

**BAB II**

**PENYEBAB PEMILIK MENGAJUKAN GUGATAN ATAS PENETAPAN  
PENCABUTAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI  
TANAH TERLANTAR**

**1. Faktor Ketentuan Surat Edaran Dari Menteri Agraria dan Tata**

**Ruang**

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (selanjutnya disebut dengan KKPR) ialah kesamaan dari perencanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang melalui Rencana Tata Ruang (RTR), dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ketua BPN. KKPR sebagai ganti izin lokasi dan beberapa izin memanfaatkan ruang untuk pembangunan dan pengurusan tanah yang asalnya merupakan kewenangan Pemerintah Daerah. Pelaku usaha maupun non-berusaha yang terletak pada wilayah yang sudah punya Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dapat menggunakan prosedur Konfirmasi KKPR sedangkan bagi yang belum dalam menggunakan Persetujuan KKPR.<sup>18</sup>

Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4/SE-PF.01/III/2021 merupakan pengaturan KKPR yang menyatakan adanya dukungan persiapan operasionalisasi sistem perizinan berusaha melalui OSS, sistem elektronik dan non elektronikserta pelaksanaan non berusaha di daerah. Oleh sebab itu perlu dilakukan delegasi terkait penerbitan Konfirmasi KKPR dan Persetujuan KKPR

---

<sup>18</sup>Administrasi, *Rencana Detail Tata Ruang*, [www.tarubali.baliprov.go.id](http://www.tarubali.baliprov.go.id) diakses pada tanggal 10 Desember 2021.

dari Menteri kepada gubernur, bupati, dan walikota tanpa mengurangi kewenangan Menteri.<sup>19</sup>

Kementerian ATR/BPN membentuk lembaga penataan ruang dengan fungsi sebagai elemen yang bisa menyampaikan pertimbangan pada penerbitan KKPR. Dalam lembaga penataan ruang tersebut, berbagai golongan masyarakat bisa memberikan masukan guna adanya pertimbangan sebelum terbitnya KKPR. Hal ini terdapat pada Pasal 113 PP No. 21 Tahun 2021 Perihal menyelenggarakan upaya menata ruang yang mengungkapkan bahwa untuk disetujuinya kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dapat diberikan dengan pertimbangan Forum Penataan Ruang.<sup>20</sup>

## **2. Faktor Ketentuan Hukum Badan Pertanahan Nasional Dalam Menetapkan Sertifikat Hak Guna Bangunan**

Tujuan dari munculnya UUPA adalah :

1. menaruh berbagai dasar untuk menyusun Hukum Agraria Nasional;
2. mendudukan berbagai dasar, mengadakan kesatuan dan kesederhanaan untuk hukum pertanahan; dan
3. mendudukan dasar untuk memberi hukum yang pasti terkait berbagai hak pada tanah untuk seluruh rakyat.<sup>21</sup>

Tujuan tersebut memberikan kesimpulan bahwa UUPA adalah dasar-dasar guna menyusun Hukum Agraria Nasional agar tercipta hukum yang pasti dalam hak-hak terhadap tanah untuk masyarakat. Hal tersebut menyebabkan perubahan dari landasan hukum agraria di Indonesia guna keseragam hukum. Sifat

---

<sup>19</sup>*Ibid.*

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup>[www.jurnal.untagsmg.ac.id](http://www.jurnal.untagsmg.ac.id) diakses pada tanggal 10 Desember 2021.

fundamental itu terkait dengan struktur perangkat hukum, konsepsi dasar, isi yang wajib disesuaikan dengan kepentingan rakyat dan perkembangan jaman.

UUPA merupakan landasan bagi negara menerbitkan hak pada tanah yang diserahkan pada orang dan badan hukum serta punya fungsi sosial dimana terdapat unsur kebersamaan dan keseimbangan dari kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Apabila negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan umum, maka masyarakat harus memberikannya sebab kepentingan negara di atas kepentingan individu, akan tetapi masyarakat akan mendapatkan kompensasi ganti ruginya. Pada UUPA ada unsur komunalistik religius adalah aturan hukum Indonesia yang menyebutkan yaitu tanah tersebut merupakan milik pemberian Tuhan untuk kesejahteraan rakyat, memuat yakni Indonesia menganut prinsip negara kesejahteraan. Prinsip ini merupakan prinsip dimana negara bertugas serta bertanggung jawab khususnya untuk memberi hal yang adil untuk penguasaan serta pemilikan hak sebagaimana falsafahnya Pancasila.

Hak pada tanah dibuat aturannya di hukum tanah nasional memberi kewenangan pada yang memegang haknya dalam rangka mengelola tanah tersebut. Hal tersebut merupakan kewenangan umum, kewenangan umum tersebut memiliki batasnya. Batas kewenangan tersebut adalah hanya pada bagian atasnya saja yang boleh dipergunakan. Perluasan dapat dilakukan untuk penggunaan bukan kepemilikan yang meliputi sebagian ruang dan air di bawahnya. Kewenangan yang terkait dengan penggunaan dalam perluasan tersebut melahirkan kewenangan dan kewajiban untuk pemeliharaan. Kewajiban-kewajiban itu diantaranya :

1. Pasal 6 menyatakan mengenai seluruh hak pada tanah berfungsi sosial;

2. Pasal 15 yang terkait pada Pasal 52 ayat 1 mengenai kewajiban melakukan pemeliharaan tanah yang menjadi hak;
3. Pasal 10 mengatur tentang adanya kewajiban bagi pihak yang memiliki tanah pertanian untuk mengelolanya dengan cara aktif.

Selain itu dalam menyikapi permasalahan yang nyata, berbagai kewajiban dari yang memegang hak atas tanah harus dicantumkan secara spesifik pada surat keputusan. Dasar penyusunan UUPA menurut Van Vollenhoven adalah kolektivitas, meskipun demikian Hoogvelt menyatakan bahwa tetap terjadi pertentangan antara kolektivitas dengan individualism.

Nurhasan Ismail menyatakan mengenai perpindahan orde lama menuju orde baru sampai tahun 2005 menyebabkan terjadinya perubahan nilai sosial kolektivitas menjadi nilai *socialindividualistic*.<sup>22</sup> Nilai kolektivisme memiliki fungsi untuk memberikan saran baik untuk kepentingan bersama atau sebagian masyarakat dalam pengaturan norma hukum. Nilai kolektivisme ada pada suatu pandangan tentang keberadaan masyarakat yang lebih penting dibandingkan dengan keberadaan individu. Karakteristik kolektivisme terdapat dalam institusi hak ulayat yang oleh Van Vollenhoven disebut dengan *beschikkingsrecht*.

*Beschikkingsrecht* adalah hak dari masyarakat hukum (*rechtsgemeenschap*) untuk mengusahakannya dengan pembatasan oleh kepentingan umum. Dengan demikian, pola kolektivitas tersebut mengenal hak individu meskipun dibatasi oleh hak yang lebih tinggi. Disamping nilai kolektivisme, UUPA juga memiliki nilai religious sebab terdapat pernyataan dari Karunia Tuhan

---

<sup>22</sup>Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*, Penerbit Huma, Jakarta, 2007, hlm. 37

Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia (lihat Pasal 1 ayat (1) UUPA). Ketidakserasian atau ketimpangan atas nilai dalam UUPA timbul terkait dengan timpangnya penguasaan, ketidakserasian peruntukan, ketidakserasian persepsi dan konsepsi, produk hukum sebagai akibat dari pragmatisme dan kebijakan sektoral.

Kondisi-kondisi yang telah dibahas pada alenia sebelumnya adalah sumber masalah utama dari konflik agraria, kemiskinan, dan pengangguran, serta ketidakadilan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah.

Obyek dari pengaturan tanah adalah terkait dengan hak-hak penguasaan atas tanah. Hal tersebut dikarenakan adanya dikotomi dalam pengaturan hak-hak dominasi tersebut, yaitu lembaga hukum dan adanya hubungan konkret diantara keduanya. Hak penguasaan tanah adalah suatu aturan apabila belum dihubungkan dengan tanah dengan orang atau badan hukum sebagai yang memegang haknya. Contoh Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak sewa bangunan yang mana terdapat pada Pasal 20 –Pasal 45 UUPA. Hak Atas Tanah merupakan suatu korelasi hukum yang nyata (umumnya diklaim dengan hak) apabila dihubungkan dengan yang memegang haknya.

Kebijakan tentang hak penguasaan sebagai lembaga hukum terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 16, serta Pasal 53 UUPA. Adapun isi dari Pasal 4 ayat (1) serta (2) adalah sebagai berikut :

1. Hak menguasai dari negara sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 menentukan adanya berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan baik kepada orang atau badan hukum.

2. Hak-hak atas tanah menyebabkan timbulnya kewenangan untuk memakai baik tanah yang bersangkutan, atau dalam bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya guna keperluan yang dibatasi oleh negara serta aturan yang lebih tinggi..

Perkembangan dari pembangunan yang dicapai oleh Indonesia dengan peningkatan pembaharuan dari aturan perundang-undangan semakin meningkat. Masyarakat semakin aktif dalam menggunakan haknya untuk mendapatkan keadilan dan kesamaan di depan hukum. Oleh karena itu, tuntutan adanya pembaharuan dalam aturan perundang-undangan diperlukan guna memenuhi kebutuhan masyarakat atas penjaminan hukum yang pasti.

Jumlah penduduk yang terus bertambah mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin tinggi sedangkan tanah yang tersedia tidak bertambah. Oleh sebab itu jelas kemungkinan untuk timbulnya sengketa akan semakin besar. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia akan kebutuhan tanah ini, maka pemerintah memaksimalkan peruntukan dan penggunaan tanah dengan berbagai macam cara, diantaranya adalah mengeluarkan berbagai macam peraturan pertanahan seperti penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, pemerintah juga mengatur mengenai tanah pribadi yang dikuasai oleh negara, termasuk tanah-tanah hak ulayat yang berasal dari masyarakat aturan adat dan juga tanah yang merupakan hak dari orang atau badan hukum, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Status yang terkait dengan kewenangan dan kewajiban dari yang memegangnya perlu diketahui sebelum orang atau badan hukum ingin mengajukan akan memiliki menggunakan salah satu dari hak atas tanah tersebut diatas. Sebab masing-masing hak atas tanah memiliki ciri khas yang berbeda satu sama lain.

Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUPA merupakan hak yang diberikan secara turun menurun dan merupakan yang paling kuat dari semua hak atas tanah. Sedangkan Pasal 35 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak guna pendirian dan kepemilikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu. Sehingga dari pernyataan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang memegang sertifikat Hak Guna Bangunan tidak memiliki tanah akan tetapi hanya memiliki bangunannya saja.

Hak Guna bangunan (HGB) juga dinyatakan dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai Atas Tanah, selanjutnya disebut dengan PP No 40/1996. Pada Pasal 32 PP No. 40/1996 dinyatakan bahwa yang memegang Hak Guna Bangunan memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan tanah selama jangka waktu untuk mendirikan dan membuat bangunan guna keperluan pribadi atau usaha serta mengalihkan haknya kepada pihak lain dengan adanya kewajiban.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan jenis dan contoh dari sertifikat tanah yang mana yang memegang sertifikat hanya memiliki kewenangan pemanfaatan tanah saja sedangkan kepemilikannya adalah negara. SHGB memiliki batas waktu 30 tahun yang dapat diperpanjang 20 tahun selanjutnya.

HGB merupakan hak guna melakukan pendirian bangunan pada tanah yang kepemilikannya bukan dimiliki sendiri berjangka paling lama 30 tahun. Sehingga bisa diambil simpulan yaitu pokok kewenangan dari HGB ini adalah penggunaan tanah, peruntukan untuk pendirian bangunan yang bisa dilaksanakan pada tanah negara atau tanah hak milik.

Ciri-Ciri HGB :

1. Haknya kuat sehingga sulit untuk dihapus serta tak sulit dipertahankan;
2. Hak yang bisa dilakukan pengalihan;
3. Berjangka waktu terbatas ( 30 tahun dan dilakukan pemanjangan paling lama 20 tahun);
4. bisa menjadi penjamin hutang;
5. bisa dilepas dari yang memegang hak;
6. sekadar dalam rangka melakukan pendirian bangunan.

Tiga klausul terjadinya HGB :

- a. Diberi melalauai keputusan memberikan hak oleh Menteri ataupun pejabat hasil dari penunjukkan (diatas tanah negara);
- b. Putusan memberi hak dari Menteri ataupun pejabat hasil penunjukan yang memegang Hak Kelola (diatas Hak Melakukan Kelola);
- c. Aturan mengena tata cara lainnya didasarkan atas Keputusan Presiden.

HGB yang lahir akibat Ketetapan Pemerintah :

1. Pengajuan kepada instansi yang berwenang, yaitu :
  - a. Gubernur, apabila luas tidak melebihi 2000 m<sup>2</sup> serta berjangka waktu maksimal 20 tahun
  - b. Mendagri, apabila luasannya melebihi 2000 m<sup>2</sup> berjangka waktu > 20 tahun.
2. Jika terkabulkan SK untuk memberi HGB
3. terdaftar dan terbukukan pada buku Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten lalu lahir HGB .

HGB yang terjadi karena Perjanjian :

1. Perjanjian antara yang memegang hak milik dan yang memerlukan tanah HGB;

2. wujud perjanjian hingga sekarang belum dibuat ketentuannya oleh pemerintah.

Akibatnya praktik untuk mendapat HGB melalui perjanjian semacam ini belum kunjung terjadi.

Pengalihan HGB bisa lewat peristiwa atau perbuatan hukum, sedangkan terhapusnya HGB dapat terjadi karena :

1. berakhirnya jangka waktunya;
2. diberhentikan sebelum saatnya selesai, sebab sebuah syarat yang tak dipenuhi;
3. terlepas dari yang memegang haknya sebelum berakhirnya durasi;
4. dilakukan pencabutan bersebab kepentingan umum;
5. Ditelantarkan;
6. musnahnya tanah;
7. yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) UU No. 5/1960

Memberikan HGB yang telah dibahas sebelumnya dilakukan upaya mendaftarkan pada buku tanah di Kantor Pertanahan. HGB pada tanah negara atau tanah hak yang mengelola lahir setelah didaftarkan Kantor Pertanahan dan menjadi tanda bukti yang memegang Hak pada Tanah akan memperoleh sertifikat hak pada tanah.

HGB juga sering dipakai oleh pengusaha sebagai tempat usahanya. Hal tersebut dikarenakan perusahaan tak diijinkan punya tanah berstatus Hak Milik, sehingga satu-satunya cara adalah dengan menggunakan HGB . Pengurusan bagi perseorangan berluas tanah kurang maksimal 3.000 m<sup>2</sup>, ataupun badan hukum berluas tanah tidak melebihi 20.000m<sup>2</sup> dilakukan di Kepala Kantor Pertanahan, sedangkan apabila luas tanah bagi perseorangan melebihi 600 m<sup>2</sup> tetapi tak melebihi 10.000 m<sup>2</sup>, sehingga diwajibkan datang ke Kepala Kanwil BPN. Dama mengurus

di Kepala BPN sekadar dikhususkan untuk yang memohon dengan luas tanah melebihi 10.000 m<sup>2</sup>.

Dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk upaya memohon HGB yaitu:

- a. Formulir untuk memohon
- b. Fotokopian KTP
- c. Fotokopian KK
- d. Fotokopian tanda daftar perusahaan
- e. Fotokopian akta mendirikan dan mengesahkan badan hukum
- f. Surat izin tunjukkan menggunakan tanah
- g. Proposal rancangan untuk menguasai tanah
- h. Fotokopian SPPT PBB tahun berjalan
- i. Bukti SSB/BPHTB
- j. Bukti pembayaran uang memasukkan upaya mendaftarkan
- k. Bukti SSP/PPh
- l. Pernyataan tanah tak sedang bersengketa
- m. Pernyataan tanah terkuasai dalam bentuk fisik

Setelah itu, dapat membuat upaya memohon dengan dokumen-dokumen tersebut di atas dierikan pada pihak yang memiliki kewenangan yaitu Kepala BPN/ Kepala Kanwil BPN / Kepala Kantor Pertanahan. Sesudahnya dilakukan upaya memeriksa benar dan lengkapnya data yuridisnya. Pihak yang punya wewenang nantinya memberi perintah Kasie yang mengukur dan mendaftarkan tanah agar mengukur apabila belum punya surat ukur.

Tahap selanjutnya ialah tahap penerbitan surat edaran pemeriksaan tanah. Kepala BPN/ Kepala Kanwil BPN / Kepala Kantor Pertanahan memberikan tugas

pada Kasie Hak atas Tanah guna dilakukan pemeriksaan permintaan hak tanah yang telah didaftarkan. Kemudian, menerbitkan surat putusan HGB nantinya terbit atau tidak dengan penjelasannya. Apabila terbit, akan timbul kewajiban untuk melakukan pembayaran uang dalam memasukkan pada negara. Selanjutnya dilakukan tahap membukukan HGB, menerbitkan sertifikatnya HGB, menandatangani sertifikat yang nantinya dilakukan penandatanganan oleh kepala Kantor Pertanahan, dan tahap terakhir adalah penyerahan sertifikat HGB .

Sertifikat Hak Tanah merupakan suatu bukti milik bahwa seseorang merupakan yang memegang hak pada bangunan dan tanahnya. Kondisi tersebut sebagaimana diatur pada Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a PP No. 24 th 1997 terkait upaya mendaftarkan tanah. Pasal 4 ayat (1) PP untuk mendaftarkan Tanah. Sedangkan tujuan pemberian hal yang pasti dan lindungan hukum terdapat pada Pasal 3 huruf a bagi yang memegang hak terkait akan mendapat sertifikat Hak Tanah.

Pasal 3 huruf a PP dalam upaya mendaftarkan tanah menyatakan bahwa tujuan upaya mendaftarkan tanah adalah guna memberi hukum yang pasti dan melindungi yang memegang hak dari sbbuah bidang tanah, persatuan rumah susun serta berbagai hak lainnya yang didaftarkan sehingga dirinya memiliki bukti sebagai yang memegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Tanah mempunyai kegunaan menjadi bukti adanya Hak Tanah untuk yang memegangnya. Akibatnya, sertifikat tersebut terbit bagi kepentingan yang memegang hak atas tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 31 ayat 1 PP Upaya mendaftarkan Tanah. Sedangkan Pasal 32 PP Upaya mendaftarkan

Tanah menyatakan sertifikat hak atas tanah adalah surat untuk membuktikan hak yang diberlakukan guna menjadi alat bukti kuat tentang data fisik serta data yuridis. Data fisik serta data yuridis itu, harus sama dengan buku tanah dan surat ukur.

Perolehan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, Kanwil BPN, dan Kepala BPN RI, tergantung macam serta luas tanah serta penandatanganan buku tanah dan sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 3 sampai Pasal 13 aturan kepala BPN RI no. 2 tahun 2013 terkait upaya melimpahkan wewenang memberi hak tanah dan aktivitas upaya mendaftarkan tanah.<sup>23</sup>

Aturan mengenai HGB terdapat pada Pasal 35 – Pasal 40 UUPA, PP No 40 tahun 1996 terkait Hak Penggunaan Usaha, HGB serta Hak Pemakaian Tanah, menjadi yang ditentukan dari dilaksanakannya berbagai pasal UU Pokok Agraria terkait hak penggunaan usaha, HGB dan Hak Pemakaian Tanah.

Dasar pada perolehan HGB ialah terkait dengan hukum yang pasti tentang batas waktu pemberian asal dari HGB. Karakteristik HGB yaitu hak yang kuat, bisa dialihkan, batas waktunya guna penjaminan hutang melalui adanya pembebanan hak tanggungan, dipindahkan kepada pihak lain, oleh yang memegang haknya dan untuk keperluan pembangunan. Dalam keterkaitannya pada dimilikinya HGB, aturan pasal 36 UU Pokok Agraria menyebutkan yaitu yang bisa punya HGB yaitu WNI, serta badan hukum berdasar hukumnya Indonesia berlokasi di Indonesia.<sup>24</sup>

Kewajiban dan hak yang memegang HGB terdapat dalam pasal 32 PP Nomor 40 tahun 1996 Hak Guna Usaha (HGU), HGB, dan Hak Pemakaian Tanah

---

<sup>23</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2007, hlm. 78

<sup>24</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, hlm. 190

menentukan yaitu yang memegang HGB yang memiliki hak dalam penguasaan dan penggunaan tanah yang diberikan oleh HGB dalam batas waktu guna pendirian serta memiliki bangunan bagi kepentingan usaha dan pribadinya serta melakukan peralihan hak ke pihak lainnya dalam rangka memberi beban padanya. Individu ataupun badan hukum yang memiliki HGB serta tak kunjung mencukupi keadaan tertulis pada ayat (1) pasal 36 ini selama 1 tahun haruslah melepaskan atau mengalihkan haknya itu pada pihak lainnya dengan syarat yang terpenuhi.

HGB dari tanahnya negara serta hak upaya mengelola diperuntukkan guna batas waktu maksimal 30 tahun bisa dilakukan perpanjangan dalam batas waktu maksimalnya 20 tahun. Ketika batas waktunya selesai, HGBnya itu bisa dilakukan pembaharuan. Persyaratan memperpanjang dan membaharui HGB yaitu:

1. Penggunaan tanah dilakukan secara baik sebagaimana kondisi, sifat serta tujuan memberikan haknya tersebut.
2. Persyaratan dalam perolehan hak telah terpenuhi secara baik dari yang memegang hak.
3. Yang memegang hak telah mencukupi persyaratan menjadi yang memegang hak, yaitu WNI ataupun berbadan hukum dengan hukum Indonesia serta berlokasi di Indonesia.
4. Tanahnya telah bersesuaian Rencana Penataan Ruang Wilayah terkait.
5. Kesetujuan dari yang memegang kelola apabila upaya memohon HGB yang berasal dari tanah Hak Melakukan Kelola.

Upaya memohon guna perpanjang pembaharuan dilakukan paling lambat 2 tahun belum sampai berakhirnya jangka waktu serta harus dilakukan pencatatan pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Jangka waktu bagi HGB adalah 30 tahun,

dan setelah berakhir maka dapat dilakukan penyepakatan diantara yang memegang HGB dan yang memegang Hak Milik untuk dilakukan pembaharuan yang termuat pada akta rancangan PPAT serta harus dilakukan pendaftaran.<sup>25</sup>

Status HGB yang sudah melewati jangka waktu akan dimusnahkan sebab selesainya waktu seperti terdapat pada keputusan memberi atau memperpanjangnya disertai perjanjian memberikan dan/atau dihapuskan oleh pejabat berwenang, oleh yang memegang Hak yang mengelola atau yang memegang Hak Milik kbelum sampai batas waktu berakhirnya.

Tidak dilakukannya kewajiban dari yang memegang hak serta adanya pelanggaran ketentuan seperti terdapat pada Pasal 30-32 atau tak terpenuhinya syarat dalam pada perjanjian perolehan HGB antara yang memegang HGB dan yang memegang Hak Milik ataupun perjanjian menggunakan tanah Hak yang mengelola atau berdasarkan keputusan pengadilan berkekuatan hukum tetap bisa menjadi penyebab terhapusnya HGBnya tersebut.

Alasan hilangnya HGB yang lain adalah karena adanya pelepasan oleh yang memegang haknya belum sampai batas waktu berakhir, dapat dihapus berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961, dilakukan penelantaran, hilangnya tanah ataupun yang ditentukan Pasal 20 ayat (2) PP no. 40 tahun 1996. Lanjutan ketentuannya terkait dihapusnya HGB seperti ayat (1) dilakukan pengaturan melalui Keppres.

Pasal 36 PP nomor 40/1996 yang mengatur tentang terhapusnya HGB pada tanah Negara sepertinya yang dinyatakan di Pasal 35 PP nomor 40/1996 dan menyebabkan tanahnya jadi tanahnya negara. Penghapusan HGB pada tanah Hak

---

<sup>25</sup>A P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, cet. IX* (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 182

yang mengelola menjadikan tanah tersebut balik kuasa ke yang memegang Hak Melakukan Kelola, begitu pula apabila tanahnya didirikan pada tanah Hak Milik, maka tanahnya pun akan kembali kepada yang memegang Hak Milik. Pengalihan HGB harus didaftarkan di kantor Pertanahan. Perolehan HGB dari jual-beli (selain pelelangan), penukaran, pemberian hadiah, pengikutsertaan modal sehingga harus dilaksanakan melalui akta yang didesain oleh PPAT. Pengalihan lelang cukuplah dengan BAP pelelangan. Dalam mewarisi harusnya dilakukan pembuktian melalui keterangan ataupun surat wasiat.

Pengalihan HGB yang dapat diperoleh dengan berbagai macam cara ini tentunya memerlukan adanya penjaminan hukum yang pasti sehingga dibutuhkan perangkat aturan jelas, lengkap, tertulis, berkonsisten sebagaimana berbagai ketentuannya.

Dasar dari hukum yang pasti ada di sertifikat milik hak tanah yang menjadi pembuktian kepemilikan, begitu pula di pengadilan. Hukum yang pasti yang bersistem negatif adalah hukum yang pasti secara relatif menggunakan pengertian bahwa peraturan UU mendapatkan penjaminan pastinya hukum dalam rentang tak terbukti kebalikannya.<sup>26</sup>

Di Indonesia perlindungan hukum terdapat pada Pasal 31 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Sertifikat adalah surat penanda bukti hak yang bisa jadi alat membuktikan dengan kuat tentang data yuridis dan fisik di sana, selama keduanya itu terbuat sebagaimana data di surat pengukuran dan buku tanah hak terkait.

---

<sup>26</sup>S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta; Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hlm. 122

### 3. Faktor Kekuatan Sertifikat HGB Sebagai Alat Bukti

Sistem publikasian yang digunakan pada upaya mendaftarkan tanah di Indonesia ialah sistem publikasian negatif dengan tendensi positif. Sistemnya ini digunakan sebab telah sesuai dengan karakteristik hukum pertanahannya Indonesia yang memiliki sifat komunal dengan arti bahwa kepemilikan tanah meskipun bisa dipunyai oleh perseorang akan tetapi peruntukannya harus tetap memiliki fungsi sosial yang memiliki arti dalam pelaksanaannya seseorang tersebut harus berusaha agar pengelolaan tanahnya tidak membuat rugi orang lainnya. Pasal 32 PP Nomor 24/1999 menyatakan bahwa sertifikat tanah yang terbit dalam jangka waktu lima tahun menjadi alat membuktikan secara kuat. Meskipun begitu tak disebutkan mengenai maksud dan tujuan asal sertifikat itu. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA hanya mengatakan yaitu sertifikat adalah surat tanda bukti begitu pula pada Pasal 23, Pasal 32, serta Pasal 38 UUPA. Sertifikat memiliki kriteria :<sup>27</sup>

1. Didapatkan melalui itikad baik;
2. Menguasai secara nyata tanahnya;
3. Dilakukan penerbitan dengan cara yang sah berdasar namanya secara individu ataupun berbadan hukum;
4. Bahwa tanah tersebut didapatkan melalui itikad baik;
5. Dikerjakan secara nyata; dan
6. Bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak terbitnya sertifikatnya tidak ada yang melakukan pengajuan keberatan tertulis pada yang memegang

---

<sup>27</sup>Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet,2, Jakarta, kencana, 2010, hlm. 261

sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota sekitar ataupun menggugat ke pengadilan terkait upaya menguasai atau menerbitkan sertifikat.

Persyaratan yang diperlukan supaya sertifikat hak milik tanahnya bisa menjadi bukti kuat ialah bahwa ketika dilakukan proses penerbitan sertifikat tersebut harus mengikuti prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturan perundangan-undangan tersebut adalah PP No. 24 tahun 1997 tentang Upaya mendaftarkan Tanah, selanjutnya disebut dengan PP No. 24/1997, dan Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai keterlaksanaan PP No. 24/1997, selanjutnya disebut dengan Permen Agraria Nomor 3/1997. Sertifikat hak milik tanahnya dilakukan pembuatan dari yang memegang hak yang memiliki itikad baik dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang serta dilakukan penguasaan dan pengerjaan nyata dan kontinyu melebihi 5 tahun.

Sertifikat yang lahir dan diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24/1997. Selain kegiatan yang telah disebutkan di depan, maka kegiatan memberikan surat bertanda bukti haknya sebagai beberapa bidang tanah dengan haknya serta hak milik pada persatuan rumah susun dan beberapa hak khusus yang menjadi bebannya adalah kegiatan dari upaya mendaftarkan tanah. Guna tercapainya hukum yang pasti dari dimilikinya hak tanah berwujud sertifikat, sehingga pemohon harus melewati prosedur yang ada di dalam PP Nomor 24/1997 dan Permen Agraria Nomor 3/1997.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada alenia sebelum dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN dengan adanya upaya memohon dari yang memegang Hak. Upaya memohon Yang memegang Hak ini harus dilakukan dengan dasar itikad baik.

Itikad baik berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti rasa percaya, rasa yakin secara teguh, tujuan, keinginan secara baik.<sup>28</sup> Sedangkan batas itikad baik menurut Wirjono Prodjodikoro adalah istilah “melalui cara jujur.”<sup>29</sup>

Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa itikad baik terbagi atas 2, yaitu:<sup>30</sup>

- a. Itikad baik ketika dimulainya keberlakuan dari sebuah hubungan hukum. Itikad baik adalah suatu asumsi seseorang mengenai persyaratan yang dibutuhkan untuk dimulainya suatu hubungan hukum. Hal tersebut dimaksudkan untuk melindungi hukum pada pihak yang punya itikad baik, sedangkan untuk yang punya itikad tak baik (*te kwader trouw*) wajib untuk melakukan pertanggungjawaban dan penanggungan risiko. Itikad baik tersebut bisa diamati dalam Pasal 1977 ayat (1) dan Pasal 1963 KUH Perdata, yang berkaitan terhadap sebuah syarat dalam mendapat hak milik pada barang lewat daluwarsanya. Itikad baiknya tersebut punya sifat statis dan subjektif.
- b. Itikad baik ketika melaksanakan hak dan kewajiban pada hubungan hukum tersebut. Pernyataan mengenai itikad baik terdapat di Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ialah punya sifat objektif serta bergerak maju menyesuaikan kondisi tindakan hukumnya. Dasar itikad baik ada dalam upaya yang nantinya dilaksanakan setiap pihak, yakni upaya yang menjadi keterlaksanaan sebuah hal. Pastinya sesudah sertifikat hak milik tanahnya dibuat oleh yang memegang hak tanah dengan landasan adanya itikad baik untuk melakukan pemohonan

---

<sup>28</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departement Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi II, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995) hlm. 60

<sup>29</sup>Soetojo Prawirohamidjojo, Itikad Baik (*Goede Trouw/Good Faith*), Pidato dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXVIII Universitas Airlangga, Surabaya, 11 November 1992, hlm. 3

<sup>30</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1992, hlm.56-62

menerbitkan sertifikat hak miliknya itu. Sehingga sertifikatnya itu menjadi alat bukti kuat hak milik dari obyek tanah.

Sertifikat hak milik tanahnya supaya bisa mempunyai kekuatan verifikasi secara kuat wajib memenuhi salah satu syarat pada upaya menerbitkannya yang dilaksanakan para pejabat dengan wewenang. Pejabat yang berwenang pada hal melakukan penerbitan sertifikat hak milik tanah ialah Kepala Kantor Kementerian ATR/BPN. Wewenang Kementerian ATR/BPN dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Ketua BPN RI No. 2 Tahun 2013 terkait melimpahkan wewenang memberikan Hak Tanah dan Upaya mendaftarkan Tanah, berikutnya disebut dengan Peraturan Ketua BPN Nomor 2/2013 di bagian III Pasal 12 dan Pasal 13 dan Bab IV mengenai wewenang upaya mendaftarkan tanah yaitu pada Pasal 14 dan Pasal 18. Wewenangnya itu yaitu wewenang yang sumbernya dengan cara atributif dengan memberikan kewenangan pemerintahan dari yang membuat UU ke pemerintah.

Syarat terakhir guna adanya verifikasi yang kuat dari sertifikat hak milik tanah yang dimintakan oleh yang memegang hak adalah pengerjaan secara konkret dan terus menerus selama lebih 5 tahun seperti yang tercantum di Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24/1997 menyebutkan terkait dengan tak lagi tersedia secara lengkap buktinya seperti dalam ayat (1), membukukan hak bisa dilaksanakan dengan dasar fakta menguasai fisik di bidang tanah terkait dalam rentan 20 tahun ataupun melebihi dengan kontinyu, berdasar syarat :

- a. upaya menguasai dengan itikad baik serta ada kesaksian orang yang dipercaya;
- b. dominasi baik sebelum atau setelah pengumuman yang tidak ada masalah oleh warga atau pihak lain sebagaimana yang dinyatakan oleh Pasal 26.

Ketentuannya Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24/1997 menjelaskan yaitu subyek aturan yang akan menerbitkan sertifikat hak tanah wajib dengan nyata melakukan penguasaan berupa fisik dalam rentang 20 tahun ataupun melebihinya dengan cara selanjutnya oleh yang memohon registrasi atau beberapa pendahulunya. Apabila persyaratan itu terpenuhi maka sudah tentu akan tercipta penjaminan hukum yang pasti bagi yang memegang hak.

Penjaminan hukum yang pasti tersebut sesuatu terkait teori hukum yang pasti yang dijelaskan J.M. Otto yang disalin Sri Djatmiati, hukum yang pasti (*rechtszekerheid*) mempunyai beberapa unsur yaitu :<sup>31</sup>

- a. Konsistennya penetapan dan penerapan aturan negara;
- b. Penerapan peraturan hukum yang konsisten oleh aparat pemerintah;
- c. Masyarakat yang patuh terhadap hukum;
- d. Hakimnya bebas dan tidak melakukan pemihakan dengan konsisten melakukan penerapan peraturan hukumnya;
- e. Keputusan hakim dijalankan dengan konkret.

Sebagai akibatnya, Ketika syarat sertifikat menjadi alat pembuktian hak kuat telah dipenuhi. Apabila hal tersebut terjadi, yang memegang sertifikat hak milik tanah bisa melakukan pertahanan pada hak kepemilikannya menggunakan alat bukti dalam bentuk sertifikat hak milik bersubyek hukum kuasai dan miliki.

Sertifikat adalah suatu alat bukti kuat dengan syarat tak menjadi bukti kebalikannya. Pengaturan tersebut terdapat pada sistem publikasian negatif yang UUPA melakukan penetapan yaitu produk upaya mendaftarkan tanah awal

---

<sup>31</sup>Tatiek Sri Djatmiati, Prinsip Izin Usaha Industri Di Indonesia, Disertasi, Program Pasca Sarjana, Unair, Surabaya, 2002, hlm. 18

mulanya memberi surat bertanda bukti hak secara kuat. Pasal 38 UUPA menetapkan mengenai upaya mendaftarkan HGB tergolong kriteria pemberian, peralihannya dan penghapusan HGB adalah pembuktian yang kuat. Kesimpulan pernyataan di atas adalah terkait dengan data yuridis dan fisiknya tersebut haruslah dilakukan penerimaan menjadi data yang benar selama keduanya dicantumkan di buku tanah dan surat ukurnya pihak terkait. Sertifikat adalah surat sebagai bukti hak yang kuat dengan penerapan sistem publikasi negatif. Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 dapat mewujudkan penjaminan hukum yang pasti pada hak tanah, tetapi belum menjadi pelindung hukum secara kuat terhadap yang memegang hak atas tanah sebab masih bisa dilakukan penggugatan pihak lain merugi oleh penerbitan sertifikat hak atas tanahnya itu. Yang memegang hak atas tanah belum memperoleh keamanan walaupun sudah memperoleh sertifikat sebab setiap waktu bisa memperoleh keberatan atau penggugatan dari pihak lain pada perbitan sertifikat. Sehingga, Negara tak melakukan penjaminan sebenarnya data fisik dan data yuridisnya.

Upaya mendaftarkan tanah dengan penjaminan hukum yang pasti terhadap yang memegang hak tanah terdapat pada sertifikat menjadi alat pembuktian kuat. Seperti Pasal 4 PP Nomor 24/1997 yaitu :

1. Pemastian serta lindungan hukum pada Pasal 3 huruf a pada yang memegang hak terkait diberi sertifikat hak tanahnya.
2. Fungsi informasi pada Pasal 3 huruf b data yuridis dan fisik di bidang tanah serta persatuan rusun yang telah masuk daftar dibuka bagi umum.
3. Menertibkan administrasi seperti pada Pasal 3 huruf c, seluruh bidang tanah dan persatuan rusun disertai peralihannya, pembebanannya, dan

hapusannya hak pada bidang tanah dan hak kepemilikan persatuan rusun harus terdaftar.

Objek upaya mendaftarkan tanah seperti di PP Nomor 24/1997 yaitu :

1. Beberapa bidang tanah dimiliki melalui Hak Milik, HGU, HGB dan HP
2. Tanah Hak Melakukan Kelola
3. Tanah Wakaf
4. Hak Milik atas Persatuan Rusun
5. Hak penanggungan
6. Tanah Negara (khususnya tanah negara yang upaya mendaftarkannya dilaksanakan melalui memasukkannya dalam buku bidang tanah terkait ke pendaftaran tanah serta tak dilakukan penerbitan sertifikat padanya).  
Sedangkan pada obyek upaya mendaftarkan tanah lainnya, dilakukan pembukuan di peta pendaftaran dan buku tanah juga dilakukan penerbitan sertifikat yang menjadi surat tanda pembuktian haknya.

Macam sertifikat menurut objek upaya mendaftarkan tanah dalam PP No. 40/1996 dan PP No. 24/1997, yakni :

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat HGU
3. Sertifikat HGB Tanah Negara
4. Sertifikat HGB Tanah Hak Melakukan Kelola
5. Sertifikat HP Tanah Negara
6. Sertifikat HP Tanah Hak Melakukan Kelola
7. Sertifikat Tanah Hak Melakukan Kelola
8. Sertifikat Tanah Wakaf

9. Sertifikat Hak Milik pada satuan Rusun
10. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rusun
11. Sertifikat Hak Tanggungan<sup>32</sup>

#### **4. Keabsahan Penetapan Sertifikat HGB**

Upaya mendaftarkan tanah dilakukan BPN tk. Kabupaten atau Daerah Tk. II dilakukan Kantor Pertanahan atau Kantor Upaya mendaftarkan Tanah. Upaya mendaftarkan tanah oleh BPN adalah bentuk hak melakukan penguasaan Negara pada kuasa eksekutif (wewenang yudikatif dan legislatif). Upaya mendaftarkan tanah guna terwujudnya penjaminan hukum yang pasti, nantinya dilakukan penerbitan sertifikat yang menjadi pembukti haknya seperti dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) PP Nomor 24/1997.

Keterangan yang ada dalam sertifikat memiliki kemampuan untuk menjadi alat bukti kuat selama tak dilakukan pengingkaran. Bukti surat yang ada proses perkara perdata adalah bukti terpenting untuk mendapatkan hal yang benar, keadilan dan kepastian pada perkara. Sertifikat hak tanahnya yang menjadi bukti tertulis mempunyai berbagai kegunaan untuk yang memilikinya. Kegunaan dari sertifikat ialah sebagai alat pembuktian kuat (Pasal 19 UUPA). Beberapa hal yang bisa dijadikan bukti pada sertifikat hak atas tanahnya yaitu:

1. Macam hak tanahnya
2. Yang memegang hak
3. Keterangan fisik mengenai objek tanahnya
4. Peristiwa hukum yang dialami tanahnya

---

<sup>32</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 317

Pemilik HGB mengajukan gugatan keberatan secara tertulis dikarenakan adanya kerugian karena dicabutnya hak pada sebuah bidang tanah sertifikat HGB yang tercatat atas nama pemilik HGB karena ditetapkannya sebagai tanah terlantar berdasarkan surat keputusan Badan Pertanahan Nasional tersebut setidaknya memiliki nilai materiil dan harga pembelian.

Kesimpulan dari Badan Pertanahan Nasional dengan menerbitkan Keputusan Menteri Agraria terkait ditetapkannya tanah terlantar yang berasal dari HGB dilakukan secara cermat dan sesuai prosedur yang dipersyaratkan ketentuan aturan yang ada. Lainnya, penerbitannya juga didasarkan adanya usulan dari kepala Kanwil BPN terkait pengusulan menetapkan tanah terlantar atas nama pemilik HGB .

Sebab-sebab penghapusannya HGB :

1. Berakhirnya batasan waktu dan tak dipanjangkan ataupun pembaharuan.
2. Dilakukan pemberhentian sebelum mencapai batasan waktunya dari pejabat dengan wewenang, yang punya Hak Melakukan Kelola atau yang memegang hak milik sebab tak terpenuhinya sebuah syarat berikut:
  - a. Tak terpenuhinya berbagai kewajiban melakukan pemegang hak
  - b. Tak terpenuhinya berbagai syarat ataupun kewajiban oleh kesepakatan dari yang memegang HGB bersama yang memegang Hak Melakukan Kelola atau yang memegang hak milik
  - c. Keputusan pengadilan dengan kekuatan hukum statis.
3. Dilakukan pelepasan oleh yang memegang hak sebelum berakhirnya waktu
4. Dilakukan pencabutan dalam rangka kepentingan umum (berdasar UU No. 20 Tahun 1961 terkait mencabut berbagai hak tanah dan benda di atasnya)

5. Dilakukan penelantaran
6. Musnahnya tanah
7. Individu ataupun badan hukum berHGB tak lagi mencukupi syarat menjadi yang memegang hak (wajib melepas ataupun mengalihkannya selambatnya 1 tahun).

Musnahnya HGB tanah negara menyebabkan tanahnya jadi tanah negara, begitu pula dengan musnahnya HGB atas Hak Melakukan Kelola yang menyebabkan tanah tersebut balik ke yang memegang Hak Melakukan Kelola dan penghapusannya HGB hak milik juga menyebabkan tanahnya balik ke yang memegang hak milik.

Obyek upaya menertibkan tanah yang ditelantarkan mencakup tanah yang telah memperoleh hak dari negara berwujud Hak Milik, HGU, HGB, HP, Hak Melakukan Kelola berdasar menguasai tanah yang tak diupayakan, tak dipakai, ataupun tak termanfaatkan sebagaimana tujuan dan sifat diberikannya hak berdasar penguasaan.

Tanah dengan Hak Milik, HGU, HGB, HP atau Hak Melakukan Kelola dikatakan terlantarkan bila tak dilakukan kelola, tidak dipakai ataupun tidak diambil manfaatnya sebagaimana kondisi, tujuan hak dan sifatnya. Demikian juga tanah dengan dasar kuasanya dianggap tanah terlantar jika tak dilakukan pemohonan hak, tak diupayakan, tak dipakai, atau tak dilakukan pemanfaatan sebagaimana yang disyaratkan atau yang ditentukan dalam izin lokasi, SK memberikan hak, SK melepas kawasan hutan, ataupun pada keputusan/surat/izin lain dari pejabat dengan wewenang.

## **5. Perlindungan Hukum Bagi Yang memegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Beriktikad Baik**

Perlindungan hukum eksternal pada dasarnya merupakan perlindungan hukum yang dilakukan oleh pemerintah melalui aturan perundang-undangnya untuk melindungi yang memegang HGB .

Upaya melindungi secara hukum yang diserahkan ke yang memegang Sertifikat Hak Milik Tanah dengan iktikad baik yaitu sudah ditentukan pada Pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 PP Nomor 24/1997. Dengan simpulan apabila sertifikat yaitu alat bukti kuat serta tanpa adanya pembuktian sebaliknya sehingga data yuridis dan fisiknya sertifikat haruslah benar. Selain itu juga telah terdapat penjaminan kepastian dan lindungan hukum bagi yang memegang sertifikat hak milik atas tanah yang memiliki itikad baik. Penulis, dalam membuat pernyataan di atas, beracuan ke SEMA No. 07 tahun 2012 terkait Perumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA yang menajdi pedoman menjalankan tugasnya pengadilan terlebih di poin ke IX.

Perlindungan hukum secara eksternal merupakan perlindungan guna mencegah adanya sengketa dengan mengarahkan tindakan pemerintah yang bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Meskipun tujuan perlindungan hukum secara eksternal hanya untuk mencegah adanya sengketa, akan tetapi perlindungan hukum secara eksternal juga memberikan perlindungan hukum terkait dengan penyelesaian sengketa yang sudah diatur dalam aturan perundang-undangan. Perlindungan hukum diberikan untuk yang memegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik dari adanya gugatan-gugatan pihak lain di pengadilan, yaitu dengan *rechtverwerking*.

Boedi Harsono mengartikan *rechtverwerking* sebagai kehilangan hak.<sup>33</sup> Sedangkan pada kamus Indonesia-Belanda mengartikan *rechtverwerking* sebagai pelepasan hak.<sup>34</sup> Ter Haar memberikan makna sebagai melepaskan sendiri haknya oleh seorang subjek yang memegang hak.<sup>35</sup> Soebekti Poesponoto memberikan arti *rechtverwerking* sebagai penghilangan hak sendiri.<sup>36</sup>

Perlindungan hukum eksternal adalah kewenangan pemerintah untuk menjamin bahwa sertifikat hak tersebut merupakan suatu bukti kepemilikan dari yang memegang haknya sehingga tidak bias dibantah oleh pihak lain.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada yang memegang HGB tidak hanya perlindungan hukum eksternal atau perlindungan hukum melalui aturan-aturan yang dibuat oleh pemerintah, akan tetapi juga dengan perlindungan hukum internal. Perlindungan hukum internal merupakan perlindungan hukum yang terdapat di dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dalam hal ini adalah isi perjanjian yang merupakan hak dari yang memegang HGB untuk dapat memperjuangkan hak yang dimilikinya terkait kepemilikannya atas HGB tersebut.

Perjanjian yang merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum ini berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan bahasa Inggris yaitu *contract/agreement*. Pasal 1313 KUHPerduta menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

---

<sup>33</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 67

<sup>34</sup>Marjanne Termorshuizen, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 343

<sup>35</sup>Herman Soesangobeng, *Komentar dan Kritik atas Pelaksanaan Lembaga Rechtsverwerking Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997*, Makalah, (Jakarta, 2002), hlm. 10

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 11

terhadap satu orang atau lebih. Penulis menggunakan perlindungan hukum internal dikarenakan isu hukum yang dibahas dalam tesis ini merupakan isu hukum yang terkait dengan perjanjian yang terjadi antara pihak pembeli yaitu yang memegang hak atas tanah dan pihak penjual, dalam hal ini adalah yang memegang hak milik. Berdasarkan hukum perjanjian yang terbentuk karena adanya satu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain dengan adanya suatu janji, maka dengan demikian telah terjadi kesepakatan diantara penjual dan pembeli.

Perikatan (*verbinten*) memiliki arti yang lebih luas dari Perjanjian. Hal ini dikarenakan dalam Buku III, juga diatur mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian. Hubungan hukum ini merupakan hubungan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechmatige daad*). Selain itu juga diatur mengenai perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Meskipun demikian, sebagian besar dari buku III berisi perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Sehingga dapat disimpulkan apabila perikatan itu timbul dari dua hal, yaitu perbuatan melanggar hukum dan perjanjian atau persetujuan.<sup>37</sup>

Subekti menyatakan perjanjian ialah peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan M. Yahya Harahap menyatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, dengan adanya kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.

---

<sup>37</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bogor, 2008, h. 23.

Perikatan yang bersumber dari perjanjian yang di dalamnya terdapat bagian perikatan tersebut dan merupakan bagian penting.<sup>38</sup>

Kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 KUHPerdara, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian ialah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sebab di dalam KUHPerdara tidak terdapat pembahasan terkait dengan pengertian perikatan, di dalam KUHPerdara hanya tercantum bahwa Perikatan berasal dari perjanjian dan juga perbuatan melanggar hukum.

Perjanjian memiliki empat syarat syah untuk dapat mengikat sebagai undang-undang. Empat Syarat syahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Kesepakatan

Syarat sahnya kontrak yang berupa kesepakatan para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak melalui pertemuan permintaan dan penawaran antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan yang dimaksud adalah pernyataan karena pernyataan yang dapat membuat orang lain mengetahui mengenai kehendak.

b. Kecakapan

Kecakapan meupakan kemampuan dalam melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum ialah perbuatan yang menyebabkan akibat hukum. R. Soeroso

---

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018. h.100.

menyatakan kecakapan ialah cakap dalam membuat suatu perjanjian. Kecakapan merupakan suatu kewenangan yang diatur dalam hukum untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap, dalam hal ini adalah orang yang <sup>39</sup>

Para pihak yang melakukan perjanjian adalah orang yang dinyatakan cakap sehingga memiliki kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum. Kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum ini apabila adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 18 tahun dan atau sudah kawin. Dasar yang dipergunakan untuk usia 18 tahun adalah Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut dengan UU Jabatan Notaris. Sehingga orang yang berusia di bawah 18 tahun dan orang yang berada di bawah pengampunan karena mendapatkan putusan pailit dianggap tidak cakap hukum dalam melakukan perbuatan hukum. Sedangkan untuk kecakapan bagi subyek hukum yang berupa badan hukum adalah kewenangan dari para pihak yang mewakili badan hukum tersebut dalam melakukan perjanjian.

c. Objek tertentu:

Obyek tertentu (*eenbepaald onderwerp*) pada Pasal 1320 B syarat 3, yaitu prestasi pokok dari suatu perikatan bersumber dari perjanjian. Hal tersebut dilakukan guna memperoleh kepastian akan persetujuan yang merupakan tugas daripada pihak tertentu. Prestasi tersebut mampu untuk diberikan dan diakui oleh beberapa pihak dalam bentuk uang. Obyek tertentu yang dimaksud perjanjian

---

<sup>39</sup>R Soeroso, *Yursprudensi Hukum Perdata, Bagian Keempat*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, h. 22.

adalah prestasi. Prestasi merupakan kewajiban. Di dalam berberapa macam literatur dinyatakan mengenai objek perjanjian yaitu prestasi dalam obyek perjanjian. Prestasi ialah kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Bentuk prestasi yang ada pada Pasal 1234 KUH Perdata adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

d. Kausa yang halal.

Pasal 1320 KUH Perdata tidak menjelaskan definisi dari kausa yang diperbolehkan (*orzaak*). Pasal 1337 KUH Perdata focus pada kausa yang terlarang, sehingga apabila dilakukan argumentasi a contrario dari pengertian di mana adanya larangan pada kejadian yang melanggar UU, norma, dan tata tertib masyarakat umum, maka sebab yang diperbolehkan adalah sebaliknya. Sebab menurut Subekti ialah isi perjanjian itu sendiri, berdasarkan pendapat Subekti maka kausa yaitu hasil dari prestasi yang disetujui oleh para pihak yang terkait. Dengan demikian maka halal yang dimaksudkan adalah isinya tidak menyalahi aturan hukum dasar.

Pada asas kebebasan berkontrak yang mana bagian suatu asas untuk membebaskan para pihak untuk setuju dengan proses perjanjian, dengan siapakah melakukannya, berikut dengan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, serta proses penetapan apakah harus berbentuk tulisan atau ucapan. Pada Azas kebebasan berkontrak adalah dasar jaminan kebebasan bagi setiap orang dalam membuat perjanjian. Karena kebebasan dalam melaksanakan perjanjian inilah yang menyebabkan Buku III dapat dikatakan menganut sistem terbuka. Sistem ini ditujukan pada pihak yang diberikan kebebasan sesuai dengan yang mereka

inginkan meskipun hal tersebut tidak terdapat dalam KUH Perdata. Demikian juga yang ada pada perjanjian yang diteliti dalam tesis ini.

Berdasarkan pada azas konsensualisme yaitu azas aturan dalam hukum perjanjian yang menitik beratkan proses asal dalam menyusun atau menetapkan perikatan. Konsensus berasal dari kata *consensus* dengan arti persetujuan umum. Pengaturan azas Konsensualisme ada pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Tertulis pada Pasal 1320 ayat (1) menyampaikan panduan mengenai penguasaan hukum perjanjian berdasarkan azas konsensualisme. Berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) dalam hal ini kebebasan dari salah satu isi perjanjian ditentukan oleh kesepakatan dari pihak lain. Sehingga, dapat dikatakan bahwa azas dalam melakukan kontrak secara bebas dilindungi oleh azas konsensualisme. Sebuah objek perjanjian yang dikaji dalam penelitian menganut konsensus atau kesepakatan diantara pihak yang melakukan kontrak. Asas konsensualisme adalah dasar lahirnya perjanjian. Oleh sebab itu, perjanjian dengan kedua pihak yang menyatakan sepakat perlu dilakukan secara nyata. Sesuai dengan azas konsensualisme yang terkandung di dalamnya sebuah sumber kewajiban kontraktual adanya pertemuan antara kehendak (*convergence of wills*) bisa dikatakan konsensus pada wakil yang mengajukan sebuah kontrak perikatan.<sup>40</sup>

Berakhirnya perikatan jika semua perikatan telah hapus. Meskipun demikian, bila perikatan berakhir maka perjanjian sendiri tidak juga ikut langsung berakhir, justru sebaliknya bila berakhir suatu perjanjian maka perikatan akan berakhir dengan sendirinya, dimana otomatis secara hukum akan berakhir pula.

---

<sup>40</sup>R. Subekti, *Op Cit*, h. 33.

Pada Pasal 1381 KUH Perdata ada 10 sebab atau kejadian yang menghapus perjanjian atau perikatan:

1. Proses membayar
2. Proses menawarkan pembayaran tunai kemudian disimpan dan dititipkan
3. Proses adanya hutang baru
4. Proses utang atau keringan pembayaran utang
5. Proses utang yang tercampur
6. Proses utang yang dibebaskan
7. Hancurnya objek perikatan (barang)
8. Adanya proses pengajuan pembatalan
9. Adanya ditetapkannya pembatalan
10. Melebihi waktu yang ditentukan.

Berdasarkan aturan yang tertuliskan pada Bab IV Buku KUH Perdata bilamana diambil kesimpulan, yang mana terjadi penghapusan perikatan dikarenakan beberapa alasan, diantaranya:

1. Sebab proses memenuhi perikatan, pada proses membayar, menawarkan pembayaran tunai yang kemudian disimpan dan dititipkan atau proses pengajuan perhutangan.
2. Sebab adanya penghapusan nama kedua pihak karena kejadian hukum perdata dalam perhutangan.
3. Sebab kejadian hukum yang menghilangkan nama debitor dalam sebuah perjanjian, karena dihapus namanya oleh kreditor.
4. Sebab rusaknya objek atau dalam bentuk barang perikatan atau perjanjian.

5. Sebab tidak memenuhi persyaratan perikatan.
6. Sebab memenuhi persyaratan pembatalan adanya perikatan atau perjanjian.
7. Sebab waktu yang sudah terlewat.

