

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35

Undang – Undang Pokok Agraria yang menentukan sebagai berikut:

- Ayat (1): Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- Ayat (2): Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- Ayat (3): Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun (R. Roestandi Ardiwilaga, SH dalam Harun Al Rashid, SH, 1987: 30). Pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan, atau dalam arti yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah tempat bangunan tersebut didirikan (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 190).

Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang (G. Kartasapoetra, 1992: 10).

2. Subjek Hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 36 Undang – Undang Pokok Agraria mengatur bahwa :

- Ayat (1): Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :
- a. warga negara Indonesia ;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Ayat (2): Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari pasal tersebut juga dapat diketahui bahwa Undang – Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut di atas, yaitu :

- a. didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia ; dan
- b. berkedudukan di Indonesia ;

adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 192).

3. Tanah yang Dapat Diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang (G. Kartasapoetra, 1992: 10).

a. Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

Ayat (1): Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Ayat (2): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3): Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Maksud dari pasal tersebut bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya ketentuan dalam Pasal 4.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- 1) pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;

2) semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dari rumusan ketiga pasal tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap pemberian Hak Guna Bangunan.

- 1) sampai dengan 2000 m³, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya;
- 2) mulai dari 2000 m² hingga 150.000 m², pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
- 3) di atas 150.000 m², pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.
- 4) pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 195).

b. Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik

Dalam hal perolehan Hak Guna Bangunan tidak dilakukan melalui permohonan langsung atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, melainkan dari tanah yang telah berstatus Hak Milik, maka berlakulah ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 ini dikatakan bahwa:

Ayat (1) : Dengan keputusan ini:

- 1) Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh Badan Hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun.
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun.
- 3) Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 dinyatakan lebih lanjut :

Ayat (1) : Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai :

- 1) Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahannya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar ;

- 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum ;
- 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
- 4) Bukti identitas pemohon.

Ayat (2): Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu terdaftar sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (3): Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan.

Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 mengatur tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai:

Ayat (1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dari dari pasal tersebut, diketahui bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan dari Hak Milik dapat terjadi :

- 1) karena sukarela, yang dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik Atas Tanah yang disertai dengan pemberian Hak Guna Bangunan ;
- 2) karena hasil lelang, yang diperoleh badan hukum.

c. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, dapat ditemukan penjelasannya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut :

- Ayat (1): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Ayat (2): Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- Ayat (3): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- Ayat (4): Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran yang dilakukan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga. Ketentuan ini berbeda dari pemberian Hak

Opstal di atas eigendom barang tidak bergerak, khususnya tanah menurut BW/ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Opstal baru lahir pada saat didaftarkan menurut ketentuan Pasal 620 BW/ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan

Sesuai Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Eddy Ruchiyat, SH, 1989: 18). Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun (G. Kartasapoetra, 1992 :10).

Ketentuan Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan berbunyi sebagai berikut :

Ayat (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

Ayat (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan:

Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut ;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak ;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ; dan
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Maksud dari pasal tersebut hanya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan saja yang dapat diperpanjang; sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut. Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah hak Pengelolaan memiliki jangka waktu hingga maksimum lima puluh tahun, terhitung dengan perpanjangannya, sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik hanya berjangka waktu selama-lamanya tiga puluh tahun saja. Perpanjangan pemberian Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, hanya dapat diberikan jika :

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut ;

- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ; dan
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan (Karting Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 203).

5. Pendaftaran Hak Guna Bangunan

Ketentuan tentang pendaftaran Hak Guna Bangunan, dapat dilihat dalam rumusan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan :

- Ayat (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan seharusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- Ayat (2) Pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Maksud dari pasal tersebut, baik pemberian hak maupun peralihan hak harus segera didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum. Menurut ketentuan pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 bahwa :

- Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- Ayat (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas

tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan :

- Ayat (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- Ayat (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan:

- Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Ayat (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- Ayat (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- Ayat (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dari ketentuan diatas dapat diketahui bahwa atas pemberian Hak Guna Bangunan :

- a. yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, pendaftaran yang dilakukan adalah bertujuan sebagai saat lahirnya Hak Guna Bangunan tersebut ;
- b. yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik, berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah tersebut, pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian (Pasal 1315 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Jadi dalam hal ini, saat lahirnya Hak Guna

Bangunan adalah saat perjanjian ditandatangani oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Maksud dari pasal-pasal tersebut bahwa dalam hal pemberian Hak Guna Bangunan oleh negara, atau yang bersifat publik, maka pendaftaran yang dilakukan adalah merupakan saat lahirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Jika pemberian Hak Guna Bangunan didasarkan pada perjanjian antara pihak pemegang Hak Milik, atau bersifat privat, maka pendaftaran yang dilakukan adalah untuk kepentingan pihak ketiga. Dalam hal yang terakhir ini berarti, pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak jauh berbeda dari pemberian Hak Numpang Karang (*recht van postal*) yang diatur dalam Pasal 711 jo. Pasal 713 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan: "Hak Numpang Karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain".

Sedangkan Pasal 713 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: "Perbuatan perdata yang melahirkan Hak Numpang Karang, harus diumumkan dengan nyata yang ditentukan dalam Pasal 620 Undang-Undang Hukum Perdata".

6. Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan. Ketentuan ini

selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No.

4 Tahun 1996, yang menentukan:

Ayat (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ayat (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. jual-beli;
- b. tukar-menukar;
- c. penyertaan dalam modal;
- d. hibah;
- e. pewarisan.

Ayat (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ayat (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (5) Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

Ayat (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Ayat (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dan pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dan pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Maksud dari pasal tersebut bahwa undang-undang secara tegas membedakan syarat peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau di atas Hak Milik terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagai konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW/ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya berlaku di antara para pihak, yaitu Pemegang Hak

Milik dan Pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut, termasuk peralihannya. Sebagaimana halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, peralihan Hak Guna Bangunan ini pun wajib didaftarkan. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, yaitu mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dari rangkaian pasal-pasal tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan :

- a. Peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Jual-beli, tukar-menukar atau hibah ini, dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan

segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai Hak Guna Bangunan yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

- b. Dengan demikian berarti, agar peralihan Hak Guna Bangunan tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan Hak Guna Bangunan tersebut harus memastikan kebenaran mengenai Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut. Dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan, atau tidak ada, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 210).

Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan, maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan Hak Guna Bangunan tersebut. Jika subjek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika subjek hukum

yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, maka harus diperhatikan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Pada Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 ditentukan:

Ayat (1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai :

- a. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
- b. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
- c. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
- d. Bukti identitas pemohon.

Kemudian Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 menentukan:

Ayat (1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dengan

ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

“Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan”.

Maksud dari pasal tersebut berarti dalam hal subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang berhak untuk menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, maka haruslah terlebih dahulu dilakukan pelepasan Hak Guna Bangunan tersebut, baru selanjutnya diberikan kepada penerima hak tersebut hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukannya dan yang boleh diberikan kepada penerima hak atas tanah tersebut (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 212).

Satu hal lagi yang perlu diperhatikan adalah bahwa, jika hal tersebut tidak dilakukan, ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 36 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan:

”Hak Guna Bangunan hapus karena :

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

- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui, bahwa apabila tidak dilakukan pelepasan hak dan permohonan hak baru (yang sesuai), yang berarti pihak yang menerima pengalihan hak, bukanlah subjek hukum yang berhak untuk menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, maka Hak Guna Bangunan demi hukum akan hapus.

Ketentuan tersebut juga dipertegas kembali dalam Pasal 35 jo. Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Pasal 35 menentukan sebagai berikut:

- Ayat (1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya ;

- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 ; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir ;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Ayat (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan:

“Ayat (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum”.

Maksud dari pasal tersebut apabila tidak memenuhi syarat dalam jangka 1 tahun wajib melepaskan dan tidak memohon hak baru.

7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

- a. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya

Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria merumuskan bahwa:

Ayat (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Ayat (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunanbangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40

Tahun 1996 yang menyatakan sebagai berikut :

Ayat (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

Ayat (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 ditentukan:

Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut ;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; dan
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Selanjutnya Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

menentukan:

Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.

Ayat (2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan berpegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Maksud dari pasal tersebut bahwa pemberian Hak Guna Bangunan baik atas Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan maupun Tanah Hak Milik, senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. Dengan berakhirnya masa atas waktu pemberian Hak Guna Usaha tersebut (dengan perpanjangannya untuk pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan), maka Hak Guna Bangunan pun hapus demi hukum, meskipun dapat diperbaharui kembali (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 226).

b. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena tidak terpenuhinya Syarat pemegangnya.

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Guna Bangunan adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa :

Ayat (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan tersebut diulang kembali dalam rumusan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan :

- a. warga negara Indonesia;

- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam hal ternyata pemegang haknya menjadi tidak berhak lagi, maka rumusan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan :

Ayat (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak Yang memperoleh syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan tersebut kembali dipertegas dalam pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan :

Ayat (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ayat (2) Apabila dalam jangka waktu Sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

Maksud dari pasal tersebut dengan tidak dipenuhinya lagi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka Hak Guna Bangunan hapus demi hukum.

- c. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena pencabutan hak

Alasan selanjutnya yang berhubungan dengan hapusnya Hak Guna Bangunan adalah karena adanya pencabutan hak. Hapusnya Hak

Guna Bangunan karena pencabutan hak ini mendapatkan dasarnya pada ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut :

”Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

Dalam ketentuan mengenai pencabutan hak untuk kepentingan umum yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Sebagaimana dari rumusan Pasal 1, Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 Pencabutan Hak atas Tanah hanya dapat dilaksanakan jika telah dibuat berdasarkan pada suatu rencana peruntukan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, dan bagi pihak yang haknya dicabut telah disediakan penampungan bagi mereka.

d. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena penyerahan sukarela

Budi Harsono dalam Hukum Agraria Indonesia (2005 : 287) Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah dalam catatan kakinya menunjukkan hubungan antara hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994

tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (catatan : sudah dicabut dengan Perpres No. 65 Tahun 2006, ketentuan pelaksanaan dgn Peraturan Ka BPN No. 3 Tahun 2007).

Dari penjelasan sebelumnya penyerahan hak atas tanah tersebut semata-mata dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut ditentukan:

Pasal 3 : "Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah baik pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah".

Pasal 4 : "Ayat (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.

Ayat (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 5:

- a. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
- 1) Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - 2) Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
 - 3) Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
 - 4) Pelabuhan atau bandar udara atau terminal; .
 - 5) Peribadatan;
 - 6) Pendidikan atau sekolah;
 - 7) Dasar Umum atau Pasar INPRES;
 - 8) Fasilitas pemakaman umum;
 - 9) Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
 - 10) Pos dan Telekomunikasi;
 - 11) Sarana olahraga;
 - 12) Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya ;
 - 13) Kantor Pemerintah;
 - 14) Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.
- b. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Dengan ini jelaslah bahwa agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan dengan baik, maka ketiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dipenuhi agar hapusnya Hak Guna Bangunan untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dapat memenuhi kriteria "Hapusnya Hak Guna Bangunan Karena Penyerahan Sukarela".

- e. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena ditelantarkan

Seperti telah disebutkan pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang mengatur mengenai kriteria tanah Hak Guna Bangunan yang telantar. Pasal 3, Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 menentukan sebagai berikut:

”Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik”.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar menentukan:

”Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut”.

Dan pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar menentukan:

- ”Ayat (1) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang.
- Ayat (2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

Maksud dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya, serupa dengan pengertian tanah terlantar bagi Hak Milik, dan Hak Guna Usaha atas tanah yang terlantar, tanah dengan Hak Guna Bangunan yang terlantar adalah tanah yang :

- 1) tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;
- 2) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 233).

dengan sanksi berupa tindakan:

- 1) penguasaan secara langsung oleh negara atas bidang tanah yang sudah dinyatakan sebagai terlantar tersebut;
- 2) kepada bekas pemegang haknya atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar tersebut diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri;
- 3) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang

dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi.

- 4) Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Ketentuan Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang menyatakan bahwa "Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut" memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum. Dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendaknya tersebut dengan harga yang murah.

- f. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena pemegang haknya tidak memenuhi kewajibannya

Pemegang Hak Guna Bangunan memiliki beberapa kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Pasal 30 menentukan:

"Pemegang Hak Guna Bangunan Berkewajiban :

- 1) membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;

- 2) menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 3) memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- 5) menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan:

”Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan:

”Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya”.

Maksud dari pasal tersebut pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi salah satu atau lebih kewajiban tersebut di atas, maka pemberian Hak Guna Bangunan tersebut dapat dibatalkan, yang berakibat hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut. Jika kemudian muncul sengketa, maka penyelesaiannya harus diserahkan pada Peradilan Tata Usaha Negara.

- g. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena pemegangnya tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian pemberian haknya

Ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa :

”Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Maksud dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya lahirnya Hak Guna Bangunan tersebut bergantung pada ada tidaknya perjanjian yang dibuat antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan calon pemegang riak Guna Bangunan tersebut.

h. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena putusan pengadilan

Putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap juga dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan. Yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan pengadilan yang : (Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007: 239).

- 1) membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini pemberian Hak Guna Bangunan. Putusan pengadilan ini, sejalan dengan sifatnya yang membatalkan pemberian hak atas tanah, maka putusan ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata usaha negara, yang dimajukan oleh seorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional) yang

telah memberikan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah yang dipersengketakan tersebut ;

2) mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan. Putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum, yang merupakan sengketa antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik tersebut.

i. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena kemusnahan tanahnya

Sebagai suatu bentuk hak atas tanah, yang eksistensinya bergantung pada keberadaan tanah, terhadap mana hak tersebut diberikan, maka dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian Hak Guna Bangunan tersebut, maka demi hukum hapuslah pula Hak Guna Bangunan tersebut.

j. Pencatatan hapusnya Hak Guna Bangunan

Hapusnya Hak Guna Bangunan juga harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Demikian pula halnya dalam hal hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut sebagai akibat putusan pengadilan, Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga mensyaratkan dilakukannya pencatatan atas hapusnya hak atas tanah tersebut.

Ayat (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang ber-

sangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Ayat (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Ayat (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

8. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan Hak Guna Bangunan

Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 50 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan tentang Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan bidang tanah.

Pasal 48 Ayat (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Ayat (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Ayat (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Ayat (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49 Ayat (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Ayat (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

Ayat (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50 Ayat (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

Ayat (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.

Ayat (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Maksud dari pasal-pasal tersebut dapat dikatakan bahwa atas sebidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, sebagai salah satu hak atas tanah, dimungkinkan untuk : (Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya 2007: 243).

- a. dipisah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dengan tidak menghapuskan Hak Guna Bangunan semula, atau
- b. dipecah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dengan menghapuskan Hak Guna Bangunan semula.

Sebaliknya terhadap lebih dari sebidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dapat meminta agar bidang-bidang tanahnya tersebut digabung menjadi satu bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang baru.

Untuk pendaftaran peralihan dari pemisahan Hak Guna Bangunan (HGB) induk ke Hak Guna Bangunan perseorangan dalam jual beli perumahan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 134 sebagai berikut :

- a. Atas permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dari satu bidang tanah yang telah didaftar dapat dilakukan pemisahan sebagian atau beberapa bagian dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan dan melampirkan :
 - 1) Sertifikat hak atas tanah induk
 - 2) Identitas Pemohon
 - 3) Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan.
 - 4) Surat kuasa tertulis apabila permohonan diajukan bukan oleh pemegang hak.
- b. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tentang Pemisahan Sertifikat sebagian atau beberapa bagian dilaksanakan pengukuran.
- c. Status hukum atas bidang-bidang tanah yang dipisahkan adalah sama dengan status bidang tanah induknya, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat tersendiri.
- d. Catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, bidang tanah induk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah bidang tanah yang dipisahkan.

- e. Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertifikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sisa" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.
- f. Dalam buku tanah sertifikat hak atas tanah bidang tanah induk sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dicatat adanya pemisahan dimaksud pada kolom yang telah disediakan yang menyebutkan secara rinci masing-masing bidang yang dipisahkan.
- g. Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga pada daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang-bidang tanah yang dipisahkan yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan nomor-nomor surat ukurnya masing-masing.

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang dan kepastian hak bagi setiap pemegang hak atas tanah, perlu diadakan pendaftaran tanah, di samping perlunya unifikasi dan kodifikasi kaidah-kaidah hukum agraria dalam arti membekukan kaidah-kaidah hukum agraria secara sistematis dalam bentuk peraturan perundang-undangan (Eddy Ruchiyat, SH, 1989: 37)

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan, dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas

dan batas-batas, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada di antaranya (Notonagoro, 1974: 5)

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Maksud pasal tersebut adalah bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur yang meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah beserta peralihan dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, maka diperlukan berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu berupa pengolahan, penyimpanan dan penyajian dalam rangka penerbitan surat tanda bukti hak, sebelum dilaksanakan pengukuran perlunya penetapan batas bidang tanah setelah itu baru dilaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah. Di dalam pendaftaran hak yang didaftar adalah haknya, yang diperoleh untuk pertama kali, sedangkan pendaftaran peralihan hak apabila terjadi peralihan hak atas tanah baik karena peristiwa hukum maupun karena perbuatan hukum. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah maka perlunya adanya pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak beserta peralihannya dan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

yang kuat. Arti sebagai alat pembuktian yang kuat adalah sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku dan keterangan yang tercantum dalam sertipikat selama tidak dapat diukutkan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan (Boedi Harsono, 2005: 478).

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Maksud pasal tersebut adalah bahwa rangkaian kegiatan tersebut dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan data, pengolahan, serta pembukuan serta penyajian berupa sertipikat hak atas tanah. Data tersebut lalu disimpan dan dipelihara baik data fisik maupun data yuridis dalam bentuk peta pendaftaran maupun surat ukur dari bidang-bidang tanah tersebut. Penyelenggara pendaftaran tanah dilakukan dengan pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pasal 1 ayat (10) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan :

”Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya” (Boedi Harsono, 2005:72)

Maksudnya adalah rangkaian kegiatan itu banyak kegiatan yang berkaitan dengan yang lain, terus menerus sekali dilakukan tidak akan berakhir, teratur diselenggarakan berdasarkan, suatu peraturan, keterangan apa saja yang mengenai tanah tergantung pada tujuan diselenggarakan kegiatan yang bersangkutan. Ada yang diselenggarakan dengan pemungutan pajak disebut kadaster fiskal ada yang untuk menjamin kepastian hukum disebut legal cadastre.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dilaksanakan pendaftaran tanah. Menurut penjelasan Pasal 19 UUPA bahwa ketentuan Pasal 19 tersebut ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan yang bersifat *rechts kadaster/legal cadastre*. Kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan di sebut *rechts kadaster/legal cadastre* (Boedi Harsono, 1995 : 50).

Pengertian kepastian hukum-hukum menurut Van Apeldoorn dalam bukunya Irawan Soerodjo (2002 : 178) adalah berarti hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang kongret, atau berarti pula keamanan hukum yang melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.

Bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum seperti yang diuraikan dalam Pasal 19 ayat (1). Kepastian hukum tersebut mengenai kepastian subyek dan obyek. Kepastian mengenai

subyek hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian mengenai obyek yaitu kepastian mengenai letak, batas-batas bidang tanah dan luasnya maupun bentuk bidang tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum dapat dipenuhi apabila memenuhi hal-hal sebagai berikut :

- a. perlu disediakan hukum yang tertulis yang lengkap dan jelas
- b. dilaksanakan sesuai dengan jiwa dan ketentuan yang konsisten

Kepastian hukum dapat diketahui dari :

- a. data tanahnya atau fisiknya
 - 1) letak tanahnya
 - 2) batasnya
 - 3) luasnya
 - 4) bangunan atau tanaman
- b. haknya
 - 1) macam haknya
 - 2) pemegang haknya
 - 3) hak-hak pihak lain

Jadi dalam rangka menjamin kepastian hukum selain dua syarat di atas maka perlunya diadakan pendaftaran tanah yang berlaku bagi masyarakat umum dan terbuka.

Menurut Maria Sumarjono dalam Irawan Soerodjo (2002:177) dikemukakan bahwa :

”Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara

konsisten dan konsekwen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.

Maksudnya bahwa tersedianya peraturan hukum yang tertulis itu harus dilaksanakan oleh semua manusia secara konsinten dan konsekwen dan mampu mendukung pelaksanaannya.

Kepastian hukum dan perlindungan hukum berkaitan dengan pendaftaran tanah dimana bahwa perlindungan hukum itu melindungi hak dan kewajiban dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan baik perorangan maupun badan hukum. Kewajiban dari pemegang hak atas tanah yaitu harus didaftarkan untuk melindungi subyek hukum, hak dan kewajiban serta melindungi kepentingan manusia. Kepastian hukum dan perlindungan hukum harus dikuasai dengan itikad baik maksudnya orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang syah dari hak itu. Dengan demikian orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik tetap menjadi pemegang hak yang syah dari hak itu, meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata orang yang tidak berhak. Pemegang hak yang sebenarnya hanya dapat menuntut kembali haknya jika ia dapat membuktikan.

Kepastian hukum dari hak-hak atas tanah meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang-orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
- b. Kepastian mengenai letak batas bidang tanah serta luas bidang tanah. Dengan demikian kegunaan pendaftaran itu untuk

mendapatkan data yang benar sesuai dengan yang diharapkan semua pihak dan memenuhi peraturan yang ditetapkan.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan: " bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah."

Tujuan pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan salah satu tujuan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Kepastian hukum dimaksud bahwa terselenggaranya pendaftaran tanah akan diketahui data fisiknya mengenai letak, luas, dan batas tanahnya. Kemudian kepastian mengenai macam haknya, pemegang haknya, dan hak-hak pihak lain yang disebut data yuridis. Kepastian hukum dapat dipenuhi apabila dipenuhi dua hal :

- a. disediakan hukum yang tertulis yang lengkap dan jelas.
- b. disesuaikan dengan jiwa dan ketentuan secara konsisten

Jadi fungsi kepastian hukum disini adalah supaya penguasaan tanahnya tidak ada yang mengganggu. Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheis*) dalam hal-

hal yang kongkret. Berarti keamanan hukum yang melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim (Irawan Soerodjo, 2002 : 178).

Menurut Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Maksud pasal tersebut adalah terselenggaranya pendaftaran tanah disamping untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum juga terciptanya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan dapat mudah memperoleh data yang diperlukan mengenai perbuatan hukum bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar sehingga akan mewujudkan tertib administrasi pertanahan (Ali Achmad Chomzah, 2003 : 7).

3. Asas Pendaftaran Tanah

Pengertian asas adalah merupakan pikiran dasar yang terdapat didalam peraturan hukum yang kongkrit (Soedikno Mertokusumo, 2004:5). Peraturan hukum yang kongkrit berarti tersurat bukan tersirat. Kalau tersurat dapat dibaca atau dilihat. Pada umumnya asas itu tidak tersurat akan tetapi tersirat hanya dapat dirasakan. Di dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) diatur tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum baik subyek maupun obyek, maka pemerintah

mewajibkan untuk mengumumkan hak-hak atas tanah tersebut apa yang dikenal dengan asas publisitas dan asas specialitas. Asas publisitas adalah asas yang menyatakan mengenai subyek hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subyek atas suatu bidang tanah, sedangkan asas specialitas adalah asas yang menyatakan mengenai letak, batas-batas dan luas bidang tanah yang dimiliki oleh subyek hukum bagi pemegang hak atas tanah (Irawan Soerodjo, 2002 : 79). Didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2 ada beberapa asas antara lain asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.
- c. Asas terjangkau maksudnya terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya bagi golongan ekonomi lemah atau pelayanan yang diberikan oleh pemerintah harus dapat dijangkau oleh masyarakat dan pihak-pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas

mutakhir ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, sehingga masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat sehingga terbuka bagi umum.

e. Asas terbuka dimaksudkan data yang ada di Kantor Pertanahan, masyarakat terbuka dapat melihat setiap saat data tersebut.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem merupakan tatanan atau kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain yaitu kaidah atau pernyataan tentang apa yang seharusnya, sehingga sistem hukum merupakan sistem normatif (Sudikno Mertokusumo, 2004 : 18).

Sistem pendaftaran tanah ada dua yaitu :

- a. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) yaitu setiap penciptaan hak baru dan perubahan-perubahan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta tetapi dalam penyelenggaraan bukan akta yang didaftarkan melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya (Boedi Harsono, 2005 : 77)
- b. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yaitu yang didaftar akta, akta tersebut didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah dalam hal ini Kantor Pertanahan bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian

kebenaran data yang disajikan dalam akta yang didaftar (Boedi Harsono, 2005 : 76).

Mengingat ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa sistem publikasi ada dua yaitu :

- 1) Sistem publikasi negatif yaitu suatu sistem bahwa pemilikan tanah yang diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga (Ali Achmad Chomsah, 2003 : 15). Maksudnya adalah si pemilik tanah dapat menggugat haknya atas sebidang tanah yang terdaftar dalam buku tanah atau sertipikat tersebut. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem publikasi negatif sertipikat merupakan sebagai alat pembuktian yang kuat. Arti sebagai alat pembuktian yang kuat adalah sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku dan keterangan yang tercantum dalam sertipikat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan Pendaftaran tetap syahnya perbuatan hukum yang dilakukan dan yang menentukan berpindah haknya kepada pembeli. Contoh negara-negara yang menganut sistem publikasi negatif adalah: Belanda, Perancis, Philipina. Sistem

publikasi negatif biasanya menggunakan sistem pendaftaran akta.

- 2) Sistem publikasi positif yaitu suatu sistem dimana kepada yang memperoleh hak atas tanah akan diberikan jaminan yang mutlak (Ali Achmad Chomsah, 2003 : 15). Dengan kata lain sistem publikasi positif penyajiannya berupa sertifikat sebagai tanda bukti hak, jadi sistem ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan (Boedi Harsono, 2005 : 81).

Jadi orang yang beritikad baik dan memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak tidak dapat diganggu gugat jika kemudian hari terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam buku tanah atau sertifikat akan pasti dan pihak tidak perlu khawatir data yang disajikan tersebut. Sistem publikasi positif ini menggunakan pendaftaran hak. Di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif maksudnya pendaftaran menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA (Boedi Harsono, 2005: 477).

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan: "bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat

pembuktian yang kuat". Pasal 23 ayat (2) UUPA menentukan: "pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta syahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut". Pasal 32 ayat (2) UUPA menentukan: "pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu karena jangka waktunya berakhir". Pasal 38 ayat (2) UUPA menentukan: "pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta syahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir".

5. Obyek pendaftaran tanah

Obyek pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 9 PP 24 Tahun 1997 adalah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai ;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah negara

Salah satu obyek pendaftaran tanah adalah bidang tanah hak milik.

Pasal 20 UUPA menentukan :

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Maksud pasal tersebut adalah bahwa hak milik adalah turun temurun hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak milik atas tanah tetapi dapat dilanjutkan kepada ahli warisnya secara turun temurun apabila pemegang haknya sudah meninggal dunia. Hal ini bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktunya. Terkuat artinya hak milik dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya misalnya hak guna bangunan dan hak pakai. Terpenuh, artinya hak milik memberikan wewenang dalam penggunaan tanahnya kepada pemegang haknya, misalnya tanah hak milik dapat ditanami tanaman dan dapat didirikan bangunan sesuai dengan penggunaannya. Hak milik tidak mengenal jangka waktu dalam hal ini untuk membedakan dengan hak lainnya misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, terkuat dan terpenuh pemberian sifat ini bukan berarti hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat yang demikian tetap mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan mempunyai pengertian keduanya merupakan berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain. Adapun perbedaannya bahwa beralih merupakan beralihnya hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum contohnya peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Dialihkan berarti beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum contohnya jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan sebagainya.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan :

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
- b. Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat I merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta syahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Maksud pasal tersebut adalah bahwa hak milik setiap peralihan dan hapusnya hak dan pembebanan harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hal tersebut ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat maksudnya adalah selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hakim sehari-hari maupun dalam berpekarra di pengadilan.

6. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 5 PP Nomor 24 tahun 1997 ditentukan bahwa penyelenggara pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dalam Pasal 2 menentukan: "Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas Pemerintahan di bidang pertanahan secara Nasional, Regional dan Sektoral".

Maksud pasal tersebut adalah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2006 tentang

Organisasi dan Tata Kerja BPN RI, bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi :

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum.
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan atau milik Negara/Daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- l. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- m. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan
- n. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- o. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.

- p. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan
- s. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dilakukan oleh seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 13 KBPN Nomor 4 Tahun 2006 menentukan: "Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas mengkoordinasikan, dan melaksanakan penyusunan program, pemberian perijinan, pengaturan tanah pemerintah, pembinaan, pengaturan dan penetapan hak tanah, pembinaan pendaftaran hak atas tanah, dan komputerisasi pelayanan".

Pasal 14 KBPN Nomor 4 Tahun 2006 menentukan :

"Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- a. pelaksanaan kebijakan teknis pengaturan dan penetapan hak tanah.

- b. penetapan hak, perairan, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, yang meliputi pemberian, perpanjangan, dan pembatalan hak tanah.
- c. Pembinaan dan pengendalian proses serta melaksanakan kewenangan pemberian hak atas tanah.
- d. Pengelolaan administrasi tanah-tanah instansi pemerintah, tukar menukar, dan penaksiran tanah, dan mengadministrasikan atas tanah yang dikuasi dan atau milik negara, daerah bekerjasama dengan pemerintah daerah.
- e. Pemberian rekomendasi dan perijinan hak atas bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya dalam rangka penetapan hak dan hak pengelolaan.
- f. Penyusunan telaahan permasalahan dalam rangka penyelesaian penetapan hak dan hak pengelolaan.
- g. Pendataan tanah bekas hak dan penyajian informasi hak-hak tanah.
- h. Pengaturan sewa tanah untuk bangunan, dan hak-hak lain yang berkaitan dengan tanah.
- i. Pemberian ijin pengalihan dan pelepasan hak tertentu.
- j. Pembinaan teknis hak-hak tanah.
- k. Pembinaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan.
- l. Pembinaan penegasan dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia.
- m. Pembinaan peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.

7. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 12 PP 24 tahun 1997 menentukan :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi
 - 1) pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - 2) pembuktian hak dan pembukuannya
 - 3) penerbitan sertipikat
 - 4) penyajian data fisik dan data yuridis
 - 5) penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - 1) pendaftaran peralihan dan pembebanan hak

2) pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah lainnya.

Adapun ketentuan Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaannya diatur Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik diatur di dalam Pasal 73 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menentukan :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk :
 - 1) Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
 - 2) Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - 3) Mendaftar hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 74 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan :

”Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan :

- a. Persiapan permohonan hak baru.
- b. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.
- c. Pengembalian batas.
- d. Penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah.
- e. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka penguasaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. Lain-lain dengan persetujuan pemegang hak”.

Pasal 75 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan:

”Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”.

Pasal 76 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan :

- ”(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen syah yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:
- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah yang dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
 - c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 - d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Merited Agraria Nomor 9 tahun 1959, atau
 - e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
 - f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan vervonding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang disyahkan, atau
 - h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. Akta ikrar wakaf surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau

- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam keberabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan :
- a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih.
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikat baik
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
 - 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
 - b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam keberadaaan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon

dalam surat pernyataan diatas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum salam lampiran 14”.

Pasal 89 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan:

”Berdasarkan alat bukti hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan penegasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88, hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah”.

Pasal 94 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan-perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perubahan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b. Peralihan hak karena pewarisan.
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - d. Pembebanan hak tanggungan
 - e. Peralihan hak tanggungan.
 - f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
 - g. Pembagian hak bersama.
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- (3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Pemecahan bidang tanah.
 - b. Pemecahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
 - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah”.

Kegiatan pendaftaran tanah dimulai dari pengumpulan data fisik harus diketahui letaknya, luasnya berapa, batasnya bagaimana adanya bangunan atau tidak. Pengumpulan data yuridis yaitu alas haknya apa, pemegang haknya siapa dan ada pihak lain atau tidak. Apabila data tersebut sudah lengkap maka dibukukan setelah memenuhi asas publisitas

yaitu melalui pengumuman di muka umum, kemudian baru diterbitkan sertipikat bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Setelah sertipikat terbit maka dokumen yang ada di Kantor Pertanahan berupa warkah akan disimpan dalam suatu tempat agar terjaga keamanan dan kerahasiaannya. Kegiatan pemeliharaan data harus disimpan atau disajikan, baik data fisik maupun yuridis perlu disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian agar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (Boedi Harsono, 2005 : 79).

Peralihan hak menurut hukum perdata jika pemegang hak atas tanah meninggal dunia dapat beralih kepada ahli warisnya, peralihan kepada ahli waris tersebut siapa-siapa yang termasuk ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh Hukum waris yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah (Boedi Harsono, 2005: 329). Jadi Hukum Tanah hanya memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang dimiliki yang berasal dari warisan dan ketentuan mengenai pemberian surat tanda bukti hak pemiliknnya yang berasal dari para ahli warisnya. Hak milik dapat dibebani hak atas tanah lainya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, pembebanan tersebut harus dilakukan dengan akta otentik dalam hal ini akta PPAT.

C. Tinjauan tentang Jual Beli

1. Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Subekti; 2002 : 79).

Dijanjikan oleh pihak yang satu pihak penjual, menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya, yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi yang harus dilakukan adalah penyerahan secara yuridis.

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan hak pemilikan ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah (Harun Al Rashid, 1987 : 50).

Peralihan hak pemilikan dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan, karena hukum maka segala harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia, karena itu beralihnya hak milik atas tanah dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya, sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual beli menurut hukum adat pendapat dari Budi Harsono (UUPA Bandung-Jakarta 1983), dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahan jual beli, tukar-menukar, hibah merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan perbuatan jual beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru. Demikian juga jual beli itu menurut hukum sudah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang haknya yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah.

Menurut Pasal 1457 B.W./ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya artinya berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya

untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui” (Wirjono Prodjodikoro, 1974 : 13).

Jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli meskipun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli mempunyai sifat (*rechtshandelingen*) sebagaimana ketentuan Pasal 1458 B.W./ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut ”penyerahan yuridis” seperti yang terdapat dalam makna Pasal 1459 B.W./ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut ketentuan yang berlaku sebelum pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 penyerahan yuridis itu wajib dilakukan dihadapan ”*overschrijvingsambtenaar*” atau yang disebut sebagai pejabat balik nama berdasarkan *overschrijvings ordonantie*. Dalam jual beli tanah menurut pengertian sekarang balik nama itu karena dengan dilakukannya jual beli hak atas tanahnya berpindah kepada pembeli tetapi yang ada adalah pendaftaran tanah.

2. Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 2002 : 1). Dari peristiwa ini timbulah

suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan yang paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain tercakup dengan nama Undang-Undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari "perjanjian" dan ada perikatan yang lahir dari "Undang-Undang".

Undang-Undang menetapkan kewajiban kepada orang tua dan anak untuk saling memberikan nafkah. Ini adalah suatu perikatan yang lahir dari Undang-Undang semata-mata atau dari undang-undang saja. Antara pemilik-pemilik pekarangan yang bertentangan, berlaku beberapa hak dan kewajiban yang berdasarkan atas ketentuan Undang-Undang Pasal 625 B.W./ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang

membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh para pihak yang bersangkutan.

Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka diantara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus jika janji itu sudah terpenuhi. Undang-Undang menetapkan bahwa untuk sahnyanya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau perjanjian "perdamaian" atau dengan akta Notaris perjanjian penghibahan barang tetap, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli tukar-menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensual. Pembeli dan penjual sudah tercapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, perjanjian jual beli itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya. Pada Pasal 1320 B.W./ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. "sepakat mereka yang mengikat dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal". Dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudah sah dalam arti "mengikat" apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu (Subekti, 2002 : 15).

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan *Conceling* oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.

Tentang perjanjian yang tidak mengandung sesuatu hal yang tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian tidak dapat dilaksanakan karena tidak jelas apa yang dijanjikan oleh masing-masing. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh hakim. Tentang perjanjian yang isinya tidak halal, jelaslah bahwa perjanjian yang demikian itu tidak boleh dilaksanakan, karena melanggar hukum atau kesusilaan. Hal yang demikian juga seketika dapat diketahui oleh hakim. Dari sudut keamanan dan ketertiban, jelaslah bahwa perjanjian-perjanjian seperti itu harus dicegah.

Dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subyektif undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjiannya atau tidak. Jadi perjanjian yang demikian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan. Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perizinan tidak bebas, yaitu : paksaan, kekhilafan, dan penipuan (Subekti, 2002 : 23). Yang dimaksudkan dengan paksaan adalah

paksaan rohani atau paksaan jiwa, psychis, jadi bukan paksaan badan fisik. Misalnya salah satu pihak karena diancam atau ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya. Kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan atau paling sedikit harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan. Jika pihak lawan itu tidak tahu atau tidak dapat mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang khilaf, maka tidak adil untuk membatalkan perjanjiannya.

Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya, dengan demikian maka ketidak cakapan seorang dan ketidak bebasan dalam memberika perizinan dalam suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakatnya itu untuk meminta pembatalan perjanjiannya. Dengan sendirinya harus dimengerti bahwa pihak lawan dari orang-orang

tersebut tidak boleh meminta pembatalan hanya ada pada satu pihak saja, yaitu pihak yang oleh Undang-Undang diberi perlindungan itu. Permintaan pembatalan dalam Pasal 1454 B.W./ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibatasi sampai suatu batas waktu tertentu yaitu lima tahun. Waktu berlaku dalam hal ketidak cakapan suatu pihak sejak orang ini menjadi cakap menurut hukum dalam hal paksaan sejak hari paksaan itu sudah berhenti.

Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian itu, pertama pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Cara kedua menunggu sampai ia digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut didepan sidang pengadilan itu, ia sebagai tergugat mengemukakan bahwa perjanjian tersebut sudah disetujuinya ketika ia masih belum cakap atau disetujui karena ia diancam atau karena ia khilaf mengenai objek perjanjian itu karena ia ditipu. Dan didepan sidang pengadilan itu ia memohon kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan (Subekti, 2002 : 25).

3. Tunai

Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai *kontante handeling* yang berlaku dengan "riël" dan "konkrit" artinya nyata dan jelas dapat ditangkap ole panca indera seseorang (Ali Afandi, Desember 1973). Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya

(Hilman Hadikusuma, 1982 : 121). Berbeda dari perbuatan "*koop*" atau "*verkoop*" menurut hukum Belanda yang sifatnya *konsensuil* dan *abstrak*, sebagai suatu perbuatan hukum yang berdasarkan pada kata sepakat. Jika sudah sepakat maka perjanjian jual beli itu sudah terjadi Pasal 1458 B.W./Kitab Undang-Undang Hukum Perdata walaupun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada kenyataannya masih banyak berlaku jual beli tanah di daerah pedalaman yang cukup disaksikan oleh kerabat tetangga diluar pengetahuan kepala kampung, jika ada pengetahuan kepala kampung dilakukan setelah ijab qabul terjadi, dimana uang pembayaran telah diterima penjual dan tanah sudah dimiliki pembeli hanya si pembeli belum mempunyai alat bukti yang kuat dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dalam jual lepas dapat berlaku dengan pembayaran tunai pada saat terjadinya ijab qabul atau dibayar kemudian / hutang. Jika terjadi jual beli itu terlaksana pembayaran belum lunas tidak berarti bendanya belum diserahkan penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian itu tetap berlaku mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian hutang-piutang (Hilman Hadikusuma, 1982 : 123).