

PENGATURAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS JANGKA WAKTUNYA

Triana Novia Tungga Dewi, Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: triananovia33@gmail.com
Flora Dianti, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: flo_di@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p19>

ABSTRAK

Penulisan ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai keabsahan suatu perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan terhadap obyek tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya atau jangka waktunya, serta memberikan gambaran mengenai prosedur yang dapat dipenuhi agar jual beli tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya tersebut dapat dilakukan. Penulisan ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 136K/Pdt/2017. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan pada Peraturan Perundang-Undangan, sifat penelitiannya adalah deskriptif analitis, data yang digunakan adalah data sekunder, analisis data menggunakan analisis kualitatif, cara penarikan kesimpulannya menggunakan logika deduktif. Hasil studi ini menjelaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris oleh para pihak, tidak dapat dikatakan sah dan berlaku. Dikarenakan pemegang hak atas tanahnya bukan orang yang berhak untuk mengalihkan hak tersebut atau haknya gugur, karena objeknya telah dikuasai oleh Negara. Prosedur yang dapat dipenuhi agar jual beli dapat dilakukan yaitu melalui pembaharuan hak, atau prosedur kedua dapat membuat Akta Notaris yang disebut dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak, yang di ikuti dengan pengajuan permohonan Hak atas Tanah, yaitu Hak Guna Bangunan.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Guna Bangunan, Hukum Agraria.

ABSTRACT

This writing is carried out to find out and analyze the validity of a legal act of a Sale and Purchase Binding Agreement which is carried out on a land object with a Hak Guna Bangunan which has expired or its period of time, as well as to find out the procedures that can be fulfilled so that the sale and purchase of land with a Building Use Rights that have expired time it can be done. This writing refers to the Supreme Court Decision Number 136K/Pdt/2017. This study uses a normative legal research method with an approach to legislation, the nature of the research is analytical descriptive, the data used is secondary data, the data analysis uses qualitative analysis, the conclusion is drawn using deductive logic. The results of this study explain that the binding sale and purchase agreement made before the authorized official or notary by the parties cannot be said to be valid and valid. Because the holder of the right to the land is not the person who has the right to transfer the right or the right is lost, because the object has been controlled by the State. The procedure that can be fulfilled so that buying and selling can be carried out is through renewal of rights, or the second procedure can make a Notary Deed called the Deed of Sale and Purchase of Houses and the Transfer of Rights, which is followed by submitting an application for Land Rights, namely the Right to Build.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Building Rights, Agrarian Law.

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peran sebagai sebagian kekayaan Indonesia dan memiliki peran yang amat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Maka dari itu tanah mempunyai sosial guna meningkatkan kemakmuran dan juga kesejahteraan rakyat

Indonesia, sehingga peruntukannya diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan. Undang-Undang Dasar (yang selanjutnya akan disebut dengan UUD) Tahun 1945 pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa: Bumi, air dan kekayaan yang ada di dalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan dikuasai oleh Negara.¹ Hukum pertanahan di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, asas ini menyatakan bahwa tanaman dan bangunan yang terdapat di atas lahan bukan berarti bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak secara otomatis meliputi kepemilikan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.²

Dalam menghindari permasalahan pertanahan, baik itu persengketaan, perselisihan maupun konflik. Maka dibentuklah norma hukum untuk ditaati oleh setiap masyarakat. Masyarakat juga perlu mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan sertipikat hak atas tanahnya. Sertipikat hak atas tanah itu sendiri berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum agar terhindar dari berbagai permasalahan tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan dalam jangka waktu yang berkepanjangan atau secara terus menerus dan terstruktur yang di dalamnya berisi kegiatan berupa pengolahan, penyimpanan, pengumpulan data dan keterangan tertentu mengenai berbagai tanah yang berada dalam wilayah tertentu. Penyajiannya dilakukan bagi kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang agraria atau pertanahan, termasuk juga pemeliharaan dan penerbitan tanda buktinya.³

Dalam dan dari praktek kenotariatan terdapat beberapa hal yang menyebabkan para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya atas harga jual beli sebidang tanah tertentu terlebih dahulu membuat suatu akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris.⁴ Sehingga dalam melakukan perbuatan hukum Jual Beli tanah, dapat terlebih dahulu dibuatnya suatu pengikatan awal yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut PPJB) merupakan perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang dapat dibuat dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang oleh para pihak yaitu calon penjual dan calon pembeli sebagai suatu pengikatan awal sebelum tercapainya perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli (yang selanjutnya akan disebut AJB). Pembuatan PPJB merupakan kesepakatan diantara para pihak yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Perundang-Undangan yang berlaku.⁵

Terdapat berbagai hak atas tanah yang dapat diperjual belikan salah satunya adalah Hak Guna Bangunan (yang selanjutnya akan disebut HGB). Penguasaan tanah atas HGB itu terbatas, yaitu untuk jangka waktu maximum 30 (tiga puluh) tahun dan

¹Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Ps. 33 ayat (3).

²Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo. *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jurnal Magister Kenoariatan: Universitas Diponegoro, 2019).

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.474.

⁴Selamat Lumban Gaol. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Vol 11 No.1, September 2020, hlm. 81.

⁵Reza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan." *LamLaj, Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 2 Issue 1, March, 2017: 113-134, hlm. 117.

dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun.⁶ Pasal 36 ayat (1) UUPA menerangkan bahwa Hak Guna Bangunan atau HGB dapat dimiliki oleh setiap WNI dan BHI yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁷ Sebagaimana dalam Pasal 27 PP Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa dalam mengajukan pembaharuan atau permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu HGB atau perpanjangannya tersebut berakhir.⁸

Dari latar belakang yang telah dipaparkan tersebut, terdapat kasus mengenai perbuatan hukum PPJB yang dilakukan terhadap Tanah HGB yang berada di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara yang telah habis masa berlakunya, dimana kasus ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.136/K/Pdt/2017. Perkara ini diawali dengan terjadinya kesepakatan antara para pihak yaitu para penjual dan pembeli yang mana kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam PPJB No.17 tertanggal 13-12-2006, yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara selaku Notaris di Daerah Kerja Kota Jakarta Utara yang telah disepakati harga jualnya dan sebagian harga tersebut telah dibayar oleh pembeli, dimana tanah seluas 460 m² tersebut bersertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 548/Grogol Utara telah habis jangka waktu haknya pada tanggal 26-11-2006, yang mana seharusnya perbuatan hukum ini tidak dapat dilakukan dikarenakan haknya gugur, sebab tanah HGB yang telah habis jangka waktunya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Berdasarkan kasus yang telah diuraikan diatas hal yang membuat menarik adalah terkait perbuatan hukum Perjanjian Jual Beli tanahnya yang seharusnya tidak dapat dilakukan terhadap tanah yang telah habis jangka waktunya. Hal ini disebabkan karena tanah yang telah berakhir masa berlakunya status hukumnya adalah kembali kepada status hukum asal hak tanah tersebut, hak kepemilikannya akan otomatis kembali menjadi status awal tanah tersebut atau jatuh kepada pemegang hak atas tanah yang sebelumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat ditarik dalam penulisan ini, yakni sebagai berikut.

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya dalam Studi Putusan Mahkamah Agung No.136K/Pdt/2017 dapat dikatakan sah menurut konsep hukum tanah yang berlaku?
2. Prosedur apa saja yang dapat dipenuhi agar Jual Beli tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya tersebut dapat dilakukan?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai sah atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya dalam Studi Putusan Mahkamah Agung

⁶Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, *Op.Cit.*, Ps. 35.

⁷*Ibid.*, Ps. 36 Ayat (1).

⁸Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Ps. 27.

No.136K/Pdt/2017 menurut konsep hukum tanah yang berlaku, serta memberikan gambaran mengenai prosedur yang dapat dipenuhi agar Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang sudah habis jangka waktunya tersebut dapat dilakukan.

2. Metode Penelitian

Tipe penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya” merupakan suatu penelitian hukum normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, sehingga hasil penelitian ini nantinya akan mengungkapkan, menggambarkan dan memaparkan tujuan yang hendak dicapai, yang nantinya akan dianalisis dan dibahas menurut teori-teori dan ilmu-ilmu maupun pendapat peneliti untuk kemudian di simpulkan.⁹

Untuk menganalisis penelitian ini menggunakan jenis Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh oleh peneliti melalui sumber-sumber yang telah ada sebelumnya. Sumber Data yang berdasarkan Data Sekunder yaitu bahan Hukum Primer dan Sekunder. Dalam penulisan ini, adapun pengumpulan data yang dilakukan yaitu melalui studi kepustakaan¹⁰. Dari hasil penelitian yang terkumpul, maka data tersebut diklasifikasikan dan diolah untuk dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Langkah terakhir yaitu cara penarikan kesimpulan dengan menggunakan logika deduktif, yaitu metode menarik pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.¹¹

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Sah atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terhadap tanah Hak Guna Bangunan No.548/Grogol yang sudah habis jangka waktunya dalam Studi putusan Mahkamah Agung No.136K/Pdt/2017.

Berdasarkan penelitian ini sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.548/Grogol Utara, yang telah berakhir haknya pada tanggal 26-11-2006, yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara, setempat dikenal sebagai Blok Y Persil Nomor 1, seluas 460m², tertulis atas nama Joshua Hermawan Halim, yang kemudian dalam hal ini para pihak membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 atas tanah yang telah hapus Hak Guna Bangunannya tersebut.

Maka dalam hal ini para pihak tidak tepat dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara selaku Notaris, dikarenakan tanah tersebut sudah berstatus tanah Negara pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut habis atau hapus, sehingga penjual tidak berhak membuat Akta PPJB dengan status tanah Negara tersebut. PPJB yang dibuat oleh para pihak dilakukan pada tanggal 13 Desember 2006 yaitu tepatnya kurang lebih 2 minggu setelah Hak Guna Bangunan tersebut habis jangka waktunya pada tanggal 26 November 2006. Maka PPJB yang telah dibuat oleh para pihak di hadapan Pranata Nusantara selaku Notaris tidaklah dapat dikatakan sah dan berharga.

⁹Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 26-27.

¹⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015), hlm. 66.

¹¹Kristi Poerwandari, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*, (Depok: LPSP3 FP UI, 2005), hlm.49-50.

Notaris atau pejabat yang berwenang membuat suatu akta autentik, kewenangan tersebut harus dapat dipergunakan dengan mengingat salah satu prinsip yaitu prinsip kehati-hatian. Prinsip ini perlu diperhatikan sewaktu membuat akta autentik, terutama yang menyangkut dan berhubungan dengan Perjanjian karena biasanya dilengkapi dengan akibat atau konsekuensi jika terdapat salah satu pihak yang terbukti melanggar Perjanjian, karena hal ini dapat menyebabkan para pihak terlibat dalam masalah hukum dikarenakan akta autentik yang dilengkapi dengan opsi hukuman akan memiliki kekuatan eksekusi. Prinsip ini akan menjadikan dasar suatu tindakan jika adanya bukti yang tidak memadai maka tidak akan dilakukannya suatu tindakan atau perbuatan hukum tertentu. Hal ini menjadi cara untuk mengantisipasi atau tindakan preventif sebagai langkah pencegahan dari suatu akibat yang tidak pasti atau kemungkinan permasalahan di kemudian hari.¹²

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa awal dari suatu Perjanjian itu dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 syarat, diantaranya:

- a. Kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam suatu perikatan;
- b. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
- c. Hal tertentu; dan
- d. Sebab yang halal.

Berdasarkan penelitian ini, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 136K/Pdt/2017, dalam hal ini syarat subjektif dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini telah terpenuhi, bahwasanya para pihak telah cakap untuk membuat suatu perbuatan hukum dan telah sepakat atau setuju untuk mengikatkan dirinya dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara, setempat dikenal sebagai Blok Y Persil Nomor 1, seluas 460 m², dan juga para pihak telah sepakat atau setuju untuk memenuhi hal-hal pokok dari isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tersebut.

Akan tetapi syarat objektif dalam PPJB atas tanah HGB tersebut tidak terpenuhi, dikarenakan para pihak telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual beli pada tanggal 13 Desember 2006 dengan objek atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis atau berakhir jangka waktunya pada tanggal 26 November 2006, yang mana berarti PPJB tanah tersebut dilakukan kurang lebih dua minggu setelah hak atas Tanah HGB tersebut berakhir atau habis jangka waktunya, maka otomatis tanah HGB seluas 460 m² tersebut telah beralih haknya menjadi tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai oleh Negara. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah bagian kedelapan mengenai Hapusnya HGB, bahwa hapusnya HGB dikarenakan berakhirnya jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

Berdasarkan kasus yang telah diteliti, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 136K/Pdt/2017, bahwa alasan atau sebab dilakukannya PPJB oleh para pihak dikarenakan terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh pembeli, yaitu bahwa pembayarannya belum lunas secara keseluruhan, maka dari itu belum dapat dilakukannya Akta Jual Beli, sehingga para pihak sepakat untuk mengikatkan

¹²Sri Wartini, Implementasi, Implementasi *Prinsip Kehati-hatian dalam Sanitary and phytosanitary agreement*, *Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat*, *Jurnal Hukum*, No.2 Vol. 14 April 2007, hlm. 296.

dirinya di dalam PPJB Nomor 17 yang dibuat pada tanggal 13-12-2006 dihadapan Pranata Nusantara selaku Notaris. Akan tetapi dalam hal ini para pihak tidak tepat dalam melakukan PPJB atas tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, dikarenakan menurut Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Status Hukum Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah Negara, dalam UUPA dijelaskan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah tertentu, maka dari itu para penjual tidak berhak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pembeli dikarenakan status tanah tersebut sudah menjadi tanah negara, penjual di sini sudah bukan lagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Dalam isi Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136K//Pdt/2017, menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 di hadapan Pranata Nusantara selaku Notaris dan pembeli telah melakukan pembayaran sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka kesepakatan tersebut adalah sah dan berharga. Selain itu isi dari Amar Putusan Nomor 557/PDT/2015/PT.DKI memutuskan bahwa menghukum pembeli agar membayar sisa kekurangan pelunasan atas tanah dan bangunan yang telah habis jangka waktunya tersebut senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada para penjual, dan menghukum para penjual atau siapa saja yang mendapat hak dan menempati tanah dan bangunan tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, isi dari Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136 K//Pdt/2017 dan Amar Putusan Nomor 557/PDT/2015/PT.DKI tidak sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maupun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Maka Perjanjian Jual Beli yang telah dibuat antara para pihak di hadapan Notaris, tidak sah, karena penjual tidak berhak melakukan PPJB atas tanah yang sudah dikuasai oleh Negara, dikarenakan seharusnya haknya sudah gugur. Terkait dengan PPJB yang dibuat oleh Notaris, maka Notaris itu sendiri bertanggungjawab terkait prosedur yang dijalankan dalam proses pembuatan PPJB tersebut, apabila dalam PPJB yang di tandatangani para pihak yang berkepentingan dan Notaris terbukti adanya ketidak sesuaian dengan tata cara pembuatannya dan adanya kekeliruan, maka Notaris yang membuatnya memiliki tanggungjawab secara hukum terhadap siapa dan kepada siapa akta tersebut dibuatnya. apabila Notaris terbukti melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak, maka hal tersebut berakibat hukum yang dapat menimbulkan sanksi sesuai dengan tingkat kekeliruan atau kesalahan yang dibuatnya. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi administrasi, perdata, pidana, maupun Kode Etik Profesi Jabatan Notaris.¹³

¹³Ni Kadek, Septiarianti, dkk. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli". Jurnal Interpretasi Hukum, Bali: Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Vol. 1, No. 1 - Agustus 2020. hlm. 144.

3.2 Prosedur Yang Dapat Dipenuhi Agar Jual Beli Terhadap Tanah Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya tersebut Dapat Dilakukan.

Berdasarkan kasus yang telah dibahas, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.136K/Pdt/2017, bahwasanya dilakukannya PPJB oleh para pihak dikarenakan terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh pembeli, yaitu bahwa pembayarannya belum lunas secara keseluruhan, maka dari itu belum dapat dilakukannya AJB, sehingga para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya di dalam PPJB Nomor 17 yang dibuat pada tanggal 13-12-2006 di hadapan Notaris Pranata Nusantara S.H., akan tetapi dalam hal ini para pihak tidak tepat dalam melakukan PPJB atas tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, dikarenakan Status Hukum HGB yang sudah berakhir masa berlakunya, menurut Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Status Hukum HGB yang sudah berakhir masa berlakunya adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah Negara, dalam UUPA disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, maka dari itu para penjual dalam hal ini tidak berhak melakukan PPJB dengan pembeli dikarenakan status tanah tersebut sudah menjadi tanah Negara.

Terdapat beberapa cara yang memungkinkan agar dapat dilaksanakan Jual Beli terhadap tanah HGB yang sudah habis jangka waktunya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang HGB yang jangka waktunya telah habis, tetap menjadi pemegang HGB dengan melalui Perpanjangan Hak atau Pembaharuan Hak. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 40 Tahun 1996, sebagaimana berikut.

1. Cara yang pertama dapat dengan melakukan perpanjangan hak, definisi dari perpanjangan hak itu sendiri merupakan penambahan jangka waktu HGB maupun suatu hak atas tanah lain yang sebelumnya telah habis jangka waktunya. Adapun pemberian perpanjangan hak ini tidak mengubah syarat-syarat apapun.
2. Selain itu dapat melalui cara pembaharuan hak, yang mana pemberiannya diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan HGB maupun HGU dan Hak Pakai sesudah masa berlaku hak tersebut telah habis ataupun perpanjangan haknya telah habis.¹⁴

Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah menjelaskan bahwa Pembaharuan atau Perpanjangan HGB diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu dan perpanjangan HGB tersebut berakhir. Pembaharuan dan Perpanjangan HGB harus dicatat dalam buku di Kantor Pertanahan, tata cara dan persyaratan mengenai pembaharuan atau permohonan perpanjangan HGB diatur lebih lanjut dalam Keputusan Presiden dan Pasal 41 PMNA/KBPN No.9/1999 bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan oleh subyek atau pemegang haknya dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu haknya berakhir. Akan tetapi dalam Pasal 27 PP No.40 tahun 1996 tidak menetapkan atau memberikan sanksi apabila pembaharuan atau perpanjangan hak atas tanahnya tidak diajukan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal

¹⁴Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Ps. 1 angka 6 dan 7.

36 menerangkan bahwa hapusnya HGB atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara.

Berdasarkan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.136K/Pdt/2017, terdapat beberapa cara yang memungkinkan agar tercapainya Jual Beli tanah seluas 460m² yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara yang telah berakhir haknya pada tanggal 26-11-2006 tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, telah menyediakan beberapa cara yang memungkinkan agar tercapainya jual beli tanah tersebut, antara lain dengan cara sebagai berikut.

1. Dalam kasus ini cara yang bisa dilakukan adalah dengan pembaharuan hak, dikarenakan jangka waktu hak atas tanahnya sudah habis, yang mana pembaharuan hak merupakan pemberian hak atas tanah yang sama dengan sebelumnya dan diberikan kepada subyek atau pemegang hak atas tanah yang sama dan pembaharuan hak atas tanah ini dapat diajukan setelah jangka waktu tanah yang bersangkutan habis atau berakhir. Menurut Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, menjelaskan bahwa HGB atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperbaharui, jika memenuhi syarat sebagai berikut.
 - Apabila tanah tersebut masih digunakan sesuai dengan sifat, keadaan dan tujuan pembaruan hak tersebut;
 - Tanahnya masih dipergunakan dengan baik;
 - Adapun dalam syarat-syarat pemberian hak, dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak atas tanah tersebut;
 - Syarat pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 telah dipenuhi oleh pemegang hak atas tanah; dan
 - Rencana tata ruang wilayah masih sesuai dengan tanah yang bersangkutan..¹⁵

Cara memperbaharui sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu dengan cara mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional atau BPN di wilayah lokasi tempat terdaftarnya sertipikat tersebut. Disana dapat langsung mendatangi loket pelayanan dan mengisi formulir pengajuan yang didalamnya mengenai letak, luas, identitas diri, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah telah dikuasai secara fisik dan penggunaan tanah yang dimohon. Setelah mengisi formulir pengajuan dan memenuhi beberapa dokumen lainnya maka setelah itu dapat melangsungkan pembayaran biaya administrasi pendaftaran hak dan pemeriksaan tanah kepada loket pembayaran.

2. Atau para pihak dapat melakukan perbuatan Hukum dengan cara membuat Akta Notaris yang disebut dengan Pengoperan Hak dan AJB Rumah, sehingga bukan tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yang diperjual belikan, melainkan yang diperjual belikan adalah bangunan yang ada di atasnya dikarenakan tanahnya sudah berstatus menjadi tanah Negara dan dikuasai oleh Negara sehingga tidak dapat diperjual belikan. Prosedur perbuatan hukum ini seperti jual beli pada umumnya, pihak penjual tetap membayar Pajak Penjual atau yang biasa disebut dengan PPH dan pihak

¹⁵*Ibid.*, Ps. 26.

pembeli tetap membayar Pajak Pembeli atau yang biasa disebut dengan BPHTB yang kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan akta. Setelah penandatanganan akta, pemegang hak atas tanah yang baru dapat mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah yang baru terhadap tanah yang sudah berstatus tanah Negara tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dan kemudian BPN dapat mengeluarkan SK Pemberian HGB kembali atas nama pembeli sebagai subyek atau pemegang hak atas tanah yang baru.

Sertipikat HGB adalah jenis sertifikat yang dimana pemegang sertifikat tersebut diperbolehkan untuk membangun beragam jenis properti di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah tersebut bisa dimiliki oleh perorangan atau negara. Sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki masa berlaku selama 30 tahun dan boleh atau dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun dan selanjutnya diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Dalam isi Amar Putusan Mahkamah Agung nomor 136K//Pdt/2017, menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 17 tanggal 13 Desember 2006 dihadapan Pranata Nusantara selaku Notaris dan pembeli telah melakukan pembayaran sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka kesepakatan tersebut adalah sah dan berharga. Putusan ini bertentangan dengan ketentuan yang terdapat di dalam regulasi yang berlaku, yang mana seharusnya sebidang tanah HGB yang berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, maka menurut Pasal 40 UUPA hak tersebut menjadi hapus. Tanah HGB yang telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, hak kepemilikannya akan otomatis kembali menjadi status awal tanah tersebut atau jatuh kepada pemegang hak atas tanah yang sebelumnya. Sehingga apabila dikaitkan dalam kasus ini, PPJB yang dibuat oleh para pihak di hadapan Pranata Nusantara selaku Notaris tidak dapat dikatakan sah dan berharga. Dalam hal ini para pihak tidak berhak dalam melakukan PPJB atas tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, penjual disini sudah bukan lagi pemegang hak atas tanah tersebut. Oleh karena sertifikat HGB telah berakhir masa berlakunya, maka hak atas tanah kembali kepada Negara atau dikuasai oleh Negara. HGB yang habis masa berlakunya harus diperbaharui atau di perpanjang sebelum masa berlakunya habis dan jika HGB yang telah habis masa berlakunya tersebut tidak diperbaharui maka status tanah tersebut akan kembali kepada status asal dari tanah tersebut, jika awalnya dari tanah Negara maka akan kembali kepada Negara.

4. Kesimpulan

Para pihak tidak tepat dalam melakukan PPJB atas tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, dikarenakan menurut Pasal 36 Peraturan PP No.40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Status Hukum tanah HGB yang sudah berakhir masa berlakunya adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah Negara, dalam UUPA disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, maka dari itu para penjual tidak berhak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pembeli dikarenakan status tanah tersebut sudah menjadi tanah negara, penjual di sini sudah bukan lagi pemegang hak atas tanah tersebut. Berarti PPJB yang dilakukan oleh para

pihak dalam hal ini tidak memenuhi syarat objektif dikarenakan tanahnya telah menjadi tanah Negara, sehingga PPJB yg dibuat batal demi hukum.

Terdapat beberapa cara yang memungkinkan agar tercapainya Jual Beli tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya. Sebagaimana dalam PP No.40/1996 menjelaskan bahwa terdapat beberapa cara yang memungkinkan pemegang HGB atas tanah yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang HGB tersebut, yakni dapat dengan dilakukannya Pembaharuan Hak dan/atau melakukan perbuatan hukum dengan cara membuat Akta Notaris yang disebut dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak.

Daftar Pustaka

Buku

- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Jurnal

- Firdaus, Reza. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan." *LamLaj, Lambung Mangkurat Law Journal* 2 no. 1 (2017): 113-134.
- Gaol, Selamat Lumban. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2021).
- Innaka, Antari, and Mr Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2012): 504-514.
- Andari, Cicilia Putri. "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah." *Notarius* 12, no. 2 (2019): 703-717.
- Septiarianti, Ni Kadek Sofia, I. Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 143-147.
- Wartini, Sri. "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreeamnt, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 14, no. 2 (2007).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1992. Jakarta: Balai Pustaka

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Putusan

Putusan Nomor 298/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

Putusan Nomor 557/Pdt/2015/PT.DKI.

Putusan Nomor 136K/Pdt/2017.