai ciri alamiahnya sebagaimana dalam Pasal 509 KUH Perdata;
- b. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 511 berdasarkan kewenangan yang dimiliki, penguasa menentukan apa saja yang dapat digolongkan sebagai benda bergerak sehingga dengan cara dalam menanggapi kedudukan benda secara pasti.²¹

Benda tidak bergerak sebagai berikut :

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya di mana jenis benda ini berdasarkan ciri alamiahnya memang tidak dapat dipindah-pindah sebagaimana Pasal 506 ;
- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, sebenarnya suatu benda itu semula termasuk golongan benda bergerak tetapi karena oleh pemiliknya dilekatkan pada benda tidak bergerak secara terus menerus demi mencapai suatu tujuan

²⁰ Subekti. 1983. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XVII. Jakarta: PT. Intermedia. Hlm. 60

²¹ Isnaeni. M. 2017. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Cetakan III. Yogyakarta: LaksBang Pressindo. Hlm. 21

tertentu akhirnya benda bergerak yang bersangkutan berubah menjadi benda tidak bergerak Pasal 507;

- 3) Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang, penguasaan berdasarkan kewenangan yang dimiliki perlu menetapkan benda-benda tertentu dimasukan sebagai benda tidak bergerak Pasal 508.²²

2. Teori Hukum Kontrak

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang tidak dapat di tinggalkan oleh manusia begitu juga negara ketika melakukan hubungan antara negara yang melakukan perjanjian internasional secara bilateral maupun multilateral. Dalam KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan-perikatan pada umumnya. Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan baik karena undang-undang. Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Perikatan yang lahir karena perjanjian tunduk pada ketentuan Pasal 1320 yaitu tentang sahnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.²³

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

²² Ibid. Hlm 30-31

²³ Subekti, R. 1996. *Hukum Perjanjian*. Cetakan XVI. Jakarta: PT. Intermasa. Hlm. 1.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain;

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang adalah wenang untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap sedangkan terdapat juga ketentuan kewenangan bertindak, orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak wenang, sedangkan orang yang tak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, tidak wenang menutup perjanjian tertentu (secara sah)

- c. Suatu hal tertentu;

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan suatu perilaku tertentu bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu

- d. Suatu sebab yang halal

Bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan, Pasal 1337 isi perjanjian tak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²⁴ Perjanjian dinyatakan terjadi jika hal-hal tertentu telah tercapai yaitu pada perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mana adanya kata sepakat

²⁴ Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Cetakan Pertama. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 125-305.

antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.²⁵

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi menurut asas konsensualitas yaitu Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan asas ini, perjanjian jual beli telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga dan barang, asas konsensualisme dalam jual beli disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 dan 1448 menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayar.²⁶

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang sering kali dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya, jual beli dapat dilakukan secara adat maupun berdasarkan hukum perdata. Dengan terjadinya kata sepakat, maka perjanjian jual beli telah terjadi, tetapi tidak berarti hak milik atas barang yang dijual telah beralih kepada pembeli, perjanjian jual beli bersifat konsensual-obligatoir, kata sepakat baru melahirkan kewajiban, hak milik atas barang yang dijual tersebut

²⁵ *Ibid.* Hlm. 41.

²⁶ Khairandy, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm. 28-29.

baru beralih kepada pembeli setelah adanya penyerahan, sebelum ada penyerahan hak milik atas barang yang dijual tersebut secara hukum belum beralih kepada pihak pembeli.²⁷

Dari definisi jual beli di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya para pihak yaitu penjual dan pembeli;
- 2) Ada barang yang ditransaksikan;
- 3) Ada harga;
- 4) Ada pembayaran dalam bentuk uang

Barang adalah essensial pada perjanjian jual beli maka tentunya juga tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang dijual belikan, maka apa yang disebutkan dalam Pasal 1472 adalah logis, perjanjian jual beli adalah batal apabila barang yang dijual belikan pada saat mengadakan perjanjian musnah sama sekali.²⁸

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu unsur yang harus ada ketika hukum di berlakukan kepada masyarakat, sebab hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum, dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan, melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi

²⁷ *Ibid.* Hlm. 29.

²⁸ Hartono, S. 1982. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Hlm. 16.

kenyataan, dalam menegakan hukuman dan tiga unsur yang harus selalu diperhatikan yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.²⁹

4. Teori Hak Atas Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA menjelaskan tentang hak-hak atas tanah yang ada di Indonesia yaitu sebagai berikut :

- a. Pasal 20 hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;
- b. Pasal 28 hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut guna perusahaan, pertanian, perikanan atau perternakan;
- c. Pasal 35 hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
- d. Pasal 41 hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang;

²⁹ Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. Hlm. 207.

- e. Pasal 44 hak sewa untuk bangunan yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;
- f. Pasal 46 hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- g. Pasal 47 Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan ialah hak memperoleh air untuk kepentingan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain;
- h. Pasal 48 hak guna ruang angkasa ialah hak memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu;
- i. Pasal 49 hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial adalah hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif atau disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau

hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.³⁰ di Indonesia, metode doktrinal ini terlanjur secara lazim disebut sebagai metode penelitian hukum normatif.³¹ Pada prinsipnya riset hukum doctrinal adalah suatu riset khas di bidang hukum, yang merupakan usaha dari peneliti untuk menemukan “doktrin” atau norma-norma hukum (karena itu disebut juga penelitian hukum normatif) untuk kemudian ditentukan norma-norma mana yang paling tepat untuk diterapkan terhadap suatu masalah hukum, dengan menggunakan alur-alur pikir yang khas hukum (*thinking like lawyer*) dengan jalan menelusuri sumber hukum primer yang berlaku berupa yurisprudensi pengadilan yang relevan, undang-undang, dan peraturan-peraturan lainnya, kemudian juga dengan menelusuri sumber atau otoritas sekunder, seperti pendapat ahli, majalah-majalah dan bulletin hukum, kamus-kamus hukum dan encyclopedia hukum dan selanjutnya juga menelusuri sampai sumber-sumber nonhukum, tetapi relevan sebagai bahan-bahan pendukung.³²

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah benda permanen seperti bangunan yang tidak dapat dipindah-pidah yang berdiri di atas bidang tanah hak guna bangunan yang masanya telah habis. Objek penelitian hukum ini akan menegaskan darimana data penelitian akan diperoleh, objek ini akan menjelaskan apa atau siapa yang memberikan data.³³

³⁰ Amiruddin dan Asikin, Z. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 118.

³¹ Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana. Hlm. 51.

³² Munir, F. 2018. *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*. Depok: Rajawali Pers. Hlm. 137.

³³ Syamsudin, M. *Loc.Cit.*

3. Subjek Penelitian

Subyek penelitian di sini adalah pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang terkait dengan objek penelitian. Subjek penelitian ini adalah Kantor Pertanahan sebagai pihak yang memberikan hak guna bangunan dan Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik terkait dokumen tersebut.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan konseptual, pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.³⁴ Pendekatan konseptual yaitu teori-teori tentang perjanjian, jual beli dan pelepasan tanah adat. Pendekatan undang-undang yaitu semua peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Pokok Agraria dan regulasi lain yang terkait dengan topik dan permasalahan penelitian. Pendekatan kasus adalah kasus-kasus yang muncul terkait dengan masalah tentang peralihan hak bangunan permanen di atas bidang tanah hak guna bangunan yang masanya telah habis.

5. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Penelitian ini membutuhkan jenis data kualitatif yang bersumber dari data sekunder. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah yang mengikat secara fundamental dan filosofis atau norma dasar dan Data/bahan hukum yang mengikat secara yuridis³⁵, yaitu berupa:

³⁴ Syamsudin, M. *Op.Cit.* Hlm. 126.

³⁵ Munir, F. *Op.Cit.* Hlm. 157.

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Pokok Hukum Agraria;

Bahan Hukum Sekunder dari penelitian ini adalah terdiri dari doktrin (pendapat ahli) yaitu diperoleh dari buku-buku atau karya ilmiah tentang ilmu kenotariatan, akta-akta otentik pertanahan dan peralihan hak atas tanah kemudian dokumen-dokumen pendukung (misalnya bahan sejarah hukum, hukum dari negara lain, dan sebagainya), hasil penelitian hukum yang sudah pernah ada dan lain-lain antara lain jurnal hukum serta tesis.

Bahan Hukum Tersier dari penelitian ini berupa yaitu bahan-bahan pelengkap seperti kamus hukum, encyclopedia, kamus besar bahasa Indonesia dan lainnya sedangkan data fortier bahwa dalam penelitian ini penulis akan mengali data dari lapangan berupa wawancara dengan narasumber yaitu praktisi (notaris) dan akademisi (dosen) maupun lingkungan Kantor Pertanahan.

6. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi wawancara dan studi pustaka/dokumen. Wawancara akan dilakukan kepada narasumber yang berkompeten dalam bidang hukum adat terutama mengenai tanah adat maupun pelepasan tanah adat dan selain itu narasumber yang berasal dari praktisi pejabat berwenang dalam Kantor Pertanahan dan Notaris/PPAT khususnya di Kabupaten Sleman. Teknik pengumpulan data selanjutnya adalah studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara menelusuri dan mengkaji berbagai regulasi dan referensi yang terkait dengan permasalahan penelitian.

7. Pengolahan dan Analisis Data Penelitian

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis deskriptif kualitatif dengan menelaah secara mendalam dan komprehensif terkait dengan memperhatikan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang peralihan hak bangunan di atas bidang tanah hak guna bangunan yang habis masanya.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini akan disusun sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, berisi bagian pendahuluan yang memberikan ilustrasi guna memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Kajian Teori tentang Benda pada umumnya, Perjanjian, Peralihan hak atas tanah, dalam bab ini penulis akan menguraikan teori-teori yang terdapat pada literatur tentang teori keabsahan hukum, perjanjian dan jual beli.

Bab III Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir, bab ini akan membahas hasil penelitian yaitu menjawab rumusan masalah pertama peralihan hak bangunan permanen di atas bidang tanah hak gunan bangunan yang masa berlakunya telah berakhir dan kedua Bagaimana kepastian hukum atas kepemilikan bangunan permanen di atas bidang tanah hak gunan bangunan yang masa berlakunya telah berakhir

Bab IV Penutup, bagian bab terakhir ini berisi simpulan tesis ini secara utuh, yang terdiri dari jawaban-jawaban dari permasalahan yang diajukan dan saran-saran yang diharapkan.

BAB II

TINJAUAN TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PENGELOLAAN

A. Hak Milik atas Tanah

1. Eksistensi Hak Milik atas Tanah

Konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 atau UUD 1945 memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan dan tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :³⁶

- a. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
- b. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
- c. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;

³⁶ Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 1

- d. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Tanah sebagai unsur utama kehidupan manusia tidak dapat di ganggu gugat dan negara wajib melindungi wilayahnya termasuk memberikan hukum yang pasti mengenai pertanahan di Indonesia. Tanah tidak hanya dibutuhkan oleh manusia akan tetapi negara sebagai organisasi terbesar membutuhkan tanah untuk menjalankan program-program pemerintahan. Nilai-nilai tanah yang tinggi dan luhur menjadi tanah sebagai benda tidak bergerak yang begitu memiliki nilai yang tinggi dan harga yang tidak murah. Hal-hal yang terkandung dalam tanah juga termasuk dalam sumber daya alam yang harus diterapkan hukum yang saksama sehingga dapat bermanfaat bagi seluruh masyarakat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia memberikan penjelasan mengenai hak menguasai negara atas tanah dan sumber daya alam yang diperuntukan sebesar-besar kemakmuran rakyat yang kemudian dilanjutkan kembali penegasan dan penjelasan dari ketentuan dasar tersebut di dalam Undang-undang Pokok-Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjelaskan atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dalam ketentuan tersebut di jelaskan dan di tegaskan kembali bahwa kekuasaan atas tanah dan sumber daya alam beserta

ruang angkasa adalah dikuasai negara. Ketentuan mengenai hak menguasai negara atas tanah dan sumber daya alam dalam Pasal 33 ayat (3) mengandung makna yaitu:

- 1) Negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya;
- 2) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;
- 3) Tanah memiliki arti yang strategi bagi kehidupan bangsa karena tanah merupakan cabang produksi negara yang menguasai hajat hidup orang ramai..³⁷

2. Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Adat

Lingkup pengaturan yang diatur dalam hukum adat sama halnya dengan sistem hukum lainnya seperti *civil law* maupun *common law* yaitu mengatur tentang hukum pidana adat hingga hukum perdata adat. Hukum perdata adat tidak hanya mengatur mengenai kepentingan pribadi saja akan tetapi sampai mengatur tentang tanah yaitu hukum tanah adat. Keanekaragaman budaya serta adat di Indonesia menjadikan hukum adat di Indonesia memiliki pengaturan yang berbeda-beda begitu juga dengan hukum adat yang mengatur tentang tanah.

Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA mengatur bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-

³⁷ Mukmin Zakie.2013.*Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Indonesia dan Malaysia*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta.Hlm. 74

undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Penjelasan Umum III angka 3 UUPA menguraikan bahwa hukum adat itu adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.³⁸

Tanah memiliki peran yang begitu berarti dalam kehidupan masyarakat hukum adat, tidak hanya untuk tempat tinggal tetapi tanah memiliki nilai sosial ekonomi yang membantu masyarakat untuk melanjutkan kehidupan selanjutnya. Sama halnya dengan hukum nasional hukum adat mengatur tentang hak milik tanah adat yaitu seperti hak membuka untuk membuka tanah (*outginningsrecht*) yaitu adanya penyelenggaraan suatu hubungan sendiri terhadap sebidang tanah sebagai bagian darilingkungan hak pertuanan. Hak membuka tanah itu menurut hukum adat adalah hanya salah satu daripada tanda munculnya hak persekutuan atau *beschtingsrecht* dan hanya ada pada anggota-anggota masyarakat atau tanah-tanah di lingkungan hak pertuanan itu sendiri.³⁹ Adapun hak-hak individu atau perorangan dalam tertib hukum masyarakat persekutuan, antara lain:

- a. Hak menikmati, yaitu hak yang diberikan persekutuan pada seseorang untuk memungut hasil dari tanah tersebut untuk satu kali panen saja;
- b. Hak yang dibeli, yaitu hak yang diberikan pada seseorang untuk membeli tanah dengan mengesampingkan orang lain;

³⁸Harsono, B. 2018. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Penerbit Djambatan. Hlm. 179.

³⁹ Adrian Sutedi. *Op.Cit.* Hlm. 34

- c. Hak pakai yaitu hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengambil hasil dari sebidang tanah;
- d. Hak gadai dan hak sewa, yaitu hak-hak yang timbul karena perjanjian atas tanah.⁴⁰

3. Hak Milik atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Pengaturan tentang pertanahan di Indonesia setelah ditegaskan dalam Undang-undang Dasar 1945 tentang hak menguasai negara atas kekayaan sumber daya alam negeri ini adalah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA. Dalam UUPA dijelaskan lebih mendalam mengenai hak menguasai negara yaitu Pasal 2 ayat (2) tentang hak menguasai dari negara atau dikuasai oleh negara atas tanah dan sumber daya alam yaitu memberikan kewenangan kepada negara untuk :

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

Selain itu dalam UUPA juga dijelaskan mengenai hak-hak atas tanah yang ada di Indonesia antara lain dijelaskan dalam pasal-pasal :

- 1) Pasal 20 hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;

⁴⁰ *Ibid.* Hlm. 36-37

- 2) Pasal 28 hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut guna perusahaan, pertanian, perikanan atau perternakan;
- 3) Pasal 35 hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
- 4) Pasal 41 hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang;
- 5) Pasal 44 hak sewa untuk bangunan yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;
- 6) Pasal 46 hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 7) Pasal 47 Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan ialah hak memperoleh air untuk kepentingan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain;

- 8) Pasal 48 hak guna ruang angkasa ialah hak memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu;
- 9) Pasal 49 hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial adalah hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi.

B. Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli

1. Peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum adat

Eksistensi hukum adat terutama yang mengatur tentang tanah sangat dilindungi oleh Negara, bahkan transaksi jual beli tanah di Indonesia menggunakan sistem hukum adat yaitu tunai dan terang atau konkrit dan kontan. Dengan ditegaskannya hukum adat dalam konstitusi, berarti negara mengakui segala hal yang diatur dalam hukum adat sepanjang hal itu sejalan dengan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam hukum adat di Indonesia dikenal dengan hak ulayat atau *Beschikingsrecht* adalah hak persekutuan hukum masyarakat yang merupakan hak kolektif dan bukan hak individu yang dapat dimiliki suatu masyarakat (hukum) adat (*rechsgemeenschap*) adalah hak atas seluruh wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan yang tidak pernah akan diasingkan pada orang atau kelompok

masyarakat lain atau dicabut dari temurun tetap akan merupakan hak kolektif masyarakat hukum adat atas tanah seluas wilayah hukum adat tersebut.⁴¹

Objek hak ulayat pada umumnya adalah meliputi semua tanah (daratan, pantai, sungai, danau yang terletak dalam wilayah masyarakat hukum adat, dan hak ulayat yang menyangkut tanah, air, tumbuh-tumbuhan, dan binatang liar).⁴² Mengenai tanah bahwa dalam masyarakat hukum adat tanah memiliki nilai yang begitu luhur tidak hanya memiliki nilai ekonomi tetapi tanah ikut serta berperan dalam sosial dan budaya perkembangan masyarakat hukum adat. Oleh karena itu tanah juga dapat dilakukan transaksi secara hukum adat, adapun transaksi tersebut, yaitu :

a. Perbuatan Hukum secara Sepihak

Proses lahirnya suatu hak membuka tanah yang kemudian berujung pada lahirnya hak sepihak. Jika suatu kelompok orang mendiami suatu tempat dan membuat rumah-rumah di atas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang-orang mati di tempat itu dan lain sebagainya, kemudian lambat laun tempat itu menjadi suatu desa, terjadi hubungan hukum dan hubungan religio-magis antara desa dengan tanah itu. Selain itu juga terjadinya hak milik atas tanah misalnya dikarenakan perorangan dengan keluarganya membuka tanah hutan (tanah hutan lingkungan hak ulayat marga/desa, kampung) untuk tanah perladangan, sampai menjadi tempat kediaman atau tempat usaha pertanian yang tetap dengan penanaman tanam tumbuhan, perbuatan membuka tanah untuk tempat kediaman (Lampung, Rejang: *nyusuk*, Jawa: *truksa*) sehingga menjadi tempat kediaman

⁴¹ Sembiring, R. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*. Cetakan Pertama. Depok : PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 10.

⁴² *Ibid.* Hlm. 20.

sementara yang disebut “*susukau*” itu merupakan perbuatan sepihak yang menimbulkan hak atas tanah bagi yang membukanya.⁴³

b. Perbuatan Hukum secara Dua Pihak

Selain perbuatan hukum sepihak yang memunculkan hak atau memperoleh hak atas tanah bagi setiap individu yang melakukannya terdapat perbuatan hukum secara dua pihak yaitu perbuatan hukum menurut hukum adat yang mana individu yang memiliki hak atas tanah melakukan suatu transaksi yang berkaitan dengan tanah hal ini dapat berupa beralihnya hak atau perpindahan hak menguasai tanah karena adanya suatu transaksi. Dalam hal ini diperlukan adanya dua pihak, dengan dilakukannya perbuatan hukum oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka terjadinya proses pemindahan hak atas tanah yang wujudnya adalah salah satu pihak memindahkan haknya atas sebidang tanah kepada pihak lain yang memperoleh hak atas tanah itu.⁴⁴ Terjadinya pengalihan atau penyerahan dengan (dari pihak lain) pembayaran kontan melalui sebuah transaksi inilah yang merupakan perbuatan hukum secara dua pihak, dalam hukum tanah dikenal sebagai : Jawa: *adol, sade*.⁴⁵

2. Peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum nasional

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi menurut asas konsensualitas

⁴³ Hadikusuma, H. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju. Hlm. 214.

⁴⁴ Sembiring, R. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*, Depok : Rajawali Press. Hlm. 129.

⁴⁵ Mustari, S. 2017. *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*. Jakarta : Kencana. Hlm. 144-146.

yaitu Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan asas ini, perjanjian jual beli telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga dan barang. Asas konsensualisme dalam jual beli disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 dan 1448 menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayar.⁴⁶

Berkaitan dengan penyerahan dalam jual beli tanah berlaku aturan khusus (*lex specialis*) yaitu Undang-undang Pokok Agraria/ UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 UUPA menerangkan bahwa hukum agraria ialah hukum adat dalam hal mengenai jual beli tanah secara hukum adat yaitu tunai dan terang. Terang berarti jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dibuktikan dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut maka Buku II KUH Perdata tentang Benda, khususnya yang mengatur tentang tanah di cabut atau tidak berlaku.

⁴⁶ Khairandy, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm. 28-29.

Jual beli tanah di Indonesia adalah berdasarkan hukum adat yaitu tunai dan terang (konkrit dan kontan). Tunai adalah dengan pembayaran tertentu atas objek yang telah di serahkan yaitu tanah sedangkan terang ialah jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian jual beli tanah pada umumnya sama dengan perjanjian-perjanjian lain yang berdasarkan ketentuan Pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian akan tetapi terdapat perbedaan dari perjanjian jual beli tanah adalah bahwa perbuatan tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang atau perjanjian jual beli itu harus disahkan oleh pejabat umum yang berwenang, adapun syarat-syarat perjanjian jual beli itu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sebagaimana yang di jelaskan Pasal 1458 bahwa 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. Begitu juga dengan jual beli tanah bahwa jual beli tanah telah terjadi ketika tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual bahwa pembeli sepakat atas tanah yang hendak dijual oleh penjual dan penjual sepakat atas harga atau pembayaran dari pembeli.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Hal ini berhubungan dengan unsur subjek yaitu para pihak atau pembeli dan penjual harus telah cakap atau dewasa berdasarkan hukum yang berlaku yaitu berumur 21 tahun atau telah menikah. Jika perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan oleh mereka yang belum berumur 21 tahun maka hal ini memerlukan suatu perwalian. Sebagaimana Ketentuan dalam Pasal 330 KUH Perdata

menyatakan : “Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah”.

c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu ini mengenai unsur objek yaitu tanah yang menjadi objek dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan penjual dan pembeli.

d. Suatu sebab yang halal

Perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh hukum dan tidak melanggar ketentuan Pasal 1337 yang berisi suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian formal yaitu perjanjian yang harus dinyatakan secara otentik atau bentuknya berupa akta otentik maka hal ini memerlukan pejabat umum yang berwenang membuatnya dan pejabat umum tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Dasar hukum adanya PPAT adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan

1. Hak Guna Bangunan

Salah satu hak milik atas tanah yang dijelaskan dalam UUPA adalah hak guna bangunan yang dijelaskan bahwa hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama

30 tahun. Hak guna bangunan tidak dapat berdiri sendiri melainkan berdiri diatas tanah hak atas tanah lainnya seperti hak milik, tanah ulayat atau tanah dengan hak pengelolaan. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan ini berarti pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Dalam arti lain pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

Pasal 37 UUPA menyebutkan bahwa terjadinya hak guna bangunan adalah:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan karena penetapan pemerintah;
- b. mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna bangunan ini biasanya dimiliki oleh orang yang tidak dapat memiliki hak milik hak atas tanah yang harus tetap mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu mengenai kewajiban untuk memperpanjang masa berlaku dari hak guna bangunan ini.

Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Ketentuan lebih mendalam tentang hak guna bangunan diatas hak milik dan hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hak guna bangunan juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak untuk menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan atas hutang piutang, baik hutang atas nama pemegang hak atas tanah maupun pihak lain dan apabila debitor gagal untuk memenuhi prestasi, maka pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap bidang tanah, yang hasilnya digunakan untuk melunaskan hutang yang dijamin.⁴⁷ Selain itu pengertian hak tanggungan juga dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yaitu hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa hak guna bangunan hapus karena :

- 1) jangka waktunya berakhir;
- 2) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

⁴⁷ Winahyu Erwiningsih dan Fakhrisya Zalili. 2019. *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm. 129-130

- 3) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) ditelantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)

hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yakni dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna bangunan yang dibuat pejabat yang berwenang. Selain itu hak guna bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang hak guna bangunan kepada pihak lain yang memnuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan, bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan yang harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam peralihan hak guna bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan dan demikian pula dengan peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan.⁴⁸

2. Hak Pengelolaan

Pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah dapat dikuasai atau dilimpahkan kepada Daerah-daerah Swatantra (Pemerintah Daerah) dan

⁴⁸ Urip Santoso. 2007. Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah. Cetakan ke3. Jakarta: Kencana.Hlm. 110-111

masyarakat-masyarakat hukum adat,sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Pasal 2 ayat (4) UUPA. Perlimpahan pelaksanaan sebagai kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada Badan Otorita, Perusahaan Negara, dan Perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah dengan Hak Pengelolaan.⁴⁹ Berdasarkan Pasal 1 angka 3 PP Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan.

Hak pengelolaan sebagai salah satu di antara jenis-jenis hak atas tanah, sama sekali tidak disebut secara jelas dalam UUPA, kecuali istilah pengelolaan memang disebut di dalam pengelasan umum UUPA yang menyatakan “dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikan dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasaan (departemen, jawatan, daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁵⁰ Pengertian lainnya hak pengelolaan dalah hak atas tanah yang dikuasai oleh negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga, pengertian hak pengelolaan diatas, mengenai berkenaan dengan menggunakan (*right to use*) dari hak pengelolaan, dapat

⁴⁹ Ibid. Hlm. 79

⁵⁰ Winahyu Erwiningsih. 2011. *Hak Pengelolaan Atas Tanah*. Cetakan Pertama. Yogyakarta:Total Media. Hlm. 63-64

diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah agar dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.⁵¹

Hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat dan subjek hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara diberikan kepada :

- a. Instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
- d. Badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah;
- e. Badan bank tanah; atau
- f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Sedangkan hak pengeloaan yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat :

- 1) Hak pengelolaan di atas tanah negara diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah;
- 2) Instansi pemerintah pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah dapat diberikan hak pengeloaan setelah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan;
- 3) Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c meliputi juga anak perusahaan yang dimiliki oleh

⁵¹ *Ibid.* Hlm. 65

badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah berdasarkan penyertaan modal negara pada badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah lain.

- 4) Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f merupakan badan hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan dengan peraturan presiden.

Hak pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan juga hak pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain akan tetapi hak pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal hak pengelolaan dilepaskan sebagaimana dimaksud merupakan tanah barang milik negara/barang milik hak pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan pelepasan hak pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada menteri. Pemanfaatan tanah hak pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

- a) Menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
- b) Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain;
- c) Menentukan tarif dan atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud merupakan rencana induk yang disusun

oleh pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan hak atas tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan, dan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya kepada :

- a. Pemegang hak pengelolaan sepanjang diatur dalam peraturan pemerintah
- b. Pihak lain, apabila tanah hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.

Pelaksanaan pendaftaran hak pengelolaan seperti juga pendaftaran hak-hak atas tanah lainnya, adalah berpedoman pada peraturan tentang pendaftaran tanah yang meliputi:⁵²

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian.

Alat bukti terkuat kepemilikan tanah adalah sertifikat yang saat ini telah berlaku sertifikat elektronik yang mana semua data yuridis di simpan secara elektronik. Adanya sertifikat elektronik ini diharapkan memudahkan masyarakat dalam urusan proses peralihan hak ataupun melakukan pendaftaran tanah-tanah untuk pertama kali dan sertifikat elektronik ini juga mencegah adanya kepemilikan ganda ataupun mafia tanah. Begitu juga sertifikat hak pengelolaan akan menggunakan sertifikat elektronik sebagaimana ketentuan yang berlaku saat ini.

⁵² Winayuh Erwingsih. *Op.Cit.* Hlm. 84

BAB III
ANALISIS PERALIHAN HAK BANGUNAN PERMANEN DI ATAS
BIDANG TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA
BERLAKUNYA TELAH BERAKHIR

A. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

Pengertian hak guna bangunan dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam pengertian hak guna bangunan terkandung :

- a. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan;
- b. Tanah hak guna bangunan berasal dari tanah yang bukan miliknya sendiri;
- c. Berjangka waktu tertentu pada hak guna bangunan terdapat pemisahan antara pemilikan atas bangunan dan tanah di atasnya, bangunan menjadi milik pemegang hak guna bangunan sedangkan tanahnya milik pihak lain.

Berdasarkan kasus yang penulis bahas dalam penulisan ini mengenai peralihan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan yang terjadi di Kota Medan yang mana hak pengelolaan adalah milik Pemerintah Kota Medan Nomor 1/Petisah Tengah yang selanjutnya di sewa menyewakan dengan diberikannya hak guna bangunan diatas hak pengelolaan Pemerintah Medan tersebut. Sebagai pemilik hak pengelolaan yang berasal dari negara, Pemerintah Kota Medan memanfaatkan tanah tersebut semaksimal mungkin dengan syarat-syarat yang ditentukan untuk pemegang hak guna bangunan dan kewenangan tersebut berdasarkan ketentuan yang dicantumkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pemegang hak pengelolaan dalam praktik banyak memanfaatkan hak tersebut untuk di sewa

menyewakan dengan diberikannya hak guna bangunan sebab hak pengelolaan bersifat tidak dapat dijamin dan dialihkan. Dari segi asal hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok yaitu :

1) Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara

2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.⁵³

Dari aspek masa penguasaan tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi tiga yaitu :

- a) Hak atas tanah tidak berjangka waktu tertentu (berlaku untuk selamanya) dan hak atas ini adalah hak milik;
- b) Hak atas berjangka waktu tertentu yaitu hak atas tanah ini adalah hak guna usaha, hak guna bangunan atas negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah negara, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, dan hak sewa untuk bangunan.⁵⁴

⁵³ Urip Santoso. *Op.Cit.* Hlm. 89

⁵⁴ *Ibid.* Hlm. 14

- c) Hak atas tanah berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya misalnya hak atas tanah ini hak pakai yang dikuasai oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, pemerintah desa, badan otorita, badan keagamaan dan badan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional.

Hak pengelolaan merupakan bentuk daripada pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah swastantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah, perlimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, dan perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan hak pengelolaan.⁵⁵

Terjadinya hak guna bangunan di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan. Berdirinya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan ini menjadi satu-satunya hak guna bangunan yang berdiri diatas dua hak atas tanah yaitu tanah negara dan tanah pengelolaan. Negara memberikan hak pengelolaan sebagai bentuk dari hak menguasai tanah yang lahir dari konstitusi UUD 1945. Terjadinya hak pengelolaan ini yang berasal dari negara ditetapkan dengan keputusan menteri.

⁵⁵ *Ibid.* Hlm. 79

Berdasarkan asal tanahnya, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Hak guna bangunan atas tanah negara;

Pembebanan hak tanggungan atas hak guna bangunan atas tanah negara tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain disebabkan hak guna bangunannya bersifat bebas.

2) Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan;

Pembebanan hak tanggungan atas hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan disebabkan hak guna bangunannya bersifat terikat, yaitu hak guna bangunannya terikat dengan tanah hak pengelolaan.

3) Hak guna bangunan atas tanah hak milik

Pembebanan hak tanggungan atas hak guna bangunan atas tanah hak milik mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemilik tanah disebabkan hak guna bangunannya bersifat terikat, yaitu hak guna bangunannya terikat dengan tanah hak milik.⁵⁶

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa hak guna bangunan yang berasal dari hak atas tanah diatas memiliki keterikatan yang berbeda-beda tergantung pada hak atas tanah. Hak guna bangunan diatas tanah negara merupakan hak guna bangunan yang bebas karena kepemilikan langsung diberikan oleh negara akan tetapi hal ini tidak menghilangkan masa berlaku hak guna bangunan tersebut.

⁵⁶ Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Pengelolaan, dan Milik Rumah Susun*. Jakarta: Kencana.Hlm. 86-87

Hak guna bangunan diatas hak pengelolaan didahului dengan adanya suatu perjanjian antara kedua pihak yang mana isi dari perjanjian tersebut mencantumkan aturan mengenai jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut dan selain itu dalam perjanjian diatur pula ketentuan peralihan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut haruslah mendapatkan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Biasanya dalam perjanjian jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tidak boleh melebihi jangka waktu hak pengeloannya. Terjadinya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan didahui oleh adanya perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah hak pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan, dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka telah lahir hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan.

Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan juga dapat terjadi didahului adanya perjanjian bangun guna serah antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan. Setelah dibuat perjanjian penggunaan tanah atau perjanjian bangun guna serah, calon pemegang hak guna bangunan mengajukan permohonan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam permohonan tersebut dilampiri rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan, yang isinya bahwa pemegang hak guna bangunan untuk mendapatkan hak guna bangunan atas tanah hak pengeloaan.

Atas permohonan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan oleh calon pemegang hak guna bangunan, Kepala Kantor Pertanahan setempat menerbitkan penetapan pemerintah dalam bentuk surat keputusan pemberian hak (SKPH) disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat kepada pemohon hak guna bangunan. Dalam waktu yang ditetapkan dalam SKPH pemohon hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan wajib mendaftarkan SKPH kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak guna bangunan sebagai surat tanda bukti hak guna bangunan. Hak guna bangunan atas hak pengelolaan terjadi sejak SKPH didaftarkan oleh pemohon hak guna bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berikut mekanisme pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang mana proses pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan diawali dengan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dengan calon pemegang hak guna bangunan, perjanjian ini menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kantor Pertanahan, berikut beberapa tahapan penting dalam proses meliputi :⁵⁷

- a. Pengajuan permohonan oleh calon pemegang hak guna bangunan kepada pemegang hak pengelolaan;
- b. Negosiasi dan pembuatan perjanjian penggunaan tanah;
- c. Penerbitan rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan;
- d. Pengajuan permohonan hak guna bangunan ke kantor pertanahan setempat;

⁵⁷ <https://www.pengacarasumatera.com/2025/05/16/hak-guna-bangunan-hgb-di-atas-hak-pengelolaan-hpl-dan-hak-masing-masing-antara-pemegang-hgb-dengan-hpl-tersebut/> diakses tanggal 20 Januari 2026

e. Penerbitan SKPH dan sertipikat Hak Guna Bangunan

Akibat hapusnya hak guna bangunan adalah hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah. Hapusnya hak guna bangunan karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang diterbitkan surat keputusan yang bersifat konstitutif, sedangkan hak guna bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak guna bangunan sebelum jangka waktu berakhir, dicabut hak gunanya, ditelantarkan, tanahnya musnah, dan pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan diterbitkan surat keputusan yang bersifat deklaratoir. Surat keputusan yang bersifat konstitutif adalah surat keputusan yang berfungsi sebagai pembatalan terhadap hak atas tanah dikarenakan tidak dipenuhinya kewajiban tertentu oleh pemegang hak atas tanah. Sifat konstitutifnya adalah hak atas tanah yang bersangkutan baru hapus dengan dikeluarkannya surat keputusan tersebut. Surat keputusan yang bersifat deklaratoir adalah surat keputusan yang berfungsi sebagai pernyataan tentang hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan. Surat keputusan ini untuk hapusnya hak atas tanah yang terjadi karena hukum.⁵⁸

Semua hak atas tanah memiliki jangka waktu kecuali hak milik yang bersifat terkuat. Jangka waktu hak atas tanah merupakan hal yang harus diperhatikan guna

⁵⁸ Boedi Harsono. *Op.Cit.* Hlm. 334-335

kepastian hukum hak atas tanah tersebut. Seperti halnya hak atas tanah hak guna bangunan di Kota Medan yang berdiri diatas hak pengelolaan yang mana jangka waktu mendekati berakhir sehingga harus diperjang dan pada saat itu hendak dilakukan suatu peralihan hak. Peralihan hak tersebut sah-sah saja dilakukan akan tetapi mengikat hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang bersifat sekunder dan wajib memperhatikan ketentuan yang berlaku sehingga perbuatan hukum dilakukan tidak menimbulkan kerugian para pihak.

Peralihan hak atas tanah ini membutuhkan pejabat yang berwenang sehingga keperluan hukum para pihak terpenuhi dan tidak timbul sengketa di kemudian hari. Setelah proses peralihan dilakukan maka kewajiban selanjutnya adalah pendaftaran hak atas tanah tersebut. Peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat hak yang akan didaftarkan adalah hak baru dan hak lama, yang mana pembuktian hak baru ini menurut Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan untuk keperluan pendaftaran hak:

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan

Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atas tanah hak pengelolaan dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik

- b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang
- c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikraf wakaf
- d) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- e) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan

Penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Pendaftaran tidak ada masalah di kantor pertanahan sejauh ada ijin dari pemegang hak pengelolaan yakni Pemerintah Kota Medan karena kantor pertanahan pada prinsipnya hanya mencatatkan saja. Sedangkan mengenai pengumuman terhadap permohonan hak baru akibat terjadinya jual beli hak guna bangunan yang telah berakhir tidak ada kewajiban untuk dilakukan pengumuman seperti permohonan hak baru pada umumnya terhadap tanah yang belum bersertipikat. Tapi tidak juga tertutup kemungkinan jika ingin dilakukan pengumuman untuk itu jika dianggap perlu untuk menghindari adanya tuntutan dikemudian hari.

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

bersertipikat. Tapi tidak juga tertutup kemungkinan jika ingin dilakukan pengumuman untuk itu jika dianggap perlu untuk menghindari adanya tuntutan dikemudian hari.⁵⁹

B. Peralihan Hak Bangunan Permanen di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir

Suatu peralihan membutuhkan adanya peristiwa hukum atau dapat juga perbuatan hukum. Peralihan hak guna bangunan permanen seperti gedung atau suatu jenisnya tidak lepas dari hak atas tanah karena suatu bangunan berdiri di atas suatu hak atas tanah. Hak atas tanah di Indonesia memiliki beberapa jenis sebagaimana di jelaskan dalam UUPA dan semua jenis daripada hak atas tanah tersebut dapat di dirikan suatu bangunan di atasnya. Hak atas tanah terkuat adalah hak milik yang mana pemilik hak atas tanah ini bebas memanfaatkan tanah tersebut tanpa adanya benturan jangka waktu berlakunya seperti hak atas tanah yang berupa hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Hak atas tanah tersebut memiliki jangka waktu berlakunya oleh karena itu perlu adanya perpanjangan supaya pemilik dapat memanfaatkan tanah tersebut kembali. Pemanfaatan dari di berikannya hak atas tanah tersebut misalnya hak guna bangunan biasanya adalah mendirikan bangunan. Bangunan yang di didirikan tidak jarang merupakan bangunan permanen seperti gedung, gedung bertingkat atau gedung perkantoran. Hal ini berarti bangunan permanen di atas tanah hak guna bangunan.

⁵⁹ <https://media.neliti.com/media/publications/13973-ID-analisis-yuridis-pelaksanaan-jual-beli-hak-guna-bangunan-yang-haknya-telah-berak.pdf> diakses tanggal 25 Januari 2026

Sebagaimana kasus yang penulis jelaskan di Wilayah Kota Medan Propinsi Sumatera Utara.

Kasus yang penulis bahas dalam penelitian ini adalah bangunan permanen yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan. Sedangkan hak guna bangunan dapat berdiri tidak hanya di atas tanah hak milik akan tetapi hak guna bangunan ini dapat berdiri antara lain di atas tanah negara ataupun di atas tanah hak pengelolaan. Hak guna bangunan di Kota Medan tersebut berdiri di atas hak pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Medan. Atas tanah tersebut didirikan bangunan permanen di atasnya dan selanjutnya oleh pemilik hak guna bangunan maupun bangunan permanen tersebut bahwa bangunan permanen ini akan di alihkan kepemilikannya.

Setiap orang bebas melakukan suatu perjanjian, hal ini merupakan asas kebebasan berkontrak yang dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpan dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni Buku III KUH Perdata dan kontrak tersebut dikenal sebagai kontrak tidak bernama.⁶⁰

⁶⁰ Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Cetakan Pertama. Yogyakarta : UII Press. Hlm. 87

Berdasarkan kebebasan berkontrak tersebut pihak pemilik hak guna bangunan hendak melakukan suatu peralihan dengan suatu perjanjian yang mana pada intinya bangunan yang berdiri di atas hak guna bangunan adalah objek dari perjanjian tersebut. Hal ini bukan suatu kesalahan dalam membuat perjanjian karena objek dari perjanjian bukan merupakan objek yang dilarang oleh undang-undang akan tetapi harus di perhatikan bahwa bangunan permanen tersebut tidak akan bisa berdiri jika tidak di atas suatu tanah hak milik. Artinya ketika melakukan perjanjian yang mana mengatur tentang peralihan bangunan permanen di atas hak guna bangunan ada beberapa yang wajib di perhatian yaitu :

1. Hak atas tanah;

Ketika hendak melakukan suatu perjanjian tentang peralihan bangunan permanen maka perhatikan hak atas tanah yang berdiri di atas bangunan permanen tersebut, hal ini akan sangat berpengaruh kepada kejelasan dari bangunan permanen tersebut sebab bangunan apapun tidak akan dapat berdiri sendiri tanpa adanya tanah di atasnya. Bilamana bangunan berdiri di atas tanah hak milik maka bangunan tersebut otomatis mengikuti sifat dari tanah hak milik tersebut yaitu terkuat selama dalam perjanjian dinyatakan peralihan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya. Akan berbeda dengan hak atas tanah selain hak milik yaitu hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan karena jenis hak atas tanah ini memiliki jangka waktu berlakunya dan hak ini merupakan hak atas tanah yang tidak dapat berdiri sendiri.

2. Masa berlaku hak guna bangunan;

Bilamana bangunan permanen ini berdiri di atas tanah hak guna bangunan maupun jenis lainnya yaitu hak atas tanah sekunder maka hal yang paling penting adalah masa berlaku dari hak guna bangunan tersebut. Masa berlakunya hak guna bangunan bilamana telah berakhir harus di perpanjang kembali sehingga kepastian hukum dari bangunan permanen ini jelas dan dapat dilakukan suatu perbuatan hukum lainnya. Perlu di perhatikan bahwa ketika hendak melakukan suatu peralihan atas bangunan permanen ini harus sepengetahuan pemilik hak atas tanah di atas bangunan tersebut sebab hak terkuat adalah pemilik di atas tanah bangunan tersebut yang selanjutnya memberikan rekomendasi perpanjang masa berlaku dari hak guna bangunan.

3. Pejabat yang berwenang Notaris/PPAT

Notaris/PPAT merupakan pejabat negara yang di berikan suatu kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik yang memuat mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Pembuatan akta notaris berpedoman pada ketentuan undang-undang jabatan notaris dan ketentuan lain seputar akta yang akan dibuat. Dalam menjalankan kewenanganya Notaris/PPAT memiliki pedoman peraturan perundang-undangan yaitu yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Selain itu juga Notaris/PPAT menjalankan kewenanganya harus berdasarkan hukum yang berlaku sehingga akta yang dibuatnya tidak merugikan para pihak atau tidak batal demi

hukum atau dibatalkan. Peralihan hak atas tanah dapat berdasarkan atas perbuatan yaitu :

a. Jual beli

Jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli, jadi dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat “tunai dan nyata” atau “kontan dan konkrit”, jual beli menurut hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Adat/Kepala Desa selain bertindak sebagai saksi juga bertindak sebagai penjamin bahwa tidak ada pelanggaran hukum dalam jual beli itu, dengan begitu jual beli tersebut dianggap terang.⁶¹

b. Hibah

Pasal 1666 KUH Perdata menjelaskan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

c. Tukar menukar

Pasal 1541 KUH Perdata menjelaskan tukar menukar adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya.

d. Pemasukan dalam perusahaan

Hak atas tanah yang dimasukan ke dalam perusahaan dapat dijadikan sebagai modal yang terdiri dari modal disetor dan di tempatkan ke atas nama pemegang

⁶¹ Sayekti, S. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Cetakan Pertama. Lampung: Universitas Lampung. Hlm. 28-29.

saham. Pemasukan berupa hak atas tanah ke dalam perusahaan harus dituangkan dalam akta Notaris/PPAT yang disebut dengan akta pemasukan ke dalam perusahaan.

Selain dari penjelasan di atas bahwa harus tetap memperhatikan syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak dapat diingkari. Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu :

1) Hak atas tanah terjadi menurut hukum adat;

Hak atas tanah yang terjadi menurut hukum adat adalah hak milik, terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh Kepala/Ketua adat. Selanjutnya Kepala/Ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian atau bukan pertanian kepada masyarakat hukum adat sedangkan yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aasslibbling*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya, dengan sendirinya terjadi hak milik secara demikian ini juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

2) Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah;

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara.

3) Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang;

Hak atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang.

4) Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak

Hak guna bangunan dan hak pakai dapat terjadi pada tanah hak milik, terjadinya hak guna bangunan dan hak pakai di buktikan dengan akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik yang di buat PPAT.⁶²

Peralihan bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang mana masa berlakunya telah habis merupakan suatu tindakan hukum yang tidak dapat lepas dari tanah hak atas tanah di atasnya itu sendiri hal ini dapat memberikan dua pandangan hukum yaitu pertama asas pemisahan horizontal dan kedua jual beli tanah di atasnya itu sendiri. Asas horizontal adalah pemilik hak atas tanah tidak serta merta memiliki bangunan yang berdiri di atasnya, adanya asas pemisahan horizontal tidak terlepas dari pengakuan terhadap kepemilikan tanah dan bangunan serta tanaman bagi tiap subyek hak dalam hukum adat, sehingga timbulah pengakuan terhadap hak atas tanah dan pula pengakuan terhadap benda, bangunan,

⁶² Urip Santoso. *Op.Cit.*Hlm.57-59

ataupun tanaman yang berada di atasnya yang mungkin dimiliki oleh subyek hukum yang berbeda, dengan tujuan agar tidak terjadi konflik kepentingan diantaranya.⁶³

Pengertian lainnya bahwa hukum adat dikenal asas pemisahan horizontal yaitu asas yang membatasi dan memisahkan pemilik atas sebidang tanah berikut segala yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal, sehingga menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

- a) Pemilik sebidang tanah belum tentu juga sebagai pemilik tanaman dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut, sebaliknya pula pemilik tanaman dan bangunan yang berada di atas sebidang tanah belum tentu juga sebagai pemilik tanah yang bersangkutan.
- b) Dalam asas pemisahan horizontal dimungkinkan seseorang menumpang di atas tanah milik orang lain untuk menanam tumbuhan tertentu atau mendirikan rumah.

Sebagai contoh penerapan asas pemisahan horizontal adalah yang disebut *magersari*, yaitu hak menumpang dari seseorang untuk mendirikan rumah di atas tanah milik orang lain yang dibolehkan pemiliknya selama pemilik belum menggunakan sendiri tanahnya itu, jadi terdapat pemisahan horizontal antara pemilik tanah dan pemilik rumah di atas tanah tersebut. Contoh lain lagi adalah sistem tumpang tanam bagi hasil atau sistem usaha bagi hasil, sistem ini memberi hak kepada seseorang untuk menumpang bercocok tanam di atas tanah milik orang lain dengan imbalan berupa bagian tertentu dari hasil tanaman yang diberikan

⁶³ Winahyu Erwiningsih dan Fakhrisyah Zalili S. *Op.Cit.* Hlm. 44.

kepada pemilik tanah, jadi pada sistem ini juga terdapat pemisahan horizontal antara pemilik tanah dan pemilik tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut.⁶⁴

Hak guna bangunan merupakan representatif daripada asas pemisahan horizontal yang telah di jelaskan di atas, sebagaimana kita ketahui bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan suatu bangunan di suatu hak atas tanah yang terdapat masa berlakunya dan hak guna bangunan bukan merupakan hak utama atau pokok melainkan hak atas tanah yang bersifat sementara. Bilamana suatu saat hak utama atau pokok tersebut tidak memberikan izin untuk memanfaatkan dari tanahnya maka hak guna bangunan ini tidak akan pernah ada atau berakhir. Berakhirnya hak tersebut mengakibatkan tanah kembali kepada pemegang hak utama atau pokok sehingga pemegang hak guna bangunan harus segera menyelesaikan kepentingan hukum terhadap tanah yang bersangkutan misalnya status daripada bangunan permanen, pohon-pohon yang telah di tanami ataupun tanaman lainnya.

Analisis hukum yang kedua dari peralihan hak bangunan permanen di atas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir adalah melalui peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Artinya ketika hendak melakukan peralihan bangunan permanen tersebut harus melakukan juga peralihan hak atas tanah di atasnya. Perlu di perhatikan bahwa jenis dari hak atas tanah yang melekat pada bangunan tersebut merupakan bukan tanah negara karena jika sampai terjadi peralihan hak atas tanah negara dengan jual beli maka hal ini di larang oleh hukum dan terdapat saksi pidana atas tindakan tersebut.

⁶⁴ Sri Sayekti. 2000. *Hukum Agraris Nasional*. Cetakan Pertama. Lampung : Universitas Bandar Lampung. Hlm. 14-15

Berdasarkan kasus yang penulis teliti bahwa tanah yang melekat pada hak guna bangunan tersebut merupakan tanah dengan status hak atas tanah hak pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Medan. Bilamana peralihan bangunan permanen tersebut yang berdiri di atas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya maka peralihan tersebut wajib sepengetahuan pemilik hak pengelolaan tersebut dan memperhatikan perjanjian sebelumnya ketika memberikan hak guna bangunan itu.

Pemerintah Kota Medan sebagai pemilik tanah hak pengelolaan merupakan pihak utama yang memiliki kuasa memberikan perpanjangan masa hak guna bangunan tersebut. Hak guna bangunan yang haknya telah berakhir artinya haknya tidak terdaftar lagi di Kantor Pertanahan setempat yang mana status tanahnya kembali kepadanegara sampai dengan diberikannya hak baru lagi. Namun dalam hal hak atas tanah yang haknya telah berakhir di atas tanah hak pengelolaan, maka status tanah akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan tersebut.

Peralihan bangunan permanen di atas hak guna bangunan ini merupakan peralihan hak guna bangunan dengan bangunan di atasnya karena bangunan tidak akan berdiri jika tidak ada tanah yang melekat. Dalam perjanjian peralihan ini yang menjadi objek jual beli adalah kepemilikan atas bangunan yang telah didirikan/dibangun oleh pemegang hak dan yang dioperkan adalah hak guna bangunan yang akan di mohonkan menjadi hak baru di atas hak pengelolaan dengan dasar izin atau rekomendasi pemegang hak pengelolaan dalam hal kasus ini adalah Pemerintah Kota Medan.

Sebelum melakukan tindakan peralihan bangunan permanen di atas hak guna bangunan tersebut Notaris/PPAT harus meneliti masa berlaku dari hak guna bangunan tersebut dan bilamana masa berlaku telah berakhir maka Notaris/PPAT atas kuasa dari pemohon melakukan permohonan perpanjangan masa hak guna bangunan tersebut kepada Pemerintah Kota Medan.

Pemerintah Kota Medan memberikan izin atau rekomendasi berupa persetujuan bahwa hak guna bangunan ini akan dialihkan kepada pihak pembeli sehingga hak guna bangunan masih berlaku dan dapat di proses peralihan hak tersebut di atas tanah hak pengelolaanya. Pemerintah Kota Medan sebagai penyelenggara pemerintahan di daerah memiliki kewenangan dibidang pertanahan sebagai pengendali politik pertanahan lokal dan administrasi pertanahan yang berkaitan dengan kebijakan dalam rangka penataan tata guna tanah untuk kehidupan masyarakat dalam jangka perencanaan sosial maupun ekonomi untuk menghadapi tantangan kedepannya. Kewenangan semacam ini memang pada tempatnya diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota mengingat kebijakan pemerintah pusat tidak mampu menjangkau setiap detail permasalahan tersebut.⁶⁵

Kewenangan Pemerintah Kota Medan sebagai pemegang hak pengelolaan di Pasar Petisah mutlak pada pemberian persetujuan atau rekomendasi terhadap perpanjangan hak guna bangunan yang selanjutnya akan dialihkan kepada pihak pembeli sehingga peralihan ini merupakan peralihan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan beserta bangunan permanen di atasnya. Kewenangan ini merupakan

⁶⁵ Ibnu Subiyanto.2002. *Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi*. Cetakan Pertama. Jakarta : Bappenas.Hlm. 6

kewenangan sebagai pemilik dari hak pengelolaan yang bebas tidak berpihak memberikan izin atau rekomendasi persetujuan mengenai perpanjangan hak guna bangunan tersebut. Sebagai pemangku kebijakan di suatu daerah maka tindakan Pemerintah Kota Medan harus mencerminkan asas pemerintah yang baik serta bermanfaat, adil, dan memiliki kepastian hukum.

Peralihan hak guna bangunan beserta bangunan di atasnya harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris/PPAT. Notaris/PPAT membuat akta jual beli atas tanah tersebut dengan pedoman hukum yang berlaku yaitu dasar hukum dari akta otentik adalah Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu akta dapat digolongkan sebagai akta otentik jika memenuhi unsur-unsur yaitu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Akta notaris atau akta notariil termasuk dalam golongan akta otentik sebab dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang yaitu notaris dan dibuat berdasarkan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. UUJN merupakan dasar hukum dari pembuatan akta notaris. Pasal 38 UUJN tentang anatomi akta notaris ditentukan :

1. Setiap akta notaris terdiri dari: awal akta atau kepala akta; badan akta; dan akhir dan penutup akta;
2. Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris;
3. Badan akta memuat: nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi

akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal;

4. Akhir atau penutup akta memuat: uraian tentang pembacaan akta; uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal, dari tiap-tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Suatu akta baik otentik maupun di bawah tangan, biasanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu salah satunya perjanjian. Dalam membuat suatu perjanjian yang dinyatakan secara tertulis, akta harus memuat unsur-unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidental*. Ketiga unsur ini harus ada atau tercantum dalam akta Perjanjian yaitu :

- a. Bagian *essentialia* merupakan bagian yang harus ada pada suatu perjanjian tertentu karena jika ternyata tidak ada, sebagai contoh pada perjanjian jual beli bagian *essentialia* adalah kata sepakat para pihak, objek jual beli, dan harga jual beli;
- b. Bagian *naturalia* merupakan bagian pada suatu perjanjian yang berdasarkan sifat dari perjanjian (bernama) dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak. *Naturalia* bersifat mengatur sehingga dari bunyi ketentuan undang-undang dapat dilakukan penyimpangan oleh para pihak dan

mengaturnya sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

- c. Bagian *accidental* pada suatu perjanjian adalah bagian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya cara pembayaran, pemilikan domisili dan lain-lain.⁶⁶

Setelah Notaris/PPAT membuat akta perjanjian jual beli atas hak guna bangunan beserta bangunan di atasnya maka kewajiban selanjutnya adalah pendaftaran hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 23 ayat (1) huruf a menjelaskan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

Dengan demikian berarti agar peralihan hak guna bangunan tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang Notaris/PPAT yang akan membuat peralihan hak guna bangunan tersebut harus memastikan kebenaran mengenai hak guna bangunan yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, Notaris/PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan hak guna bangunan yang akan dialihkan tersebut. Dalam

⁶⁶ Budiono, H. 2014. *Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cetakan Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 27-30.

hal surat tersebut tidak menolak membuat akta pemindahan hak guna bangunan yang akan dialihkan tersebut.⁶⁷ Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan maka, Notaris/PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan hak guna bangunan tersebut. Jika subjek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika subjek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang hak guna bangunan.

Berdasarkan pembahasan mengenai peralihan hak bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang telah berakhir adalah peralihan tersebut dapat dilakukan jika hak guna bangunan di perpanjang terlebih dahulu masa berlakunya dengan mengajukan permohonan izin atau rekomendasi kepada pemilik hak pengelolaan baru kemudian peralihan ini lebih tepat yaitu peralihan hak atas tanah hak guna bangunan beserta bangunan permanen di atasnya. Sehingga bangunan permanen ini mengikuti hak atas tanah yang melekat di atasnya sebab bangunan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya hak atas tanah di atasnya. Akan tetapi hal ini tetap bergantung kepada pemilik tanah pokok atau utama atas tanah tersebut. Hak atas tanah mana yang lebih kuat di atas bangunan berdiri tersebut.

C. Kepastian Hukum atas Kepemilikan Bangunan Permanen diatas Bidang Tanah Hak Gunan Bangunan yang Masa Berlakunya telah Berakhir

Pembahasan mengenai peralihan bangunan permanen di atas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya menyisahkan terhadap kepastian hukum terhadap bangunan permanen itu sendiri ketika masa berlaku hak guna

⁶⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja.*Op.Cit.* Hlm. 209-210

bangunan itu berakhir dan tidak adanya keperluan untuk memperpanjang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan ataupun lainnya di atasnya. Negara ini merupakan negara hukum yang artinya segala kebijakan yang dibuat oleh pemerintah harus berdasarkan hukum yang berlaku. Dan telah menjadi kewajiban pemerintah mewujudkan kepastian hukum tersebut sehingga ketertiban umum dan kesejahteraan masyarakat terwujud.

Kepastian hukum menjadi salah satu kebutuhan hidup bermasyarakat supaya tidak terjadi kekosongan hukum yang mengakibatkan kerusakan dan akhirnya main hakim sendiri untuk mencari keuntungan pribadi. Hukum ditegakkan sebagaimana suatu putusan pengadilan yaitu putusan hakim yang ideal ialah apabila mengandung unsur-unsur *gerechtigkeiti* (keadilan), *zweckmassigkeit* (kemanfaatan) dan *rechtssicherheit* (kepastian hukum).⁶⁸ Keadilan ialah dalam putusan hakim tidak memihak terhadap salah satu pihak perkara, mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban kedua belah pihak sedangkan kemanfaatan adalah ketika hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual, akan tetapi putusan tersebut dapat dieksekusi secara nyata sehingga memberikan kemanfaatan bagi kepentingan pihak-pihak yang berperkara dan kemanfaatan bagi masyarakat pada umumnya.⁶⁹

Kepastian hukum adalah salah satu unsur yang harus ada ketika hukum di berlakukan kepada masyarakat, sebab hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus

⁶⁸ Sudikno, M. 2011. *Teori Hukum*. Cetakan kelima. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Hlm. 23.

⁶⁹ <https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>. Diakses tanggal 1 Desember 2023.

dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum, dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan, melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan, dalam menegakan hukuman dan tiga unsur yang harus selalu diperhatikan yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.⁷⁰

Bangunan permanen seperti gedung bertingkat, ruko-ruko ataupun rumah susun yang kondisinya masih layak untuk digunakan ataupun di manfaatkan untuk yang lainnya di bangun menggunakan biaya yang tidak sedikit oleh karena itu pemilik hendak mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut supaya bisa dimanfaatkan dan biaya dapat kembali di gunakan untuk keperluan lainnya. Bangunan permanen memang tidak dapat dialihkan karena sifatnya yang melekat pada hak atas oleh karena itu ketika pemilik tanah utama atau pokok tidak memberikan izin atau rekomendasi persetujuan atas masa berlakunya hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ataupun lainnya maka bangunan ini berdiri di atas tanah yang utama atau pokok. Akan tetapi pemilik tanah utama atau pokok tidak berhak untuk memanfaatkan bangunan tersebut kecuali berdasarkan sepengetahuan atau persetujuan dari pemilik hak guna bangunan sebelumnya.

Munculnya permasalahan di atas yaitu mengenai status dari bangunan permanen tersebut yang harus segera di selesaikan dengan cara membongkar ataupun mengalihkan dengan cara memperpanjang hak guna bangunan tersebut. Membongkar suatu bangunan permanen memerlukan biaya yang cukup besar

⁷⁰ Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. Hlm. 207.

bilamana bangunan tersebut berdiri megah dan kokoh. Oleh karena itu seharusnya negara hadir untuk memberikan kepastian tentang bangunan permanen ini.

Sebagaimana pengaturan tentang hak guna bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak atas tanah lainnya. Kedua peraturan tersebut mengatur tentang hak guna bangunan salah satunya akan tetapi PP No 40 tahun 1996 tidak berlaku lagi dan ada beberapa ketentuan terutama tentang kepastian hukum atau status dari bangunan yang berdiri di bekas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya.

Berikut penulis jabarkan perbedaan dari kedua peraturan antara PP No 18 Tahun 2021 dan PP No 40 Tahun 1996 yang mana mengatur mengenai status bangunan di atas hak guna bangunan yang telah berakhir :

Pasal	PP No 40 Tahun 1996	Pasal	PP No 18 Tahun 2021
Ps.18(1)	Apabila hak guna usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas bekas hak guna usaha tersebut kepada negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh menteri.	Ps.28f	Penguna hak guna usaha dilarang mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempada, atau fungsi konservasi lainnya dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya
(2)	Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud		

Pasal	PP No 40 Tahun 1996	Pasal	PP No 18 Tahun 2021
	dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan penguasaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden		
(3)	Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak guna usaha.		
(4)	Jika bekas pemegang hak guna usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas hak guna usaha itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak		
Ps.37(1)	Apabila hak guna bangunan atas tanah negara hapus dan diperpanjang atau tidak diperbarui maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan.	Ps.43d	Penguna hak guna bangunan dilarang mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempada, atau fungsi konservasi lainnya dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya
(2)	Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud ayat (1) masih diperlukan maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang		

Pasal	PP No 40 Tahun 1996	Pasal	PP No 18 Tahun 2021
	bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden.		
(3)	Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan.		
(4)	Jika bekas pemegang hak guna bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan		
Ps.57(1)	Apabila hak pakai atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang dan diperbarui, maka bekas pemegang hak pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak pakai.	Ps.58d	Penguna hak guna pakai dilarang mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempada, atau fungsi konservasi lainnya dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya
(2)	Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi.		
(3)	Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak pakai.		
(4)	Jika bekas pemegang hak pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana		

Pasal	PP No 40 Tahun 1996	Pasal	PP No 18 Tahun 2021
	dimaksud ayat (1) maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak pakai		

Berdasarkan uraian penulis mengenai pasal-pasal tersebut di atas dalam PP No 40 Tahun 1996 mengatur tentang kepastian hukum terhadap bangunan yang didirikan di atas tanah bekas hak guna usaha, hak pakai dan hak guna bangunan. Dalam ketentuan pasal tersebut dijelaskan bahwa adanya kewajiban membongkar bangunan bilamana tidak diperlukan lagi ataupun memberikan ganti rugi atas bangunan yang hendak di gunakan kembali. Selain itu mengenai bangunan di atas hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan tidak dijelaskan lebih lanjut bagaimana pengaturan atas bangunan bekas hak guna bangunan. Oleh karena dalam peraturan PP No 40 Tahun 1996 tetap terjadi ketidak pastian atau kekosongan hukum atas bangunan di atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan. Dan PP No 40 Tahun 1996 adalah peraturan yang tidak berlaku lagi karena telah berlaku peraturan yang baru yaitu PP No 18 Tahun 2021.

PP No 18 Tahun 2021 dalam bagian penjelasan menjelaskan yang dimaksud dengan bangunan permanen merupakan bangunan tetap yang tidak dapat dipindahkan seperti pabrik dan mes karyawan yang pembangunannya mengganggu fungsi konservasi. Dan pasal-pasal lainnya dalam peraturan ini tidak terdapat pengaturan mengenai bangunan yang berdiri di atas bekas hak guna usaha, hak pakai maupun hak guna bangunan. Hanya saja terdapat ketentuan dilarang mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul,

fungsi konservasi sempada, atau fungsi konservasi lainnya dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Berdasarkan hasil uraian di atas dalam peraturan terbaru Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tidak terdapat ketentuan yang mengatur tentang status hukum atau kepastiann hukum dari bangunan yang didirikan di atas bekas hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir, hal ini juga serupa pada hak atas tanah hak guna usaha maupun hak pakai. Sehingga bangunan yang didirikan di atas tanah hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir tidak memiliki kepastian hukum dan hal ini sangat di sayangkan bahwa ketentuan terbaru tidak menjangkau kebutuhan masyarakat secara menyeluruh, oleh karena itu negara harus segera memenuhi hukum tersebut.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dalam bab sebelumnya dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Peralihan hak bangunan permanen di atas bidang tanah hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir adalah suatu tindakan hukum yang tidak dapat dilakukan atau batal demi hukum karena hal ini tidak memenuhi syarat dari perjanjian yaitu syarat objektif yakni suatu benda tertentu. Proses peralihan tersebut tidak sah secara hukum hal itu dikarenakan suatu bangunan tidak dapat berdiri jika tidak ada tanah di atasnya (bangunan diatas HGB yang masanya habis sama halnya ketidak jelasan objektif yang artinya tidak termasuk dalam benda bergerak maupun tidak bergerak) sehingga ketika bangunan permanen ini berdiri di atas tanah hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya maka bangunan ini akan kembali berdiri di atas hak utama yaitu hak pengelolaan yang kepemilikannya berbeda dengan hak guna bangunan. Hal ini terjadi karena adanya asas pemisahan horizontal yang mana pemilik tanah dan pemilik tanaman ataupun benda-benda di atasnya berbeda oleh karena itu peralihan ini hanya bisa dilakukan bilamana hak guna bangunan yang telah berakhir tersebut di perpanjang atau diperbarui dengan mengajukan izin atau rekomendasi persetujuan dari pemilik hak pengeloaan dan setelah masa berlakunya telah diperpanjang maka peralihan dapat dilakukan yaitu dengan jual beli hak guna bangunan beserta bangunan diatasnya yaitu bangunan permanen tersebut dan hal ini harus mendapatkan persetujuan dengan pemilik

hak pengelolaan ketika mengajukan permohonan izin perpanjangan masa berlaku.

2. Kepastian hukum atas kepemilikan bangunan permanen di atas bidang tanah hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir adalah berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu kepemilikan bangunan tersebut tidak lagi menjadi kepemilikan dari pemilik awal berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tidak terdapat ketentuan mengenai bangunan yang didirikan di bekas tanah hak guna bangunan sehingga terjadi kekosongan hukum dan tidak adanya kepastian hukum terhadap bangunan tersebut. PP No 18 Tahun 2021 hanya menjelaskan bahwa adanya larangan mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempada, atau fungsi konservasi lainnya dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya. Hal ini berbeda dengan peraturan yang lama yang telah dicabut dengan peraturan tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak atas tanah lainnya yang dengan tegas mengatur tentang bangunan yang berdiri di atas bekas tanah hak guna bangunan yaitu pada Pasal 30. Oleh karena itu kepastian hukum dari bangunan permanen ini dapat diatur dalam perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan pemegang hak guna bangunan di atasnya mengenai pengaturan dari bangunan permanen ini ketika masa hak guna bangunan tidak diperpanjang

kembali dengan menjadikan milik pemilik hak pengelolaan atau harus di bongkar dengan itikad baik.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan dapat disarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Notaris/PPAT di seluruh Indonesia diharapkan harus selalu waspada dan kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya yaitu dalam membuat perjanjian peralihan hak bangunan permanen di atas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya karena hal ini akan mengakibatkan batal demi hukum atas perjanjian tersebut dan Notaris/PPAT harus memperhatikan mengenai masa berlakunya hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut jangan sampai masa berlaku berakhir.
2. Negara di harapkan harus segera memberikan kepastian hukum atas kekosongan hukum terhadap bangunan yang berdiri di atas bekas hak guna bangunan yang masanya telah berakhir sebagaimana dalam konstitusi bahwa negara ini adalah negara hukum oleh karena itu negara wajib melindungi masyarakat dari ketidakpastian hukum dan kepada pembentuk peraturan atau legislatif diharapkan lebih teliti dan menyeluruh ketika membuat ketentuan atau peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika
- Amiruddin dan Asikin, Z. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- bnubnu Subiyanto. 2002. *Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi*. Cetakan Pertama. Jakarta : Bappenas. Hlm. 6
- Budiono, H. 2014. *Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cetakan Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, H. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju.
- Sembiring, R. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*, Depok : Rajawali Press.
- Harsono, B. 2018. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hartono, S. 1982. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Isnaeni, M. 2017. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Cetakan III. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*. Edisi Pertama. Jakarta : Kencana.
- Khairandy, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press.
- Khairandy, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press.
- Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- Mukmin Zakie. 2013. *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Indonesia dan Malaysia*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta.
- Munir, F. 2018. *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*. Depok: Rajawali Pers.
- Mustari, S. 2017. *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*. Jakarta : Kencana.
- Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Cetakan Pertama. Yogyakarta : UII Press.
- Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Cetakan Pertama. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sayekti, S. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Cetakan Pertama. Lampung: Universitas Lampung.
- Sayekti, S. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Cetakan Pertama. Lampung: Universitas Lampung.

- Sembiring, R. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*. Cetakan Pertama. Depok : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sri Sayekti. 2000. *Hukum Agraris Nasional*. Cetakan Pertama. Lampung : Universitas Bandar Lampung.
- Subekti, R. 1996. *Hukum Perjanjian*. Cetakan XVI. Jakarta: PT. Intermasa. Hlm. 1.
- Subekti. 1983. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XVII. Jakarta: PT. Intermasa. Hlm. 60
- Sudikno, M. 2011. *Teori Hukum*. Cetakan kelima. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Cetakan ke3. Jakarta: Kencana. Hlm.
- Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Cetakan Pertama. Depok: Kencana.
- Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Pengelolaan, dan Milik Rumah Susun*. Jakarta: Kencana.
- Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili. 2019. *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press.
- Winahyu Erwiningsih. 2011. *Hak Pengelolaan Atas Tanah*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Total Media.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak atas tanah lainnya.

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

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-undang Pokok Hukum Agraria;

Tesis/Jurnal

- Androvaga Renandra Tetama 2023 berjudul “Akta Notaris Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara dari Bekas Hak Guna Bangunan”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
- Antonius Aditya Ariwibowo 2013 berjudul “ Pemecahan Hak Guna Bangunan Induk menjadi Hak Guna Bangunan Perseorangan di atas hak Pengelolaan”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Gadj ah Mada Yogyakarta.
- Farin Widinenda 2005 berjudul “Sengketa Penguasaan Tanah

- Hak Guna Bangunan dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera Pioneerindo di Medan)”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
- Avianita Febriana Yulianto. 2021. “Analisis Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kabupaten Cilacap”. *Tesis*. Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Endang Purwanti. 2007. “Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas Tanah Rumah sangat Sederhana (RSS) atau Rumah Sederhana (RS) pada Kantor Pertanahan di Kota Bengkulu”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Usman Fathoni. 2019. “Perlindungan Hukum atas Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.2455 K/PDT 2013)”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
- Fajar Gilang Ramadhani. 2022. “Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan yang telah Habis Masa Berlakunya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”. *Tesis*. Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Harry Nugroho. 2012. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Joki Mardison. 2021. “Analisis Peralihan Hak atas Tanah Ulayat di Tinjau dari Asas Konsensualitas”. *Tesis*. Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
- Widi Astuti 2011 berjudul “Peralihan Hak Jual Beli atas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa Berlakunya dengan Pengajuan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Internet

<https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>.

<https://www.pengacarasumatera.com/2025/05/16/hak-guna-bangunan-hgb-di-atas-hak-pengelolaan-hpl-dan-hak-masing-masing-antara-pemegang-hgb-dengan-hpl-tersebut/>

<https://media.neliti.com/media/publications/13973-ID-analisis-yuridis-pelaksanaan-jual-beli-hak-guna-bangunan-yang-haknya-telah-berak.pdf>

<https://media.neliti.com/media/publications/13973-ID-analisis-yuridis-pelaksanaan-jual-beli-hak-guna-bangunan-yang-haknya-telah-berak.pdf>

<https://kbbi.web.id/benda>