

**ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP HAK
GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA BERLAKUNYA**

(Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)

SKRIPSI

OLEH

MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

17.840.0033



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

2024

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA BERLAKUNYA (Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)

Nama : MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

NPM : 17.840.0033

Bidang : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

(Prof. Dr. Taufik Siregar, SH., M.Hum)

(Dr. Rafiqi, SH., MM., M.Kn.)

DIKETAHUI :



Dekan, Fakultas Hukum

(Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH.)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

NPM : 178400033

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jurusan : Bidang Keperdataan

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul “ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA BERLAKUNYA (Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)” tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilaman di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berkibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.



MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

NPM: 178400033

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MHD FAUZAN AZMY SIREGAR
NPM : 178400033
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jurusan : Bidang Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul : “ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA BERLAKUNYA (Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Medan, 10 Januari 2024


MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

NPM: 178400033

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA BERLAKUNYA

(Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)

MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

17.840.0033

Status hukum hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya sesuai dengan ketentuan undang-undang adalah kembali pada status hukum hak atas tanah semula, yaitu kembali menjadi tanah negara. Dalam penelitian ini ditemukan adanya pengalihan hak kepada pihak lain baik dalam bentuk transaksi jual beli antara para pihak maupun pengalihan kepada ahli waris sering ditemukan kondisi sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah berakhir masa berlakunya dan bahkan terjadi jual beli dibawah tangan dengan tidak mendaftarkan nya ke kantor Badan Pertanahan. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti mengambil rumusan permasalahan yaitu bagaimana jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) serta kendala yang dihadapi Notaris dalam proses jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang berakhir masa berlakunya.

Sifat dalam penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah analisis berdasarkan hukum positif yang mengarah kepada penelitian hukum yang normatif. Jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang telah berakhir masa berlakunya tetap dapat dilaksanakan oleh notaris dimana terdapat kebijakan dari BPN DeliSerdang untuk memberikan keringan kepada pihak-pihak yang ingin memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan masyarakat yang telah habis masa berlakunya ataupun untuk memperbaharui atau meningkatkan status hak tanahnya menjadi hak milik. Kendala yang dihadapi oleh notaris terhadap permohonan perpanjangan hak guna bangunan (HGB) yaitu, secara administratif pemohon tidak memenuhi persyaratan perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan. Tenggang waktu yang sangat sedikit, beberapa dari pemohon melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan waku yang sangat sedikit hal ini tentu menjadi kendala dikarenakan proses perpanjangan Hak Guna Bangunan memerlukan waktu yang cukup lama.

Kata Kunci : Jual Beli, Hak Guna Bangunan, Berakhir Masa Berlaku

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF SALE BUYING AGREEMENT ON

BUILDING USE RIGHTS ENDING UP

(Case study at Notary Office Iin Indriany S.H. MKn)

MHD FAUZAN AZMY SIREGAR

17.840.0033

The legal status of the Building Use Rights which has expired according to the Laws is a return to the original legal status of the land rights, namely returning to State land, it is found that there is a transfer of rights to other parties, both in the form of buying and selling transactions between the parties and transfers to experts. In heirs, it is often found that the condition of the Building Use Rights certificate has expired and even buying and selling occurs under the hands by not registering it with the Land Agency office. Based on this, the researchers took the formulation of the problem, namely how to buy and sell the building rights certificate (HGB) and the obstacles faced by the Notary in the buying and selling process for the building rights certificate (HGB) which expired.

The nature of this research used in completing this thesis is an analysis based on positive law that leads to normative legal research. The sale and purchase of certificates of building use rights (HGB) whose validity period has expired can still be carried out by a notary, there is a policy from BPN Deli Serdang to provide relief to parties who wish to extend or renew community building rights that have expired or to renew or improve the status of land rights to property rights. Obstacles faced by a notary to the application for the extension of the right to build (HGB), namely, administratively the applicant does not meet the requirements for the extension of the certificate of the right to build. The grace period is very small, some of the applicants extend the Hak Guna Bangunan with very little time, this is certainly an obstacle because the process for extending the Hak Guna Bangunan takes a long time.

Keywords: Buy and Sell, Building rights, Expires

RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Mhd Fauzan Azmy Siregar
Tempat/ Tgl Lahir : Medan, 18 Juni 1999
Alamat : Jl. Darussalam gg Turi II No 7 Medan
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Zulham Siregar SE
Ibu : Iin Indriany S.H. MKn
Anak ke : Anak ke 2 dari 3 bersaudara

3. Pendidikan

SD : SD NEGERI 060884
SMP : SMP Kartika 1-I Medan
SMA : SMA NEGERI 18 MEDAN

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat, serta taufik dan hidayah-Nya, penyusunan skripsi yang berjudul skripsi “ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA BERLAKUNYA (Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)” dapat di selesaikan dengan baik.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun atas bantuan, bimbingan, kerjasama yang diberikan oleh beberapa pihak dan atas berkah Allah SWT sehingga kendala-kendala yang penulis lalui dapat di atasi. Tidak lupa pula ucapan terima kasih untuk kedua orang tua penulis. Untuk Ayahanda Azhari dan Ibunda Iin Indriyani S.H,M.Kn.

Selanjutnya ucapan terimakasih juga peneliti sampaikan kepada :

1. Bapak H. Abdul Lawali Hasibuan SH, MH. Selaku Ketua Penguji dalam penyusunan skripsi saya.
2. Bapak Dr. Taufik Siregar, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I
3. Ibu Dr.Rafiqi, SH., MM., M.Kn selaku Dosen Pembimbing II
4. Bapak Dr. Wenggedes Frensh SH,MH selaku sekretaris Pembimbing.
5. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan, ilmu, serta pendidikan pada peneliti hingga dapat menunjang dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Seluruh pihak yang telah membantu yang namanya tidak dapat di sebutkan satu persatu dalam skripsi ini.

Rasa hormat dan terimakasih bagi seluruh pihak atas segala dukungan dan doa yang telah diberikan kepada penulis semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan.

Penulis mohon maaf terhadap semua kesalahan yang pernah dilakukan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

Medan, 2023

Mhd, Fauzan Azmi Siregar

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	1
LEMBAR PUBLIKASI	1
ABSTRAK	1
RIWAYAT HIDUP	1
KATA PENGANTAR.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Hipotesis.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Hak atas tanah.....	13
2.1.1 Pengertian hukum Pertanahan di Indonesia	13
2.1.2 Ruang Lingkup Hak atas tanah	14
2.1.3 Hak Milik	17
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan.....	19
2.2.1 Pengertian dan Ruang Lingkup Hak Guna Bangunan	19
2.2.2 Aspek Hukum Dihapuskan berakhir nya Hak Guna Bangunan.....	20
2.2.3 Hak Pakai	22
2.2.4 Hak Pengelolaan.....	23
2.3 Tinjauan Um Tentang Jual Beli	24
2.3.1 Jual Beli.....	24
2.3.2 Dasar Hukum Jual Beli	26
2.3.3 Asas Hukum Jual Beli.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	30
3.1.1 Waktu Penelitian	30
3.1.2 Tempat Penelitian.....	30
3.2 Metode Penelitian.....	31
3.2.1 Jenis Penelitian.....	31
3.2.2 Sifat Penelitian	31
3.2.3 Teknik pengumpulan data	32
3.2.4 Analisis Data	32
BAB IV PEMBAHASAN.....	34
4.1 Jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang berakhir masa berlakunya	34
4.2 Kendala yang dihadapi dalam proses jual beli sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang telah berakhir	51

BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	60
5.1 Simpulan	60
5.2 Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN.....



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kekuasaan pemerintah untuk mengatur sektor pertanahan semakin berkembang dan mengakar pada pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi ,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat, sehubungan dengan hal tersebut dapat kita pahami bahwa kewenangan Negara pada dasarnya kekuasaan pemerintah untuk mengatur sektor pertanahan, terutama yang berkaitan dengan lalu lintas hukum dan penggunaan tanah,dengan itu keluarlah Peraturan Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebut juga Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).¹

Dengan telah ditetapkan dalam UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria) no 5 Tahun 1960 maka telah jelas lah dasar – dasar pokok / aturan – aturan pokok dari hukum pertanahan yang mengaturlmacam – macam hak atas tanah, batas – batas dan syarat – syarat atas kepemilikan serta penguasaan Hak atas tanah dan ruang lingkup hak atas tanah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sejalan dengan hal tersebut dapatlah dipastikan bahwa hukum pertanahan di Indonesia tetap bertitik tolak pada aturan Pokok Undang – Undang Pokok Agraria no.5 Tahun 1960 yang masih berlaku dan terus berkembang .

¹ Mhd yamin lubis,dan Abd rahim lubis, “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, (Bandung: CV.Mandar Maju,2008) hal 1

Negara mempunyai kewenangan dalam menetapkan bermacam-macam hak atas tanah, baik perorangan, kolektif, atau hukum publik maupun badan hukum privat. Didasarkan pada ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu kekuasaan mengatur dan melaksanakan tujuan, menggunakan, hibah dan konservasi tanah, termasuk kekuasaan dan aturan, hubungan hukum antara manusia dan tanah, pengaturan dan pengurusan hubungan hukum antara manusia dan perbuatan hukum mengenai tanah.² Negara berwenang dalam pengaturan hak namun juga pengaturan penggunaan dan hubungan hukum antara tanah dan perbuatan hukum yang timbul.

Lingkungan Hidup, Air dan Tanah serta sumber daya alamnya., sepanjang perjalanan sejarah umat manusia selalu merupakan sumber daya alam yang amat penting untuk kelangsungan hidupnya.³ Dalam suatu bidang pertanian, tanah merupakan bagian dari tanah yang disebut dengan permukaan tanah. Dalam hal ini tidak ada penguasaan terhadap seluruh fungsi tanah, melainkan hanya penguasaan terhadap salah satu fungsinya yaitu tanah sebagai hak yang sah.

Tanah merupakan sesuatu yang bersifat tetap atau tidak berubah sedangkan kebutuhan dan jumlah penduduk selalu berubah cenderung meningkat. Dengan sifat yang bertolak belakang tersebut, seringkali terjadi permasalahan yang timbul yang terkait dengan tanah.⁴ Sangatlah penting kita mengetahui bahwa fungsi tanah dan kemungkinan permasalahan yang ditimbulkan terhadap tanah jika kita kurang

² Ramli Zein, Hak pengelolaan Alam Sistem UUPA, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995) Hal.1

³ Ibid, hlm 3

⁴ Dwi Heny Ratnawati, Anita Dyah Asmaranti, Djauhari, Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes, Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 Maret 2018, hal. 248

memahami hukum pertanahan yang diakui di Negara dan hak – hak yang timbul dikemudian hari.

Hak menguasai tanah juga dapat berupa suatu hubungan hukum konkret (“*subjektief recht*”), jika dia terikat memiliki hak atas tanah dan benda tertentu. Berdasarkan adanya pengertian kepemilikan tanah sebagai suatu lembaga hukum dan hubungan hukum tertentu itulah serta penalaran mengenai isinya masingmasing, pembahasan Undang-undang yang mengatur hak kepemilikan tanah dapat diimplementasikan dengan menggunakan sistem yang unik. Istilah “kepemilikan” dan “kepemilikan” dapat digunakan baik dalam pengertian fisik maupun hukum.⁵

Dengan demikian jelaslah bahwa dalam hukum tanah itu adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas tanah yang berbentuk lingkaran dan mempunyai dua dimensi, yaitu panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam arti hukum mempunyai batasan dan tiga dimensi yaitu panjang, lebar dan tinggi yang dipelajari dalam Undang-Undang Pembangunan Pertanahan. Hak atas tanah memberikan hak kepada pemiliknya untuk menggunakan tanah tersebut atau memperoleh manfaat fisik darinya.⁶

Yang dimaksud dengan “penggunaan” adalah hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk tujuan pembangunan perumahan, dan kata “penggunaan” mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk tujuan selain

⁵ Ibid, 249

⁶ Urip Santoso , Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah,(Jakarta : Kencana Prenada MediaGroup,2005),hal 10-11

pembangunan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁷

Berdasarkan ketentuan ayat (2) Pasal 4 UUPA, pemegang hak atas tanah mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tanah, badan air, dan ruang di atasnya hanya diperlukan untuk tujuan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas UUPA dan standar hukum lain yang lebih tinggi.

Dengan demikian, kepemilikan dan hak pemegang hak atas tanah harus diakui dan disahkan oleh negara, yang dalam hal ini akan didaftarkan. Pendaftaran hak atas tanah seharusnya perlu dilakukan juga penertiban dan pemeliharaan informasi di Pemerintahan Desa atau Kelurahan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.⁸ Pendaftaran tanah telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat, karena pendaftarannya tanah sangat erat kaitannya dengan “ pengamanan “ aset atau kekayaan yang berupa tanah dari setiap orang atau badan hukum yang memilikinya , karena dengan memahami arti dan fungsi pendaftaran tanah lantas mendaftarkan tanahnya, maka akan diperoleh beberapa manfaat baik dari segi hukum maupun dari sudut ekonomi.

Menurut pasal 3 UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) Pendaftaran tanah bertujuan untuk :

⁷ Ibid, hlm 5

⁸ Elvin Maulani Ma'ruf, Suparjo, Implikasi Yuridis Berakhirnya Jangka Waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan (STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 102/PK/TUN/2018), Univeritas Indonesia, hal. 188

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik yang sah atas sebidang tanah, rumah susun, dan hak-hak terdaftar lainnya agar ia dengan mudah dapat membuktikan kepemilikannya atas hak-hak yang bersangkutan.
- b. Memberikan informasi kepada pemangku kepentingan dan pemerintah sehingga dapat dengan mudah memperoleh rincian mengenai permulaan perkara hukum terhadap bidang tanah dan apartemen yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari penjelasan pasal-pasal disebutkan sebagai berikut :

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (a) merupakan tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Selain itu, sistem pendaftaran tanah diperkenalkan, diperlukan juga didirikan pusat informasi pertanahan agar pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk masyarakat, dapat dengan mudah memperoleh dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan tuntutan hukum atas tanah dan perumahan yang dimilikinya. pendaftar terdaftar.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang baik merupakan landasan dan perwujudan tertib pengelolaan bidang pertanahan.⁹ Maka dengan terpenuhinya syarat pendaftaran tanah di Indonesia, maka diakui negara hak kepemilikan atas tanah yg dimiliki oleh setiap warga negara, Sebab dengan terdaftarnya suatu bidang tanah yang produknya berupa sertifikat tanah, maka dokumen negara itu

⁹ A.P.Parlindungan , Pendaftaran tanah diindonesia,(Bandung:CV MandarMaju,2009),hal 78-79

dapat dijadikan bukti yang kuat tentang kepemilikan bidang tanah tersebut dan negara memberikan jaminan akan kepastian hukum dari setiap penguasaan dan penggunaan tanah dimaksud, bahkan sertifikat tanah tersebut dapat dimanfaatkan sebagai sumber kemakmuran dengan menjadikannya sebagai agunan atau jaminan dalam memperoleh kredit dari lembaga perbankan.¹⁰

Menurut Pasal 16 UUPA, hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak pakai komersial, hak guna bangunan, hak pakai hasil, hak pakai hasil, hak pembukaan tanah, hak pemanenan dan hak-hak lain yang ditentukan undang-undang, dalam penelitian ini saya mencoba menjelaskan aspek hukum Hak Guna Bangunan yang dihadapi masyarakat umum. Sesuai dengan Pasal 19 UUPA (UU Pokok Agraria), pemegang hak guna bangunan dapat berupa::

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan
- c. berkedudukan di Indonesia

Pasal 22 menyebutkan :

1. Hak guna pembangunan di atas tanah negara diberikan berdasarkan keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak pengelolaan suatu tapak di luar hak pengelolaan diberikan setelah mendapat izin Menteri atau pejabat yang ditunjuk dengan hak pengelolaan.
3. Perpres tersebut juga mengatur tata cara dan syarat pengajuan permohonan serta pemberian hak pakai bidang tanah milik negara dan tanah hak pengelolaan.

¹⁰ Op.cit hlm 5

Pasal 25 UUPA menyebutkan :

1. Hak guna bangunan berdasarkan Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
2. Setelah habis masa berlaku hak pakai bangunan dan perluasannya sesuai dengan ayat 1, diperbolehkan melanjutkan kembali hak pakai bangunan milik bekas pemegang hak pakai bidang tanah yang sama.

Pasal 26 UUPA menyebutkan :

1. Hak guna bangunan di atas tanah negara menurut Pasal 22, atas permohonan pemegang hak, dapat diperpanjang atau diperbaharui dengan memenuhi syarat-syarat:
 - a. Tanah tersebut tetap dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan keadaan dan sifat serta tujuan hak yang diberikan.
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak cipta telah dipenuhi dengan baik, dan
 - c. pemegang hak cipta masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak cipta berdasarkan Pasal 19.
 - d. Lahan tersebut masih sesuai dengan rencana wilayah wilayah yang bersangkutan.
2. Hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permintaan pemilik hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemilik hak pengelolaan.

Pasal 27 UUPA menyebutkan :

1. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak pakai bangunan harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya atau pembaharuan hak pakai bangunan.
2. Perpanjangan atau perpanjangan hak pakai suatu bangunan dicatat dalam kadaster kantor pertanahan.
3. Syarat-syarat pengajuan permohonan pembaharuan atau perpanjangan hak pakai bangunan juga diatur dengan Keputusan Presiden.

Salah satu hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Hak pakai rumah berdasarkan ayat (1) Pasal 35 UUPA adalah hak untuk membangun dan memiliki rumah di atas tanah yang bukan miliknya untuk jangka waktu sampai dengan 30 tahun.¹¹ Atas permintaan pemegang hak cipta, tergantung pada kebutuhan dan kondisi bangunan, jangka waktu berdasarkan ayat 1 dapat diperpanjang hingga 20 tahun.¹²

Status hukum hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya sesuai dengan ketentuan undang-undang adalah kembali pada status hukum hak atas tanah semula, yaitu kembali menjadi tanah negara. Sehubungan dengan hal tersebut, apa akibat hukumnya apabila suatu sertifikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dikenakan pengalihan atau perbuatan hukum lain yang menimbulkan hak baru tanpa pembaharuan. Hal ini sebagai salah satu alasan yang melatarbelakangi pengambilan Judul Skripsi saya, karena sepanjang yang

¹¹ Urip Santoso, Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu), Jurnal Hukum Vol. 2 No. 3 Desember 2011, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, hal.289

¹² T. Keizerina Devi, Perkembangan Hukum Perdata Sejak Masa Kolonial Sampai Kemerdekaan, Citra Justicia, Volume II No.2, Desember 2006, hal. 4.

saya amati di kantor Notaris IIN INDRIANY ,Notaris di Kabupaten Deli serdang, sering ditemukan adanya pengalihan hak kepada pihak lain baik dalam bentuk transaksi jual beli antara para pihak maupun pengalihan kepada ahli waris sering ditemukan kondisi sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah berakhir masa berlakunya dan bahkan terjadi jual beli dibawah tangan dengan tidak mendaftarkan nya ke kantor Badan Pertanahan.

Dalam sebuah perjanjian jual beli sebagaimana pasa 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adanya syarat – syarat sah nya sebuah perjanjian jual yaitu sepakat , para pihak yang melaksanakan jual beli, sebab tertentu dan objek yang halal, makna tersebut menjelaskan bahwa para pihak yang melakukan jual beli harus lah sepakat untuk melaksanakan jual beli dan bukan karena paksaan atau tekanan,dan sepakat tentang harga dan objek yang disepakati,dan objek tersebut memang benar miliknya dan status nya halal dalam makna tidak diagunkan atau dalam permasalahan hukum lainnya sehingga terhalang untuk dimiliki.Berkaitan dengan hal tersebut juga bagaimana jual beli terhadap tanah yang objeknya telah beralih status hak nya, tentunya dapat berakibat tidak adanya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.Hal tersebut menjadi bagian alasan dalam pemilihan judul skripsi ini dan solusi untuk mencegah permasalahan tersebut dikalangan masyarakat.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang berakhir masa berlakunya dapat terjadi?

2. Bagaimana kendala yang dihadapi Notaris dalam proses jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang berakhir masa berlakunya ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan Penelitian dan penulisan skripsi yang penulis lakukan adalah:

1. Untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman tentang status sertifikat Hak Guna Bangunan yang berlaku di Indonesia .
2. Untuk menghindarisesiko yang ditimbulkan akibat berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan bagi para pihak dalam transaksi jual beli.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain ada tujuan penulisan proposal skripsi ini, penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan proposal skripsi ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang Hak Guna Bangunan yang berlaku di Indonesia .

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dengan lebih mendalam mengenai Hak Guna Bangunan yang ada di Indonesia dan Mengetahui bagaimana Upaya penaggulangan dan

menghindari Resiko berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan yang ada .

- b. Diharapkan bagi pihak lain dapat menjadi sumber informasi dan bermanfaat bagi pihak khususnya para praktisi hukum.

1.5 Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai. Adapun hipotesis dalam penelitian ini yaitu :

1. Analisis Hukum atau solusi yang dilakukan oleh Notaris dengan berakhirnya masa berlaku Hak guna Bangunan terhadap pihak lain dalam suatu perjanjian jual beli adalah dengan mengadakan tindakan pembuatan akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi atau dengan memperpanjang terlebih dahulu sebelumnya, solusi lainnya yang dapat dilakukan adalah Sosialisasi atau konsultasi hukum berkaitan dengan kondisi Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada para pihak, sosialisasi hukum dan pembinaan juga bisa dilakukan instansi pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan dimana objek tanah berada pada saat penyerahan sertifikat atau dalam kunjungan penyuluhan di kantor kelurahan setempat .
2. kendala dalam menanggulangi praktik berakhirnya masa berlaku Hak guna Bangunan yang ada di Indonesia adalah kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang pentingnya memperpanjang masa berlaku Hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya atau

meningkatkan nya ke hak milik , lebih karna membutuhkan waktu yang panjang dan mengeluarkan dana lumayan besar , dan akhirnya bagi masyarakat tersebut hal itu dianggap mempersulit , karenanya perlu dilakukan suatu sistem tertentu untuk sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) yang berakhir masa berlakunya dengan cara cepat dan sistem online.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Hukum Pertanahan Dan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian hukum Pertanahan di Indonesia

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah maka harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah, yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Kepemilikan tanah adalah suatu kumpulan peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang mempunyai tujuan yang sama. Kepemilikan atas tanah sebagai hukum akses dan perjanjian hukum, serta unsur-unsur publik dan swasta, yang terkodifikasi dan diperhitungkan secara sistematis sebelum ada tanah. kepemilikan. keseluruhan menjadi satu. satu kesatuan yang membentuk suatu sistem.

2.1.2 Ruang Lingkup Hak atas tanah

Dasar hukum ketentuan hak atas¹³ tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA , yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi , yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang orang , baik sendiri maupun bersama sama dengan orang orang lain serta badan badan hukum”.¹⁴

Hak atas tanah timbul dari hak negara untuk mengelola tanah dan dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan orang asing, kelompok orang, dan badan hukum (baik swasta maupun masyarakat). Menurut Soedikno Mertokusumo, Hak-hak yang dimiliki pemilik tanah atas tanahnya dapat dibedakan menjadi dua jenis sebagai berikut:

1. Wewenang umum

Kewenangan umum artinya pemilik hak atas tanah mempunyai hak untuk menggunakan tanah, termasuk tanah dan perairan serta ruang di atasnya, yang diperlukan hanya untuk keperluan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batasnya sesuai dengan UUPA dan peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi. aturan. (ayat (2) Pasal 4 UUPA).

¹³ Ibid, hal 233

¹⁴ Hj chadidjah dalimunthe , Politik Hukum agraria nasional , Mandailing,yayasan pencerahan mandailing,2008, hal 121

2. Wewenang Khusus

Kewenangan khusus artinya pemilik tanah mempunyai hak untuk mempergunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanahnya, misalnya tanah hak milik dapat dipergunakan untuk keperluan pertanian dan/atau pembangunan gedung, Hak guna bangunan memberikan hak untuk menggunakan tanah semata-mata untuk keperluan mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan hak milik, Hak guna usaha meliputi penggunaan tanah semata-mata untuk kepentingan umum dalam bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

3. Macam – Macam Hak Atas Tanah

Konsep Kepemilikan Tanah Hak milik adalah hak yang memberikan kepada pemiliknya kekuasaan dan kebebasan untuk melakukan segala perbuatan yang menjadi tujuan kepemilikannya, sepanjang tidak mengganggu kepentingan orang lain. Selain itu, hak milik yang diwariskan ada sepanjang zaman.¹⁵ Macam-macam hak atas tanah terdapat pada Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

- a Hak atas tanah tetap atau hak atas tanah berlaku sepanjang UUPA masih berlaku atau belum dicabut oleh peraturan perundang-undangan yang baru. Hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna komersial, hak guna bangunan, hak pembukaan lahan, dan hak atas hasil hutan.

¹⁵ Rafiqi, R., Kartika, A., & Marsella, M. (2021). Teori Hak Milik Ditinjau dari Hak Atas Tanah Adat Melayu. *Jurnal Mercatoria*, 14(2), 71-76.

- b Hak atas tanah ditentukan oleh undang-undang, yaitu. hak atas tanah diatur dengan undang-undang berikutnya. Tidak ada hak atas tanah jenis ini.
- c Hak atas tanah sementara yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara akan dihapuskan dalam jangka pendek karena tidak sah, bersifat feodal dan bertentangan dengan semangat UUPA.

Hak-hak yang terkait dengan tanah antara lain hak gadai (janji tanah), hak milik bersama (perjanjian bagi hasil), hak mendarat di kapal, dan hak sewa atas tanah pertanian. Hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Oleh karena UUPA tidak terbatas, maka tidak menutup kemungkinan timbul hak-hak baru atas tanah di kemudian hari yang diatur secara khusus dengan undang-undang di samping hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam UUPA. Menurut asal usulnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah adalah hak yang timbul dari tanah milik pemerintah yang diberikan langsung oleh pemerintah kepada pemegang haknya, antara lain hak milik, hak pakai komersial, hak pakai konstruksi atas tanah milik pemerintah, dan hak pakai atas tanah milik pemerintah.¹⁶

2 Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Merupakan hak atas tanah yang timbul dari tanah orang lain. Hak atas tanah meliputi hak pakai bangunan di atas tanah yang dikelola, hak pakai bangunan di

¹⁶ <https://omtanah.com/2016/03/18/jenis-jenis-hak-atas-tanah-di-indonesia/> diakses pada tanggal 7 November 2022 Pukul 8.46 WIB.

atas tanah milik, hak guna tanah pengelolaan, hak pakai tanah hak milik, hak sewa bangunan, hak tanggungan (hak tanggungan tanah) dan keuntungan itikad baik. Bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menaiki kapal, hak sewa lahan pertanian.

2.1.3 Hak Milik

Hak milik berdasarkan ayat (1) Pasal 20 UUPA merupakan hak waris yang terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan tunduk pada ketentuan Pasal 6. Kepemilikan secara turun-temurun artinya kepemilikan atas tanah dapat terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup, meskipun pemiliknya meninggal dunia, ahli waris tetap dapat mempertahankan harta itu sepanjang memenuhi syarat-syarat kepemilikan, yaitu dapat dialihkan kepada yang terkuat, artinya kepemilikan atas tanah lebih kuat dibandingkan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai jangka waktu tetap, mudah dipelihara tanpa campur tangan pihak lain, dan tidak mudah musnah. Secara umum, hak atas tanah memberikan pemiliknya kekuasaan yang paling luas dari seluruh hak atas tanah, bahwa ia dapat menjadi orang tua sehubungan dengan hak-hak lain atas tanah dan tidak dapat menjadi orang tua sehubungan dengan hak-hak lain atas tanah. Artinya, penggunaan lahan lebih luas dibandingkan hak atas tanah. di negara Lain.

Peralihan hak milik, peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat berpindah dan dialihkan kepada orang lain. Kedua bentuk peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut.¹⁷

¹⁷ Ibid hlm 144

1. Beralih

Pengalihan adalah peralihan hak milik secara sah atas sebidang tanah dari pemiliknya kepada orang lain. Apabila seorang pemilik tanah meninggal dunia, maka hak miliknya berpindah menurut hukum kepada ahli warisnya apabila memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak milik. Peralihan hak milik atas tanah secara sah dilakukan di tingkat kabupaten/kota setempat berdasarkan akta kematian pemilik tanah, yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan waris yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang pada Badan Pertanahan, surat keterangan identitas ahli waris, surat tanah. Tujuan pendaftaran peralihan hak milik atas sebidang tanah adalah untuk membuat pencatatan dalam daftar tanah dan mengubah nama pemilik tanah. pemegang hak dari pemilik bidang tanah kepada ahli warisnya.

2. Dialihkan/Pemindahan Hak

Pemindahan/Pencabutan adalah peralihan hak milik atas tanah secara sah dari pemilik kepada orang lain. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, penukaran, penyertaan (hibah) dalam modal suatu perusahaan, lelang.

Peralihan hak milik atas sebidang tanah dengan cara pengalihan/pengalihan hak harus dikukuhkan dengan akta yang dilengkapi dengan Undang-Undang Pertanahan (PPAT), apabila lelang itu tidak ditegaskan dalam protokol lelang yang dibuat oleh pegawai biro lelang. Peralihan kepemilikan tanah tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dan dimasukkan ke

dalam kadaster, serta nama pada sertifikat harus diubah dari pemilik tanah yang lama menjadi pemilik tanah yang baru.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan

2.2.1 Pengertian dan Ruang Lingkup Hak Guna Bangunan

Seperti halnya HGU, HGB bukanlah suatu hak yang berdiri sendiri sebagaimana hak milik. Hak guna bangunan didirikan di atas tanah milik negara atau milik pribadi. Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa:

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan suatu bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dan dimilikinya selama 30 tahun.

Berbeda dengan HGU, Hak Guna Bangunan sama dengan Hak Milik, Hak Pakai sama dengan Hak Milik Bangunan Gedung, Hak Guna Bangunan, dan jangka waktu hibah adalah 30 tahun. Dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan diperpanjang untuk jangka waktu 30 tahun sesuai HGB. Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 PP No. Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa yang menjadi subjek HGB adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sebagaimana disebutkan di atas, hak guna bangunan dapat diperbaharui dan diperpanjang, dan hak kepemilikan HGB hanya dapat diperbaharui atas persetujuan kedua belah pihak. Untuk keperluan administratif, permohonan perpanjangan atau perpanjangan harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya masa jabatan sebelumnya. Permintaan itu dikabulkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a Tanah tersebut tetap dimanfaatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan kondisi, karakter dan peruntukannya.
- b bahwa syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak cipta;
- c Pemegang hak cipta tetap memenuhi syarat sebagai pemegang hak cipta.
- d Lahan tersebut tetap sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

HGB dapat dialihkan atau dialihkan kepada orang lain melalui penjualan, hibah, penukaran, penanaman modal, warisan dan sebagainya. HGB juga dapat digunakan sebagai jaminan hipotek.

2.2.2 Aspek Hukum Dihapuskan berakhir nya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pembatalan Hak Pakai Bangunan Gedung, pembatalan hak pakai bangunan terjadi dalam hal:

- a. berakhirnya keputusan penghargaan atau perpanjangan atau jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian penghargaan.
- b. Apabila dicabut oleh pejabat yang berwenang yang menjalankan penguasaan atau kepemilikan sebelum jangka waktu berakhir:
 - 1) Kegagalan untuk menghormati hak dan/atau pelanggaran terhadap aturan yang diatur dalam Pasal 30, 31 dan 32, atau

- 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban berdasarkan hak guna bangunan dan perjanjian yang diberikan kepada pemilik atau perjanjian hak pengelolaan tanah, atau
 - 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Setelah pelepasan sukarela dari pemegang hak cipta sebelum berakhirnya jangka waktu,
 - d. dicabut berdasarkan undang undang nomor 20 tahun 1961.
 - e. ditelantarkan
 - f. tanahnya musnah
 - g. ketentuan pasal 36 ayat (2) UUPA dan pasal 20 ayat (2) PP No. 4 Tahun 1996

menurut pasal 36:

1. Dengan hapusnya hak pakai bangunan di atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, maka tanah tersebut menjadi milik negara.
2. Hilangnya hak pengembangan atas tanah pengelolaan berdasarkan pasal 35 mengakibatkan tanah tersebut berada dalam penguasaan pemilik hak pengelolaan.
3. Apabila hak guna bangunan di atas tanah hak milik dicabut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, maka tanah itu kembali dikuasai oleh pemilik hak milik.

2.2.3 Hak Pakai

Pengertian hak pakai hasil diatur dalam Pasal 41 UUPA: Hak pakai hasil adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai orang lain, yang memberikan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak pakai itu wewenang dan tugas yang ditentukan dalam keputusan penerbitan. Pasal 41 UUPA mendefinisikan hak pakai sebagai berikut:¹⁸

- (1) Hak pakai hasil adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut pendapatan dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah orang lain dengan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang. Memberikannya atau mengaturnya dalam suatu perjanjian pengelolaan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
 - a. untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu.
 - b. Tersedia secara gratis dengan beberapa bentuk pembayaran atau penyediaan layanan.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur paksaan

Jangka Waktu Hak Pakai

¹⁸ Ibid 143

Sebagaimana disebut pasal 41 ayat (2), bahwa hak pakai diberikan untuk jangka waktu :

- a. Sepanjang digunakan untuk tujuan tertentu, yakni hak pakai khusus yang diberikan kepada kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah daerah, organisasi keagamaan atau sosial, perwakilan negara asing, atau perwakilan organisasi internasional.
- b. Hak pakai pribadi untuk jangka waktu tertentu. UUPA tidak menyebutkan berapa lama jangka waktu tersebut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965, Hal ini mengacu pada perubahan hak milik menjadi hak pakai khusus dan hak pengelolaan, serta menyatakan bahwa hak pakai yang timbul berdasarkan hak pengelolaan dapat diberikan jangka waktu enam tahun, Hal itu kemudian dikukuhkan kembali, mengenai peraturan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah, telah ditetapkan pada bulan Mei 1972 bahwa hak pakai yang berasal dari hak pengelolaan dapat diberikan untuk jangka waktu 10 tahun.

2.2.4 Hak Pengelolaan

Hak untuk mengelola adalah hak atas tanah yang sepenuhnya terbuka menurut hukum pokok agraria, dan khususnya hak tersebut serta ruang lingkungannya berada di luar cakupan ketentuan UUPA. Pasal 2(4) menyatakan bahwa, sesuai dengan peraturan pemerintah, kekuasaan tersebut dapat diwenangkan untuk dilaksanakan oleh Negara atas daerah-daerah otonom dan

masyarakat hukum adat hanya jika diperlukan dan hanya jika hal tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Pelimpahan kewenangan pelaksanaan hak penguasaan negara diatur sebagai hak pengelolaan dalam peraturan yang ada, namun belum ada ketentuan mengenai pendelegasian kewenangan pelaksanaan hak penguasaan negara kepada masyarakat hukum adat, sehingga belum demikian *das sollen*.¹⁹

2.3 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

2.3.1 Jual Beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian yang mengharuskan penjual berjanji untuk menyerahkan suatu barang atau barang (zaak), dan pihak lain, yang bertindak sebagai pembeli, menyanggupi dan berjanji untuk membayar harganya. Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu²⁰:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

¹⁹ A.P Parlindungan , Hak pengelolaan menurut sistem UUPA,bandung : mandar maju 1989, hal 1

²⁰ HP, R. A., Siregar, T., & Harahap, D. A. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt. G/2017/PN. Mdn). JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum, 3(2), 111-119.

Jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai kesepakatan yang saling mengikat antara penjual, yakni pihak-pihak yang memasok barang, dan pembeli adalah pihak yang membayar harga barang yang dijual.²¹ Kontrak penjualan adalah perjanjian di mana penjual berjanji untuk mentransfer barang kepada pembeli sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta membayar harga.²²

Wirjono Prodjodikoro jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak sepakat untuk memasok suatu produk dan pihak lainnya wajib membayar harga yang disepakati kedua belah pihak.²³ Subekti sebagaimana dikutip dari Salim dalam bukunya berjudul Hukum Kontrak (Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak) disebutkan bahwa di dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *sale (actual sale)* dan *agreement to sell*, hal ini terlihat dalam Section 1 ayat (3) dari *Sale of Goods Act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), Sedangkan akad jual beli tidak lain hanyalah akad jual beli koperasi biasa berdasarkan hukum perdata. Jika penjual gagal dalam penjualan, pembeli dapat melaksanakan semua upaya pemilik, Sebaliknya dalam akad jual beli, pembeli hanya mempunyai upaya hukum pribadi (*personal lalai*) terhadap penjual (*seller*)

²¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) Cet. Ke- 3, hlm.478.

²² Salim, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 48

²³ Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

yang merupakan pemilik barang, namun jauh dari kebangkrutan dan barang tersebut dikenakan proses kepailitan.²⁴

2.3.2 Dasar Hukum Jual Beli

Pasal 1457 KUHPerdota merupakan dasar hukum perjanjian jual beli, dimana pasal ini menjelaskan bahwa Kontrak jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual sepakat untuk mengalihkan kepemilikan barang kepada pembeli dan pembeli setuju untuk membayar harga barang tersebut. Menurut asas konsensual yang dianut sistem *code civil* dalam hukum perjanjian dalam KUHPerdota. Lahirnya perjanjian adalah pada saat terjadi kata sepakat antara pembeli dan penjual.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”) perjanjian jual beli tanah memerlukan proses panjang, yaitu jual beli tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak. Disamping didasarkan pada kesepakatan dari kedua belah pihak (penjual dengan pembeli) juga harus dilakukan melalui balik nama (AJB) dengan pembuatan Akta Autentik (Akta van Transport) yang dilakukan di hadapan Notaris melalui perbuatan hukum berupa penyerahan secara hukum (*juridis levering*). Sama halnya dengan perjanjian biasa maka perjanjian jual beli harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur didalam pasal 1320 KUHPerdota, yakni :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat Hal ini tidak boleh disebabkan oleh kesalahan, paksaan atau penipuan.

²⁴ Salim, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 49.

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, Artinya menurut undang-undang, seseorang boleh berbuat sesuatu yang sah. Seperti orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak cacat mental.
3. Hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan.
4. Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2.3.3 Asas Hukum Jual Beli

Suatu perjanjian harus diperhatikan pula beberapa macam asas yang dapat diterapkan, antara lain²⁵ :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak atau Sistem Terbuka : hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisikan apa saja, asalkan tidak melanggar aturan yang memaksa, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pihak diperkenankan untuk memperjanjikan hal-hal di luar Undang-Undang sesuai dengan kesepakatan bersama. Asas „sistem terbuka“ dalam perjanjian, mengandung suatu prinsip kebebasan membuat perjanjian, dalam KUHPerdara lainnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undangundang bagi mereka yang membuatnya.

- b. Asas Konsensualisme : Konsensualisme ialah dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas tertentu, kecuali untuk perjanjian yang memang oleh Undang-undang dipersyaratkan suatu formalitas tertentu. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara.
- c. Asas Itikad Baik Hukum Perjanjian : Mengenai pula asas itikad baik seperti yang terdapat pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik ini mengkehendaki bahwa suatu perjanjian dilaksanakan secara jujur, yakni dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Asas ini adalah salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian.
- d. Asas Kepercayaan, yakni asas yang harus ditanamkan diantara para pihak yang membuat perjanjian.
- e. Asas Kekuatan Mengikat, maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian terikat pada seluruh isi perjanjian dan kepatutan yang berlaku.
- f. Asas Persamaan Hukum, yaitu bahwa setiap orang dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum.
- g. Asas Keseimbangan, maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

- h. Asas Moral, adalah sikap moral yang baik harus menjadi motivasi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian.
 - i. Asas Kepastian Hukum, yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya.
 - j. Azas Keadilan, maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga harus sesuai dengan keadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh keadilan, kebiasaan atau undang-undang.
3. Asas Kebiasaan, maksudnya bahwa perjanjian harus mengikuti kebiasaan yang lazim dilakukan, sesuai dengan isi pasal 1347 KUHPerdara yang berbunyi hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Hal ini merupakan perwujudan dari unsur *naturalia* dalam perjanjian.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan tempat penelitian

3.1.1 Waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Februari 2021 sampai dengan bulan JULI 2022 ,adapun waktu penelitian sebagai berikut :

NO	Kegiatan	BULAN/TAHUN (2022)																					
		MEI	JUNI	JULI	AGUSTUS	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	JANUARI	FEBRUARI	MARSH	APRIL										
1	Riset Awal/Pengajuan Judul	■																					
2	Penyusunan Proposal		■																				
3	Perbaikan Proposal			■																			
4	Seminar Proposal				■																		
5	Penyusunan Skripsi					■	■	■	■														
6	Bimbingan Skripsi								■	■	■												
7	Seminar Hasil												■	■									
8	Perbaikan Skripsi														■	■	■						
9	Sidang Meja Hijau																					■	

3.1.2 Tempat penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor NotarisIin Indriany S.H. MKn, karena di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn Alamat Jalan Jadi Raya KM 10,5 Binjai Perumahan Grand Gading Mutiara Blok 1 II merupakan tempat ditemukanya kasus yang menjadi objek penelitian penulis.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian merupakan bentuk ungkapan dari rasa ingin tahu yang dilakukan dalam bentuk atau kegiatan penelitian secara ilmiah. Penelitian ini dilakukan dengan sebuah rasa percaya akan objek yang menjadi penelitian akan diteliti dengan mencari tahu sebab akibat yang timbul atau terjadi pada objek penelitian.²⁶

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang artinya adalah suatu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penetapan ketentuan-ketentuan Undang-Undang dan perundang-undangan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, Penelitian hukum normatif adalah proses menemukan kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan hukum yang kita hadapi.²⁷

3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini digunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah analisis berdasarkan hukum positif yang mengarah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang hanya didasarkan pada peraturan tertulis. Penelitian atau kepastiaan hukum normatif meliputi penelitian mengenai asas-asas hukum, sistem hukum, tingkat sinkronisasi vertikal dan horizontal, serta perbandingan hukum dan sejarah hukum.

²⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal.27-28

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, 2010, hal. 35

3.2.3 Teknik Pengumpulan data

Ada beberapa teknik pengumpulan data diantaranya wawancara (*Field Research*), Studi Kepustakaan (*Library Research*).

1. Wawancara adalah suatu pengumpulan data dengan melakukan komunikasi secara langsung dengan narasumber yaitu Kantor Notaris PPAT Iin Indriany SH., Mkn. untuk memperoleh informasi yang mendukung objek penelitian dan wawancara dengan petugas buku tanah di kantor Badan pertanahan kabupaten Deli Serdang.
2. Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tertier.

3.2.4 Analisis Data

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan sebagai suatu gambaran yang kompleks, meneliti kata-kata menjadi suatu kalimat dari data yang didapat, dan laporan terperinci sehingga dapat menyelesaikan suatu masalah. Data penelitian kuantitatif berupa kode, bilangan, ukuran, dan variabel operasional.

Peneliti menerapkan metode analisis data secara kualitatif. Hal ini dikarenakan dalam menganalisis suatu objek penelitian, metode ini digunakan terhadap penjelasan data yang digunakan. Adapun data yang dimaksud yakni dalam hal penjelasan terhadap data hasil wawancara, peraturan hukum yang

berkaitan dengan permasalahan penelitian, data studi kepustakaan yakni literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

1. Jual beli terhadap sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang telah berakhir masa berlakunya tetap dapat dilaksanakan oleh notaris walaupun jangka waktu dalam proses perpanjangan atau pembaharuan hak telah diatur di dalam peraturan perundang-undang, namun terdapat kebijakan dari BPN DeliSerdang untuk memberikan keringan kepada pihak-pihak yang ingin memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan masyarakat yang telah habis masa berlakunya ataupun untuk memperbaharui atau meningkatkan status hak tanahnya menjadi hak milik. Dimana dalam peningkatan status Hak Guna Bangunan hanya diizinkan kepada milik pribadi bukan milik badan hukum, baik itu perusahaan ataupun negara. Sehingga notaris dapat melaksanakan jual beli dengan Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi. Namun notaris tetap harus lebih teliti dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini akan menjadi dasar sebuah setiap tindakan perbuatan atau perbuatan hukum tertentu. Ini adalah cara untuk memprediksi atau tindakan pencegahan sebagai tindakan pencegahan terhadap hasil yang tidak pasti atau kemungkinan masalah di masa depan, dalam proses pembuatan perjanjian jual beli di atas tanah yang bersertifikat hak guna bangunannya telah berakhir mengingat tanah tersebut berstatus tanah negara pada saat sertifikat Hak Guna bangunan

tersebut telah berakhir masanya, sehingga penjual tidak diperbolehkan melakukannya diatas tanah yang sudah berstatus tanah negara.

- 2 Kendala yang dihadapi oleh notaris terhadap permohonan perpanjangan hak guna bangunan (HGB) yaitu, secara administratif pemohon tidak memenuhi persyaratan perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga permohonan perpanjangan sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Administratif tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan. Prosedur perpanjangan jangka waktu HGB dimulai dengan pengajuan permohonan dari perorangan atau badan usaha yang bersangkutan. Apabila tidak ada perubahan data fisik mengenai obyek, maka tidak dilakukan pengukuran bidang tanah, namun petugas pemeriksaan tanah/ petugas konstansi tetap dilaksanakan yang hasilnya tertuang dalam konstatering rapport, berdasarkan Pasal 22 PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 dan Keputusan KBPN No.7 Tahun 2007. Tenggang waktu yang sangat sedikit, beberapa dari pemohon melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan waktu yang sangat sedikit hal ini tentu menjadi kendala dikarenakan proses perpanjangan Hak Guna Bangunan memerlukan waktu yang cukup lama. Banyak juga ditemukannya Hak Guna Bangunan yang telah berakhir namun pemilik asli dari HGB tersebut tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal ini menjadi sebuah kerugian bagi masyarakat seagai pembeli HGB yang telah berakhir masa berlakunya.

5.2 Saran

- 1 Sebaiknya notaris selaku perantara dalam hal pertanahan baik terkait proses jual beli maupun proses pempanjangan hak guna bangunan tetap

menegakkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir kesalahan-kesalahan dan masalah yang kemungkinan akan muncul dimasa yang akan datang.

- 2 Untuk meminimalisir kendala-kendala yang terjadi sebaiknya dilakukannya sosialisasi lebih jauh terkait proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dilakukan sebelum pembuatan awal Hak Guna Bangunan, mengingat proses perpanjangan Hak Guna Bangunan juga memerlukan waktu yang cukup lama.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

A.P.Parlindungan ,Pendaftaran tanah di indonesia,(Bandung:CV Mandar Maju,2009)

Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta:PT.RajaGrafindo Persada, 2007

Hj.chadidjah Dalimunthe, Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak Hak AtasTanah,Mandailing : yayasan pencerahan Mandailing,2008

Mhd yamin lubis,dan Abd rahim lubis,Hukum Pendaftaran Tanah (Bandung: CV.Mandar Maju,2008)

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta,:Kencana Prenada, 2010

Ramli zein, Hak pengelolaan alam sistem UUPA,jakarta: PT Rineka Cipta,1995

Salim, Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)

T. Keizerina Devi, Perkembangan Hukum Perdata Sejak Masa Kolonial Sampai Kemerdekaan, Citra Justicia, Volume II No.2, Desember 2006

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta:Balai Pustaka, 2005) Cet. Ke- 3.

Urip Santoso ,Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah,(Jakarta : Kencana Prenada MediaGroup,2005),

Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu,
(Bandung: Sumur, 1991),

B. Jurnal & Skripsi

Dwi Heny Ratnawati, Anita Dyah Asmaranti, Djauhari, Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes, Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 Maret 2018

Elvin Maulani Ma'ruf, Suparjo, Implikasi Yuridis Berakhirnya Jangka Waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan (STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 102/PK/TUN/2018), Univeritas Indonesia

Fakultas Hukum and Universitas Udayana, 'Pengaturan Hukum Terhadap Penataan Ruang Di Kota Denpasar Dalam Mengimplementasikan Fungsi Sosial Tanah Dari Perspektif Agraria', 2011, 1-5.

HP, R. A., Siregar, T., & Harahap, D. A. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt. G/2017/PN. Mdn). JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum, 3(2), 111-119.

I.G.A.K. Rachmi Handayani, Lego Karjoko, and Abdul Kadir Jaelani, 'Model Pelaksanaan Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Eksekutabilitas Dalam Pengujian Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', Bestuur, 7.1 (2019), 36-46

- Liana E Susanti, 'Economic Law Creation Beautiful Global Indonesia',
Bestuur, 7.1 (2019), 47–53
- Ni Kadek, Septiarianti, dkk. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan
Akta Pengikatan Jual Beli". Jurnal Interpretasi Hukum, Bali: Fakultas
Hukum Universitas Warmadewa, Vol. 1, No. 1 – Agustus 2020. hlm. 144
- Ningsih, A., Faisal, & Adwani. (2019). Kedudukan Notaris sebagai Mediator
Sengketa Kenotariatan Terkait dengan Kewajiban Penyuluhan Hukum.
Mimbar Hukum, 27(1), 15–28.
- Puspitoningrum, W. H. (2018). Peningkatan Hak Guna Bangunan yang Habis
Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah. Jurnal Hukum dan
Kenotariatan, 2(2), 276-287.
- Rafiqi, R., Kartika, A., & Marsella, M. (2021). Teori Hak Milik Ditinjau dari
Hak Atas Tanah Adat Melayu. Jurnal Mercatoria, 14(2), 71-76.
- Sherley Veralin Kamurahan, Bobby J. V. Polii, and Charles R. Ngangi,
'Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah
Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan,
Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara', Agri-
Sosioekonomi, 14.1 (2018)
- Sri Wartini, Implementasi, Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Sanitary
and phythosanitary agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body
WTO dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa dengan Amerika
Serikat, Jurnal Hukum, No.2 Vol. 14 April 2007, hlm. 296.

T. Keizerina Devi, Perkembangan Hukum Perdata Sejak Masa Kolonial Sampai Kemerdekaan, Citra Justicia, Volume II No.2, Desember 2006

Urip Santoso, Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu), Jurnal Hukum Vol. 2 No. 3 Desember 2011, Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Zuman Malaka, 'Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia , Hukum Adat Dan Hukum Islam Pendahuluan Makna Tanah Bagi Manusia Tidak Terbantahkan . Ia Kelangsungan Hidup Umat Manusia . Hubungan Manusia', 21.1 (2018)

C. Peraturan Perundang Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/R5.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerinrah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanas.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan PPAT

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hapusnya Hak Guna Bangunan.

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

Undnag-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Kedudukan Notaris.

D. Website

Aisyah Sekar Ayu Maharani, "HGB Tak Diperpanjang, Tanah Bakal Kembali Jadi Milik Negara",

[https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/21/130000721/hgb-tak-diperpanjang-tanah-bakal-kembali-jadi-milik-negara.](https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/21/130000721/hgb-tak-diperpanjang-tanah-bakal-kembali-jadi-milik-negara)

<https://omtanah.com/2016/03/18/jenis-jenis-hak-atas-tanah-di-indonesia/>



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 571/FH/01.10/V/2022
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

13 Mei 2022

Kepada Yth :
Pimpinan Kantor Notaris lin Indriany, SH, M.Kn
di-
Kab. Deli Serdang

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Mhd Fauzan Azmy Siregar
N I M : 178400033
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

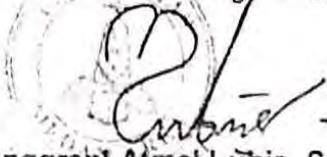
Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Notaris lin Indriany, SH, M.Kn, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Analisis Hukum Berakhirnya Masa Berlaku Hak Guna Bangunan Terhadap Pihak Lain dalam Satu Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus di Kantor Notaris lin Indriany S.H, M.Kn)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

A.n Dekan
Wakil Dekan Bidang Pendidikan


Anggreth Atmel Lubis, S.H, M.Hum



KANTOR NOTARIS & P.P.A.T IIN INDRIANY, SH, MKn

SK. KEP. BPN. RI Nomor 893/KEP-17.3/X/2013 Tanggal 21 Oktober 2013
SK. MENKEH DAN HAM RI No. AHU-00226.AH.02.01-TH-2016 Tanggal 15 Maret 2016
Kantor : Jl. Jadi Raya Perum Grand Gading Mutiara Blok I ii, Desa Paya Geli,
Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang
Email : iinindriany3070@yahoo.co.id - Hp. 082163249470

Nomor : 025/INY/X/2022
Lampiran : ----
Hal : Penerimaan Mahasiswa Riset/
Wawancara

Deli Serdang, 20 Oktober 2022

Kepada Yth:
Dekan/Wakil Dekan
Bidang Pendidikan
Fakultas Hukum UMA
Di
Tempat.

Dengan Hormat, Sehubungan dengan surat permohonan yang ditujukan kepada Kantor Notaris saya, tertanggal 13 Mei 2022, dalam hal permohonan pengambilan Data/Riset dan wawancara berkaitan dengan penyusunan skripsi Mahasiswa ;

Nama : Mhd.Fauzan Azmy Siregar
NIM : 178400033
Fakultas : Hukum
Bidang studi : Hukum Keperdataan
Judul skripsi : ANALISIS HUKUM BERAKHIRNYA MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP PIHAK LAIN DALAM SATU PERJANJIAN JUAL BELI (studi kasus di kantor Notaris IIN INDRIANY, SH,MKN)

Dengan ini kami nyatakan bahwa Mahasiswa tersebut telah kami terima dengan baik, dan data yang dimaksud berikut hasil wawancaranya telah selesai dilaksanakan di kantor Notaris IIN INDRIANY, SH,MKn.

Demikian kami sampaikan, semoga dapat dipergunakan sebaik – baiknya.

Deli Serdang, 20 Oktober 2022

Notaris / P.P.A.T

