

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN  
ATAS RUKO DI PASAR REJOAMERTANI TEMANGGUNG**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**RIFKI HERMAN SAPUTRA**

**12.0201.0031**

**BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2016**

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN  
ATAS RUKO DI PASAR REJOAMERTANI TEMANGGUNG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Dan Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1)  
Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang

**OLEH :**

**RIFKI HERMAN SAPUTRA**

**NIM: 12.0201.0031**

**BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2016**

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN  
ATAS RUKO DI PASAR REJOAMERTANI TEMANGGUNG**

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing Skripsi

Untuk Diajukan Ke Hadapan Tim Penguji Pada Ujian Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

**OLEH :**

**RIFKI HERMAN SAPUTRA**

**12.0201.0031**

**BAGIAN: HUKUM PERDATA**

Magelang, 30 Juli 2016

Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Disetujui Oleh,

Pembimbing I,



**BASRI, SH., M.Hum**  
NIK. 966906114

**NURWATI, SH., MH**  
NIK. 875807033

Pembimbing II,

**BAMBANG TJATUR ISWANTO, SH., MH**  
NIK. 866038011

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2016**

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN  
ATAS RUKO DI PASAR REJOAMERTANI TEMANGGUNG**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
Pada Ujian Skripsi yang telah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang  
Pada tanggal, 30 Juli 2016

Magelang, 30 Juli 2016

Tim Penguji :

1. Nurwati, S.H., M.H.  
NIK. 875807033
2. Bambang Tjatur Iswanto, S.H., M.H.  
NIK. 866038011
3. Mulyadi, S.H., M.H.  
NIP. 195402021980121001

Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan,



**BASRI, S.H., M.Hum.**  
NIK. 966906114

## *MOTTO*

1. Belajar adalah kunci keberhasilan, jangan ingat lelahnya belajar tapi ingat buah manisnya yang dapat dipetik di waktu suksesnya. (Penulis)
2. Bercita-cita adalah prinsip hidup seseorang untuk mengejar masa depan. (Penulis)
3. Belajarlh dari masa lalu, hiduplah untuk masa depan. Yang terpenting adalah tidak berhenti bertanya. (Albert Einstein)
4. Disiplin tinggi adalah modal awal menuju jenjang kesuksesan. (Penulis)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini Saya persembahkan untuk orang-orang yang Saya sayangi :

1. Kedua orang tua Saya, yaitu Bapak Ichsanudin dan Ibu Siti Zairoh yang selalu memberikan do'a.
2. Adik-adik Saya Muhammad Arfan dan Muhammad Adi Muqsith.
3. Untuk inspirasi Pak Iwan dan Mas Bayu.
4. Untuk saudara-saudara dan keponakan Saya, Khusnul Khotimah, Mas Huda, Mas Fatkhul dll, yang tidak bisa Saya sebutkan satu persatu.
5. Untuk kebersamaan teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang Angkatan 2012 atas keceriaan teman-teman semua dan semangatnya akan selalu aku ingat. Dan semua kenangan-kenangan yang pernah kita lalui bersama-sama. Suatu hari nanti Kita akan tersenyum dan terharu mengingat masa-masa yang pernah dilalui bersama saat kuliah.

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamin segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS RUKO DI PASAR REJOAMERTANI TEMANGGUNG.**

Selama menyusun skripsi ini, Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dikarenakan terbatasnya pengalaman maupun penguasaan ilmu hukum, namun demikian berkat bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Tiada kata ataupun ungkapan yang dapat Penulis sampaikan kecuali rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. EkoWidodo, MT selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang.
2. Bapak Basri, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang dan selaku dosen penguji.
4. Ibu Nurwati, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Bambang Tjatur Iswanto, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.

6. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
7. Bapak Sambung Yulianto, S.H, Kepala Tata Usaha BPN Kabupaten Temanggung yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian.
8. Bapak Edi M Nur, S.H, Kasubid Penetapan Hak BPN Kabupaten Temanggung.yang telah membantu menyajikan data penelitian.
9. Bapak Mardanto, S.H, Kasubid Penetapan Hak BPN Kabupaten Magelang yang telah bersedia menjadi responden narasumber.
10. Bapak Yustinus Suryo Abdi, S.H, Notaris/ PPAT Kab Magelang yang telah bersedia menjadi responden.
11. Ibu Mukti Probowati, S.H., M.Kn Notaris/ PPAT Kab Magelang yang telah bersedia menjadi responden.
12. Bapak Muhammad Linggar Afriyadi, S.H., M.H Advokat/ Pengacara DKI Jakartayang telah bersedia menjadi responden.
13. Bapak Saji, S.H, Advokat/ Pengacara LKBH UMMGL yang bersedia menjadi responden.
14. Bapak Willy Kristyono, Pemilik Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung yang bersedia memberikan informasi terkait dengan penelitian penulis.
15. Ibu Tasmonah, Pemilik Ruko Pasar Temanggung yang bersedia memberikan informasi terkait dengan penelitian penulis.
16. Ibu Rien Maryani, Pemilik Ruko Pasar Temanggung yang bersedia memberikan informasi terkait dengan penelitian penulis.
17. Bapak Budiono, Pemilik Ruko Pasar Temanggung yang bersedia memberikan informasi terkait dengan penelitian penulis.

18. Bapak, Ibu, dan Adikkuyang selalu memberi dukungan dan doa.
19. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu.

Semoga Allah SWT selalu memberikan balasan kebaikan yang lebih kepada semua pihak terkait yang telah Saya sebutkan di atas.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Magelang, 30 Juli 2016

Penulis

Rifki Herman Saputra

## ABSTRAK

Berawal dari tukar guling tanah antara Pemerintah Kabupaten Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa. Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Desember 1991 Nomor : 593/4707/PUOD perihal persetujuan prinsip tukar menukar tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung dengan tanah dan bangunan milik PT Puri Sakti Perkasa dan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung, tanggal 24 Desember 1991 Nomor : DPRD. 043/7-III/'91-'92 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung kepada PT Puri Sakti Perkasa. Setelah terjadinya tukar guling (Ruilslag) tanah Pemkab dibangun stadion olahraga Bumipala, sedangkan PT Puri Sakti Perkasa diberikan tanah dekat pasar tepatnya di Jalan Kol. Sugoyono, Jalan S. Parman dan Jalan Gunung Prau dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan kemudian dibangun ruko-ruko dan diperjualbelikan kepada para pedagang dengan akta jual beli sebelum diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan pecahan dari Hak Guna Bangunan PT Puri Sakti Perkasa. Seiring berjalannya waktu dan bergantinya Kepala Daerah, timbul masalah baru pihak Pemkab tidak memperbolehkan kepemilikan ruko-ruko tersebut dengan Hak Guna Bangunan dan tidak memperbolehkan untuk perpanjangan jangka waktunya yang sudah hampir habis masa 20 tahun tetapi harus melakukan pembaharuan diganti dengan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, karena Pemkab menganggap bahwa tanah yang dibangun ruko-ruko diPasar adalah Hak Pengelolaan. Berdasarkan hal tersebut penulis mengambil penelitian dengan judul Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Guna Bangunan atas Ruko di Pasar RejoAmertani Temanggung. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah Termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut, perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko tersebut, Apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*, sedangkan penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Alat penelitian meliputi studi kepustakaan dan wawancara. Metode analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa secara historis obyek tanah di Jalan Kolonel Sugiono, Jalan S. Parman, dan Jalan Gunung Prau maka jenis Sertifikat Ruko Pasar Rejoamertani adalah Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik. Mengenai dapat diperpanjangnya HGB, dengan jenis HGB mana berdasarkan asal tanahnya penulis dapat menyimpulkan hasilnya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Milik. Karena HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dikatakan HGB karena jelas bahwa dulu pernah terjadi tukar menukar antara Pemkab dengan PT. Artinya objek dan status hak dari proses tukar menukar juga beralih. PT Puri Sakti Perkasa tidak dapat memperoleh Hak Milik karena Badan Hukum.

**Kata Kunci :** Hak Guna Bangunan, Ruko

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PEMERIKSAAN/ PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Sistematika Penulisan Skripsi.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	10
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	12
3. Terjadinya Hak Atas Tanah.....	19
4. Pembatasan Kewenangan Hak Atas Tanah.....	19
5. Peralihan Hak Atas Tanah.....	19
B. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan	

1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	25
2. Subyek Hak Guna Bangunan.....	26
3. Objek Hak Guna Bangunan.....	26
4. Jangka Waktu pemberian Hak Guna Bangunan.....	32
5. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan.....	32
6. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	33
C. Tinjauan tentang Tukar Guling/Ruilslag Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Ruilslag Hak Atas Tanah.....	34
2. Dasar Hukum Ruilslag Hak Atas Tanah.....	36
3. Akibat Hukum Ruilslag Hak Atas Tanah.....	37
D. Tinjauan tentang Akta Otentik	
1. Definisi Akta Otentik.....	37
2. Bentuk Akta Otentik.....	39
3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	40
E. Tinjauan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Sertifikat.....	42
2. Jenis-jenis Sertifikat.....	43
3. Fungsi Sertifikat.....	44
F. Tinjauan tentang Ruko	
1. Pengertian Ruko.....	45
2. Bentuk-bentuk Ruko.....	47
3. Bentuk Kepemilikan Ruko.....	49

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	51
B. Bahan Penelitian.....	52
C. Spesifikasi Penelitian.....	53
D. Populasi dan Sampling.....	54
E. Alat Penelitian.....	55
F. Metode Analisis Data.....	56

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Kabupaten Temanggung.....	57
2. Kepemilikan Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung.....	57
A. Termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas RukoPasar RejoAmertani.....	70
B. Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko.....	89
C. Diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya.....	92
D. Analisis Data.....	95

### BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	104
B. Saran-saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA.....	111
---------------------	-----

### LAMPIRAN-LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Hukum Agraria merupakan Hukum yang mengatur mengenai tanah yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya. Dalam bahasa latin agraria dapat dijelaskan melalui dua hal. Pertama agraria berarti tanah atau sebidang tanah, kedua memiliki arti mengenai persawahan ataupun perladangan.<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Salah satu arah kebijakan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), Bab IV, bagian B, menyebutkan :

Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Hakikat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Salah satu pembangunan adalah berkaitan dengan kebijaksanaan pertanahan. Masalah pertanahan adalah masalah yang terkait langsung dengan rakyat. Sebab tanah merupakan kebutuhan

---

<sup>1</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika 2007, hlm 1

dasar (*basic need*) masyarakat secara keseluruhan. Untuk mengarahkan kebijaksanaan pertanahan itu, pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pelaksanaan UUPA ini mempunyai arti ideologis yang sangat penting. Sebab, Undang-undang ini merupakan penjabaran langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai basis atau landasan kekuatan demokrasi ekonomi yang sedang dikembangkan dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Dalam pembangunan jangka panjang, peranan tanah bagi pemenuhan keperluan akan meningkat. Sehubungan dengan itu maka akan meningkatkan pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menyadari betapa pentingnya permasalahan tanah di Indonesia tersebut kemudian diundangkan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang lebih dikenal dengan (UUPA).

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah salah satunya hak-hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau Badan Hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain

---

<sup>2</sup> Prof. Dr.H.Muchsin, dan Imam koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan ruang*, 2008, Jakarta: sinar Grafika, hlm 10

atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer salah satunya adalah Hak Guna Bangunan (HGB).<sup>3</sup>

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan baik perumahan, pertokoan, dll yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat. Begitu pentingnya Hak Guna Bangunan, maka pemerintah mengaturnya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pengaturan Hak Guna Bangunan ini, seiring dengan pesatnya pembangunan baik yang dibangun Pemerintah maupun pihak swasta. Oleh karena itu dalam perkembangan pembangunan perumahan atau gedung yang semakin marak akhir-akhir ini, objek tanah dijadikan sasaran ada tiga, yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik (Pasal 21). Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui. Sehubungan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan

---

<sup>3</sup>Supriadi, *Op Cit*, hlm. 64

tersebut, maka hal ini berkaitan pula dengan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan atas pemberian hak atas tanah bangunan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 PP Nomor 40 tahun 1996.

Selain kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak atas Guna Bangunan tersebut, maka salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan apabila Tanah Negara yang dijadikan objek tidak diperpanjang atau diperbarui lagi, adalah menyerahkan Tanah Negara kepada pemegang Hak Pengelolaan dan Hak Milik tersebut dalam keadaan kosong, dengan membongkar bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut (Pasal 37 ayat (1)). Ketentuan dalam pasal tersebut memberikan kesempatan kepada yang menguasai atau memiliki Hak Guna Bangunan untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang terdapat di atas Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini sebagai wujud dari hak kesadaran orang yang menguasai Hak Guna Bangunan tersebut.<sup>4</sup>

Salah satu contoh kepemilikan Hak Guna Bangunan di Pasar Rejo Amertani Temanggung yang menjadi objek yang akan diteliti. Berawal dari tukar guling tanah antara Pemerintah Kabupaten Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa. Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Desember 1991 Nomor : 593/4707/PUOD perihal persetujuan prinsip tukar menukar tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Dati II Temanggung dengan tanah dan bangunan milik PT Puri Sakti Perkasa

---

<sup>4</sup>Supriadi, *Loc. Cit.*, hlm. 116-117

dan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung, tanggal 24 Desember 1991 Nomor : DPRD. 043/7-III/'91-'92 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Temanggung kepada PT Puri Sakti Perkasa.<sup>5</sup> Setelah terjadinya tukar guling (Ruilslag) tanah Pemkab dibangun stadion olahraga Bumipala, sedangkan tanah PT Puri Sakti Perkasa diberikan tanah dekat pasar tepatnya di Jalan Kol. Sugoyono, Jalan Gunung Prau, Jalan S. Parman dan dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan kemudian dibangun ruko-rukodan diperjualbelikan kepada para pedagang dengan akta jual beli sebelum diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan pecahan dari Hak Guna Bangunan PT Puri Sakti Perkasa. Sekitar tahun 1993 para pedagang membeli Ruko tersebut dengan harga tertinggi Rp 50.000.000,- dan harga setiap Ruko berbeda-beda tergantung dari luasnya. Seiring berjalannya waktu dan bergantinya Kepala Daerah, timbul masalah baru pihak Pemkab tidak memperbolehkan kepemilikan ruko-ruko tersebut dengan Hak Guna Bangunan dan tidak memperbolehkan untuk perpanjangan jangka waktunya yang sudah hampir habis masa 20 tahun tetapi harus melakukan pembaharuandiganti dengan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, karena Pemkab menganggap bahwatanah yang dibangun ruko-ruko di Pasar adalah Hak Pengelolaan. Munculnya permasalahan baru tersebut membuat para pedagang menjadi resah dan menimbulkan

---

<sup>5</sup>Surat persetujuan bersama bersyarat Nomor : 01/1992 antara Pemkab Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa

kontroversi atas pernyataan dari Pemkab yang menganggap bahwa Ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Pasalnya para pedagang mengantongi Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan, bukan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis mengambil judul dalam penulisan skripsi :“**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS RUKO DI PASAR REJO AMERTANI TEMANGGUNG**”.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka hal-hal yang menjadi fokus dalam kegiatan penelitian ini dirumuskan dalam permasalahan sebagai berikut :

1. Termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut?
2. Apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko tersebut dapat diperpanjang?
3. Apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut.

2. Untuk mengetahui apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko tersebut dapat diperpanjang.
3. Untuk mengetahui apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya?

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan permasalahan yang menjadi kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1. Bagi Penulis**

Kegunaan penelitian ini bagi penulis adalah berguna untuk menambah wawasan pengetahuan tentang termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani, apakah dapat dilakukan perpanjangan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, dan apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya.

##### **2. Bagi Masyarakat**

Dengan diadakan penelitian ini, diharapkan masyarakat, khususnya pedagang mengerti dan memahami tentang kepemilikan Ruko yang diberikan Hak Guna Bangunan sehingga menambah pengetahuan dan ikut mensukseskan pembangunan dalam bidang agraria. Diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan kajian hukum agraria.

### 3. Bagi Akademisi

Penelitian ini di harapkan dapat menambah ilmu pengetahuan bagi akademisi di bidang hukum keperdataan khususnya bidang agraria dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dokumen akademik yang berguna untuk dijadikan acuan.

## **E. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI**

Untuk mengetahui isi dari hasil penelitian ini dalam bentuk penulisan hukum ini, maka dibuat sistematika sebagai berikut :

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas mengenai istilah-istilah yang disebut pada judul, berdasarkan pada bahan bacaan. Bab II ini terdiri dari beberapa sub bab, diantaranya : Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Macam-macam Hak Atas Tanah, Terjadinya Hak Atas Tanah, Pembatasan Kewenangan Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Pengertian Hak Guna Bangunan, Subyek Hak Guna Bangunan, Objek Hak Guna Bangunan, Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, Hak dan Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, Hapusnya Hak Guna Bangunan, Pengertian Ruilslag, Dasar Hukum Ruilslag, Akibat Hukum Ruilslag, Definisi Akta Otentik, Bentuk Akta Otentik, Kekuatan Pembuktian Akta Otentik, Sertifikat Hak

atas Tanah, Jenis-jenis Sertifikat, Fungsi Sertifikat, Pengertian Ruko, Bentuk Ruko, dan Bentuk Kepemilikan Ruko.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi mengenai tata cara dalam melakukan penelitian, yakni untuk memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini yaitu antara lain metode pendekatan, bahan penelitian, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, alat penelitian, dan metode analisis data.

### **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini dijelaskan mengenai hasil penelitian beserta pembahasannya, dimana hasil-hasil penelitian tersebut merupakan pemecahan masalah atas jenis HGB manakah sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut, apakah dapat dilakukan perpanjangan atas sertifikat HGB tersebut dan apabila dapat dilakukan perpanjangan dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya.

### **BAB V: PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Pada Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta Badan-badan Hukum (UUPA Pasal 4 ayat (1)). pasal ini memberi

wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan Peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>6</sup>

a. Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat

(1) ialah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan

b. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:

- 1) Hak Guna Air
- 2) Hak Pemeliharaan Dan Penangkapan Ikan
- 3) Hak Guna Ruang Angkasa

Hak-hak atas tanah dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Namun demikian hak-hak atas tanah apabila yang

---

<sup>6</sup>Realmacman.wordpress.com/2014 akses tanggal 21 Januari 2016 pukul 10. 20 WIB

dipunyai seseorang, kelompok, badan hukum dan lain-lain harus berfungsi sosial yang artinya hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan baik dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak atas tanah tersebut.

## **2. Macam-macam Hak Atas Tanah**

### **a. Hak Milik**

Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak atas tanah yang turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (ketentuan Pasal 6). Terkuat menunjukkan (paling) paling kuat dan terpenuh (paling) penuh. terkuat menunjukkan pada salah satu sifat dari pada Hak Milik. Perkataan “terpenuh” menunjuk pada luasnya wewenang yang diberikan kepada subyek yang mempunyai Hak Milik itu. Yang boleh mempunyai Hak Milik pada azasnya WNI tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan pemerintah dan memenuhi syarat-syarat (pada hakekatnya Badan Hukum tidak boleh mempunyai Hak Milik). Berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 ditetapkan Badan Hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik (disertai syarat-syarat peruntukan dan luasnya). Yang ditunjuk dengan PP tersebut adalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara
2. Perkumpulan Koperasi

### 3. Badan-badan Keagamaan

Terjadinya Hak Milik (Pasal 22 UUPA). Pasal 22 ayat (1) berdasarkan hukum adat adalah pembukaan hutan. Artinya membuka hutan dijadikan lahan pertanian. Pasal 22 ayat (2) berdasarkan Penetapan Pemerintah, diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan PP. berdasarkan karena Undang-undang itu sendirilah yang menciptakannya. Contoh adalah terjadinya Hak Milik karena berlakunya Pasal I, II, dan III ayat 1 dari ketentuan konversi UUPA.

Pasal 1 ayat(1):

Hak Eigendom atas tanah yang ada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat yang disebut dalam Pasal 21.

Menurut Pasal 27 UUPA Hak Milik hapus apabila tanahnya jatuh pada Negara. Hal ini disebabkan : pencabutan hak, penyerahan sukarela dari pemiliknya, tanahnya ditelantarkan, subyeknya tidak memenuhi syarat, tanahnya musnah artinya hilang.<sup>7</sup>

#### b. Hak Guna Usaha

---

<sup>7</sup>T. Suryono Sigit, *Materi Perkuliahan Hukum Agraria*, Ummgl, hlm. 29

Berdasarkan Pasal 28 UUPA yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasainya langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan, pertanian, perikanan, peternakan.

Batasannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA ada batasan–batasan tertentu yaitu :

1. Luas tanah paling sedikit 5 hektar
2. Apabila 25 hektar lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik.
3. Waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi 10 tahun.

Sesuai Pasal 30 ayat (1) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia maupun Badan-badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Subyek Hak Guna Usaha yang terurai dalam pasal tersebut, maka sesuai dengan Pasal 30 ayat (2) ditentukan bahwa:”Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai tersebut dalam Pasal 30 ayat (1) dalam jangka waktu satu tahun wajib melaporkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu satu tahun, maka hak itu hapus demi hukum. Pasal 34 UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat hapus karena : jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka

waktunya berakhir karena sesuatu persyaratan tidak terpenuhi, dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, tanahnya ditelantarkan, tanahnya musnah.<sup>8</sup>

c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 ayat(1) UUPA bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan. Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia danberkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan Subyek Hak Guna Bangunan maka sesuai Pasal 36 ayat (2) ditentukan bahwa: “Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat yang tersebut dalam ayat (1) dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HakGuna Bangunan pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 40 UUPA dapat hapus karena: jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum waktunya berakhir karna sesuatu syarat tidak dipenuhi,

---

<sup>8</sup> *Ibid.* hlm. 37

dilepaskan oleh pemegang hak nya, dicabut untuk kepentingan umum, tanahnya ditelantarkan, tanahnya musnah.<sup>9</sup>

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara/tanah milik orang lain, yang memberi wenang dan kewajiban yang ditentukan dalam putusan pemberiannya oleh Pemerintah atau Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa menyewa/perjanjian pengolahan tanah. Yang dapat mempunyai Hak Pakai (Pasal 42 UUPA) adalah :Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berwenang memberi keputusan mengenai:Pemberian Hak Pakai atas tanah Pertanian, yang luasnya tidak lebih dari20 hektar, Pemberian Hak Pakai Non Pertanian, yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m (dua ribu meter persegi), Sewa pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.<sup>10</sup>

e. Hak Sewa

Mengenai Hak Sewa untuk bangunan dapat dipunyai oleh seseorang atau Badan Hukum, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik

---

<sup>9</sup>*Ibid.* hlm. 42

<sup>10</sup>*Ibid.* hlm. 48

orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat (1) UUPA) dan ayat (2) nya menyebutkan bahwa : pembayaran uang sewa dapat dilakukan, satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan juga bisa sebelum atau dapat juga setelah tanahnya dipergunakan.<sup>11</sup>

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah karena tidak memberi wewenang untuk mempergunakan tanah tertentu. Menurut penjelasan Pasal 46 hak-hak itu adalah hak-hak dalam Hukum Adat yang menyangkut tanah dalam sistematik Hukum Adat dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah itu.

Sedangkan Pasal 46 ayat (2) menyebutkan dengan dibukanya tanah maka diperoleh hak atas tanah itu betul-betul diusahakan. Tetapi memungut hasil hutan walaupun secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak atas tanah.<sup>12</sup>

g. Hak Guna Ruang Angkasa

Dalam Pasal 47 ayat (1) UUPA Hak Guna Air adalah hak untuk memperoleh air untuk keperluan tertentu dan atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain. Lain hal nya dalam Pasal 47 ayat (2) UUPA menyebutkan Hak Guna Air serta pemeliharaannya dan penangkapan ikan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

---

<sup>11</sup>*Ibid.* hlm. 54

<sup>12</sup>*Ibid.* hlm. 57

Dalam Pasal 48 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Ruang Angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal yang dianggap penting dan ada hubungannya masalah tersebut.<sup>13</sup>

#### h. Hak Pengelolaan

Dalam PMA No.9 tahun 1965 tentang “pelaksanaan konversi hak penguasaan atas Tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya. Hak Pengelolaan merupakan bentuk khusus dari apa yang disebut “Hak Penguasaan”. Terjadinya Hak Pengelolaan sejak UUPA mulai berlaku adalah berasal dari konversi hak penguasaan atau Hak Beheer. Instansi yang berwenang memberikan Hak Pengelolaan adalah Menteri Dalam Negeri/ Direktorat Jenderal Agraria (termasuk dalam hal ini memberi ijin untuk melepaskannya). Yang dapat diberikan dengan hak pengelolaan adalah hanya “Tanah Negara”. Hapusnya Hak Pengelolaan : karena dilepaskan pemegang haknya, karena dicabut kembali karena tanahnya tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya, karena berakhirnya jangka waktu, karena tanahnya musnah.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>*Ibid.* hlm. 59

<sup>14</sup>*Ibid.* hlm.60

### **3. Terjadinya Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah terjadi karena:

a. Karena Undang-Undang

Berdasarkan ketentuan konversi UUPA telah terjadi perubahan atau konversi hak-hak yang lama dan perubahan itu terjadi karena hukum.

b. Karena Penetapan Pemerintah

Pemberian hak atas tanah biasanya diberikan oleh Negara

c. Karena Menurut Ketentuan Hukum Adat

Hak atas tanah yang terjadi karena pembukaan tanah ulayat yang diikuti dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

### **4. Pembatasan Kewenangan**

Pembatasan kewenangan penggunaan tanah adalah sebagai berikut:

a. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain.

b. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruangtanah

### **5. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah terjadi karena :

a. Perbuatan hukum pemindahan hak

Perbuatan hukum hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya adalah :

## 1. Jual Beli

Pemindahan hak terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Bersifat tunai, riil, dan terang yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya serentak terjadi bersamaan sebagaimana konsepsi Hukum Adat. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadirannya mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang

dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karena baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.<sup>15</sup>

## 2. Tukar Menukar

Hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis.

## 3. Hibah

Pemindahan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu

---

<sup>15</sup> Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm.76-77

dilaksanakan pada saat si pemberi masih hidup. Sebelum lahirnya PP No. 24 Tahun 1997, bagi mereka yang tunduk pada KUHPerdara, surat hibah wasiat dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Setelah lahirnya PP No.24 tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dilakukan dengan akta PPAT.

#### 4. Hibah Wasiat

Pemindahan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari si pemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia mati baru terjadi pemindahan haknya. Itupun masih diperlukan perbuatan hukum yang lain dimana pelaksanaannya harus melalui pelaksanaan wasiat kepada si penerima hibah wasiat tersebut. Dalam hal pemindahan hak, syarat-syarat subyek pun harus dipenuhi. Jika subyek selaku calon penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat subyek hak atas tanah yang akan dipindahkan kepadanya sebagaimana ditentukan dalam UUPA, maka akan batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi Tanah Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta khusus untuk pemindahan hak dengan jual beli maka pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat (2))

UUPA).<sup>16</sup> Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum.

Menurut Hukum Tanah Positif, jual beli tanah setelah tanggal 24 September 1960 merupakan pemindahan hak atas tanah untuk selamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selamanya. Pemindahan hak ini berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun ada kalanya pemindahan hak tersebut baru secara yuridis saja karena fisik tanah masih ada di bawah penguasaan orang lain, sehingga penyerahan secara fisik akan menyusul kemudian. Tata caranya, jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah (Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No 24 Tahun 1997). Namun demikian, pendaftaran jual beli pada Kantor Pertanahan bukanlah untuk sah nya jual beli, tetapi berfungsi memperkuat dan memperluas pembuktian. Sah nya jual beli tersebut ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan oleh Pasal 19 PP 10/1960 (sekarang PP Nomor 24/1997), antara lain:

---

<sup>16</sup>*Ibid.* hlm. 99

- 1.1 Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
  - 1.2 Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
  - 1.3 Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
  - 1.4 Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa;
- b. Perbuatan Hukum Pelepasan Hak

Perbuatan hukum hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dilepaskan kepada pihak lain. Bentuk pelepasan haknya adalah :

1. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat.
2. Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada. Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi Tanah Negara. Pelepasan hak atas tanah dilakukan bilamana subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya. Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang ditandatangani oleh pemegang hak diketahui Pejabat

yang berwenang. Hal ini dikarenakan pada dasarnya pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela.

## **B. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan**

### **1. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 711 KUHPerdara bahwa “Hak numpang–karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan Peraturan maupun Peraturan Menteri.<sup>17</sup> Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, tanah Negara, atau tanah miliknya sendiri.
- b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- c. Dapat beralih/ dialihkan kepada pihak lain.
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

### **2. Subjek Hak Guna Bangunan**

---

<sup>17</sup>BudiUtomo, *Hukum Perdata*, Yogyakarta : Sejahtera, 2013

<sup>18</sup>Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hlm. 31

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

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

Dalam kaitannya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai berikut di atas, maka sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) ditentukan bahwa :

“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”.<sup>19</sup>

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain 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.

### **3. Objek Hak Guna Bangunan**

Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 UUPA menjelaskan Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun. Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas Tanah Negara atau di atas Tanah Hak Milik. Sedangkan pada Ayat (2) menjelaskan: Atas permintaan pemegang hak dan dengan

---

<sup>19</sup>*Ibid.* hlm 32

mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya adalah sebagai berikut:<sup>20</sup>

a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

b. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang HPL, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.106-107

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah, sebagai tanda bukti diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT"). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Dalam pendaftaran tanah bahwa sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, maka proses terjadinya suatu hak tergantung dari jenis macam hak. Salah satunya adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan terjadi karena:

1. Karena Undang-undang

Apabila sesuatu hak terjadinya dikarenakan Ketentuan Undang-Undang, maka berarti Undang-Undanglah yang menciptakan adanya hak tersebut. Misalnya : Dengan adanya ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria, maka sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 hak dimaksud lahir. Dengan demikian, maka Pendaftaran Tanah

mempunyai arti fungsi sebagai pembuktian. Jadi untuk memperluas kekuatan buktinya yang berlaku bagi pihak ketiga.

## 2. Karena Penetapan Pemerintah

Apabila hak-hak yang terjadi karena Penetapan Pemerintah, yang pada umumnya berasal dari Tanah Negara. Penetapannya dilakukan oleh Pemerintah, sebagai yang dituangkan dalam Surat Keputusan dari Pemerintah, c.q. Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi. Dengan diterbitkannya Surat Keputusan oleh Pemerintah pada hakekatnya telah ada hubungan antara yang bersangkutan dengan tanahnya, namun haknya belum sempurna; baru hak atas tanah dimaksud lahir ketika hak itu didaftarkan pada Buku Tanah. Dengan demikian, pendaftaran hak mempunyai arti dan fungsi di samping sebagai alat pembuktian yang kuat, juga sebagai syarat untuk lahirnya hak yang diberikan oleh Pemerintah.

## 3. Karena Perjanjian

Apabila sesuatu hak terjadinya dikarenakan perjanjian, misalnya Hak Guna Bangunan di atas suatu Hak Milik, maka arti dan fungsi Pendaftaran hak ini merupakan syarat lahirnya Hak Guna Bangunan, karena dengan adanya akta perjanjian yang dibuat di hadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, maka hak tersebut belum berlaku untuk pihak ketiga.<sup>21</sup>

HGB dapat diberikan atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan atau tanah Negara, dengan ketentuan apabila Hak Guna Bangunan hapus, maka hak atas tanahnya kembali kepada penguasa asalnya. HGB atas tanah HPL dapat diperpanjang atau diperbaharuihaknya atas permohonan pemegang hak setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL.

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 ayat (3), PP No. 24 Tahun 1997).

Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena Penetapan Pemerintah.
- b. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996, melalui “Penetapan Pemerintah” yang menerangkan bahwa :

---

<sup>21</sup>Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertanahan jilid 2*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004, hlm 62-63

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 23 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 menerangkan bahwa : Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Pasal 24 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996). Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau adapada waktu dibuatnya Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud. Namun baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Selengkapnya Pasal 24 dari PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

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

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- c. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>22</sup>

#### **4. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan**

Ketentuan Pasal 25 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 jangka waktunya terbatas paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tersebut diatas habis kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB diatas tanah yang sama.

#### **5. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Hak dan Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 30 hingga Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

##### **Pasal 30**

- a. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :
- b. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- d. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- e. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;

---

<sup>22</sup>[www.google.com/hukumhak\\_guna\\_bangunan](http://www.google.com/hukumhak_guna_bangunan), diakses tanggal 24 Februari 2016 pukul 08.10 WIB

- f. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala kantor Pertanahan;

#### **Pasal 31**

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 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**

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.<sup>23</sup>

### **6. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

---

<sup>23</sup>Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2004, hlm.217-218

g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)

Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 35 hingga Pasal 38 Peraturan Pemerintah N0. 40 Tahun 1996, yang juga memberikan ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan.<sup>24</sup>

## **C. Tinjauan Tentang Ruilslag/ Tukar Guling Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Ruilslag**

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Daerah dalam Pasal 1 angka 27 yang dimaksud Tukar Menukar Barang Milik Daerah/Tukar Guling adalah Tukar menukar barang milik daerah/tukar guling adalah pengalihan kepemilikan barang milik Daerah yang dilakukan antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Pusat, antar Pemerintah Daerah, atau antara Pemerintah Daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang..

Kegiatan tukar guling (ruilslag) dilakukan dalam rangka pengelolaan barang Daerah yang dilakukan Pemerintah Pusat dan Daerah. Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 bahwa yang dimaksud Pengelolaan Barang Daerah adalah Pengelolaan barang milik Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Pengelolaan barang milik Daerah meliputi: Perencanaan kebutuhan

---

<sup>24</sup>*Ibid.* Hlm 219

dan penganggaran, Pengadaan, Penerimaan, Penyimpanan dan Penyaluran, Penggunaan, Penatausahaan, Pemanfaatan, Pengamanan dan Pemeliharaan, Penilaian, Penghapusan, Pemindahtanganan, Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian, Pembiayaan, dan Tuntutan ganti rugi.

Istilah ruilslag (tukar guling) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah menggunakan istilah “tukar-menukar” adalah pengalihan kepemilikan barang milik Negara Daerah yang dilakukan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah, antar Pemerintah Daerah, atau antara Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. (Pasal I angka 17).

Definisi perjanjian tukar-menukar adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang yang ditukar, begitu juga pihak lainnya berhak menerima barang yang ditukar. Barang yang ditukar oleh para pihak, dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Penyerahan barang bergerak cukup penyerahan nyata sedangkan barang tidak bergerak menggunakan penyerahan secara yuridis formal.

## **2. Dasar Hukum Ruilslag Hak Atas Tanah**

Tukar-menukar diatur dalam Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546

KUHPerdata. Perjanjian tukar-menukar adalah

"Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya."

perjanjian tukar-menukar adalah

"Suatu perjanjian di mana pihak-pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan benda kepada satu sama lain."

Dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 menyatakan bahwa "tukar menukar barang milik Negara Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan : 1) untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan; 2) untuk optimalisasi barang milik Negara Daerah; dan 3) tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Daerah".

Pengertian ruilslag adalah penukaran lahan. Di sini terjadi suatu tanah yang dipergunakan atau dipakai dan hak Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah untuk ditukar tanahnya dengan tanah lainnya.

Penukaran lahan itu dilakukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, apabila lahan/bangunan tersebut tidak pada tempatnya atau kawasannya sudah tidak cocok lagi ataupun tempatnya sudah terlalu sempit. Tanah-tanah yang dilakukan ruilslag adalah tanah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dengan Hak Pengelolaan atau Hak Pakai khusus.

### **3. Akibat Hukum Ruilslag**

Jika barang yang menjadi objek tukar-menukar musnah di luar kesalahan salah satu pihak maka perjanjian tukar-menukar itu menjadi gugur. Pihak yang telah menyerahkan barang dapat menuntut kembali barang yang telah diserahkannya (Pasal 1545 KUHPerdato).

Pasal-pasal yang mengatur tentang tukar-menukar sangat sedikit, jika dibandingkan dengan perjanjian jual beli. Namun, di dalam ketentuan mengenai tukar-menukar disebutkan bahwa ketentuan tentang jual beli berlaku bagi perjanjian tukar-menukar.<sup>25</sup>

#### **D. Tinjauan Tentang Akta Otentik**

##### **1. Pengertian Akta Otentik**

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/ pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1867 dan 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Mengamati bunyi ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dahulu diatur ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglemen op de Notaris-Ambt in Indonesie* S. 1860-3; PJN) dan dihubungkan dengan Pasal 1867 dan 1868 KUHPerdato tersebut dapatlah diambil kesimpulan tertulis;

---

<sup>25</sup> <http://google.co.id/2012/11/pengertian-tukar-menukar.html> di akses tanggal 9 Maret 2016 pukul 09.25 WIB

- Akta otentik merupakan alat bukti tertulis;
- Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan
- Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>26</sup>

Akta sebagai surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>27</sup> Akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>28</sup>

Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta adalah: Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*) suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

## 2. Bentuk Akta Otentik

---

<sup>26</sup>Herlien Budiono, *Kumpulan tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010, Hlm. 267

<sup>27</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2006, (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II), hlm.149

<sup>28</sup>Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta :PT. Pradnya Paramitha, 2005 hlm.25

Dari pengertian yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara maka bentuk akta otentik ada dua, yaitu:

a. Akta Partij atau akta pihak

Yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris. Artinya, akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh Notaris untuk dibuahkan akta.<sup>29</sup> Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta *partij* (*partij-acteri*) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.

b. Akta Relaa atau akta pejabat

Yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri. Dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.<sup>30</sup>

### 3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

---

<sup>29</sup>F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001) hlm.7

<sup>30</sup>Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju, 2011, hlm. 109

Kekuatan pembuktian suatu akta otentik ialah kekuatan pembuktiannya yang lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang dapat menghasilkan kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat, tanpa mengurangi adanya kemungkinan bukti tentang kebalikannya. Dalam Pasal 1870 dan Pasal 1871 BW dikemukakan bahwa akta autentik adalah sebagai alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna. Hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui dan dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>31</sup>

Setiap akta autentik baik akta yang dibuat oleh PPAT maupun akta yang dibuat oleh Notaris, dibedakan tiga kekuatan pembuktian, yaitu:

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya. Dengan kekuatan lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan

---

<sup>31</sup>Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005, hlm.27

dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan.<sup>32</sup>

b. Kekuatan Pembuktian Formal (*formale bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa Pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh Pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal sepanjang mengenai akta Pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris dan PPAT sebagai Pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya tersebut.<sup>33</sup>

c. Kekuatan Pembuktian Material

Kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Artinya tidak hanya kenyataan yang dibuktikan oleh suatu akta otentik, namun isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/ buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*,  
Yogya: UII Press, 2009, hlm. 19

<sup>33</sup>*Ibid.* hlm 20

<sup>34</sup>*Ibid.* hlm 21

## **D. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Sertifikat Tanah**

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau Badan Hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, penerbitan sertifikat hak atas tanah bahwa telah menerangkan seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah, atau pun tanah itu dalam kekuasaan tanggungan seperti sertifikat hipotek, berarti tanah itu terikat dengan hipotik. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya ayat (1) dan (2) dapat diketahui bahwa dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak-hak atas tanah, maka pemegang hak akan diberikan surat hak atas tanah dan berlaku sebagai alat bukti. Sertifikat tanah memuat:

- a. Data fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah.
- b. Data yuridis: Jenis hak ( Hak Milik, HakGuna Bangunan, Hak Guna Usaha,Hak Pakai, Hak Pengelolaan) dan siapa pemegang haknya.<sup>35</sup>

Yang dimaksud dengan sertifikat adalah Surat Tanda Bukti Hak, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah, dan Surat Ukur diberi sampul dan dijilid menjadi satu. Sertifikat ini, diberikan bagi tanah-tanah yang sudah

---

<sup>35</sup> Soejono dan Abdurahman, *Prosedur pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, hlm 164

diselenggarakan pengukuran Desa demi Desa; karenanya sertifikat ini merupakan pembuktian yang kuat baik subyek dan oyek dari hak atas tanah. Kemudian ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997, tertanggal 8 Juli 1997, khususnya Pasal 1 ayat (2) ditentukan :

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud, dalam pasal 19 ayat (2), huruf C UUPA, untuk hak atas tanah. Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik oleh satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.<sup>36</sup>

## 2. Jenis-jenis Sertifikat

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, yaitu PP Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah mengenal beberapa jenis sertifikat, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik.
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara.
- f. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertifikat Tanah Wakaf.
- i. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertifikat Hak Tanggungan.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup>Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hlm 58

<sup>37</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. 2, Jakarta : Kencana, 2010, hlm.261

### **3. Fungsi Sertifikat**

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. *Pertama*, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. *Kedua*, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. *Ketiga*, bagi Pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu waktu diperlukan dengan mudah diketemukan.<sup>38</sup>

## **E.Tinjauan Tentang Ruko (Rumah Toko)**

### **1. Pengertian Ruko**

---

<sup>38</sup> Adrian Sutendi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 57-58

Untuk lebih jelas mengenai pengertian ruko, terlebih dahulu diklasifikasikan antara rumah tempat tinggal maupun rumah usaha (ruko). Secara awam pemikiran manusia rumah merupakan tempat yang sangat penting bagi manusia, hal ini dikarenakan rumah dapat melindungi manusia dari hujan, panas maupun membuat berkumpulnya keluarga. Sekarang ini rumah sudah dibagi-bagi menurut daripada fungsinya, misalnya saja rumah tempat tinggal, rumah tempat usaha dan rumah tempat tinggal yang dijadikan juga sebagai tempat usaha. Sebuah tempat tinggal biasanya berwujud bangunan rumah, tempat berteduh, atau struktur lainnya yang digunakan sebagai tempat manusia tinggal. Istilah ini dapat digunakan untuk rupa-rupa tempat tinggal, mulai dari tenda-tenda nomaden hingga apartemen-apartemen bertingkat. Dalam konteks tertentu tempat tinggal memiliki arti yang sama dengan rumah, kediaman, akomodasi, perumahan, dan arti-arti yang lain.<sup>39</sup>

Rumah usaha atau lebih sering disebut tempat usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa, penyimpanan-penyimpanan dokumen yang berkenaan dengan perusahaan, juga kegiatan-kegiatan penyimpanan atau pameran barang-barang, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan-kegiatan tersebut.

Sedangkan rumah tempat tinggal yang dijadikan ruko pengertiannya berbeda lagi dengan rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha. Ruko

---

<sup>39</sup>Wikipedia, *Tempat Tinggal*. Diakses tanggal 12 Januari 2016 pukul 14.00 WIB

adalah salah satu jenis bangunan yang berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berpenghuni dan toko berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dapat berkembang dengan sangat pesat. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampung menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.<sup>40</sup>

Ruko memang solusi yang cukup baik untuk mengatasi kebutuhan akan rumah tinggal sekaligus juga tempat mengembangkan usaha dari rumah dari mulai usaha jasa, sampai dengan usaha perdagangan dapat mengembangkan usaha mereka melalui desain ruko sehingga tercipta mobilitas dan efektivitas yang tinggi dari para pemakainya.<sup>41</sup>

Rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

## **2. Bentuk-bentuk Ruko**

---

<sup>40</sup>www. Google.com, /peneliti Hukum.org, Tempat tinggal akses tanggal 13 Januari 2016 pukul 10.00 WIB

<sup>41</sup> Andie A.Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Jakarta: Penebar Swadaya, 2007, hlm 6

Seiring dengan perkembangan zaman, fungsi dan bentuk ruko ikut mengalami perubahan-perubahan, terutama dalam hal efisiensi lahan. Bentuk ruko bagian depan dimajukan, sehingga lahan terbuka pun menjadi berkurang. Hal ini membawa dampak terhadap kota, terutama dalam hal sirkulasi. Untuk itu, hal yang perlu diperhatikan dalam merancang sebuah ruko adalah kenyamanan dari ruko itu sendiri. Ruko dalam pembagian jenis desain terbagi menjadi beberapa, yaitu :

- a. Pavilliun sebagai sanggar seni
- b. Rumah warisan sebagai tempat kost mahasiswa
- c. Carport atau garasi sebagai tempat warung internet
- d. Loteng rumah dengan plafon tinggi sebagai studio desain
- e. Garasi dijadikan distro, dan sebagainya.<sup>42</sup>

Lokasi merupakan faktor terpenting untuk pemilihan tempat ruko yang strategis, hal ini dikarenakan ruko yang memiliki salah satu fungsi sebagai tempat usaha. Dalam memilih sebuah lokasi, diperlukan adanya analisis tapak terlebih dahulu, yaitu semacam riset kecil untuk menentukan apakah sebuah lokasi layak untuk dijadikan sebagai tempat usaha atau tidak.

Pada umumnya tidak ada aturan yang membuat standart resmi yang diberlakukan terhadap ukuran sebuah ruko. Akan tetapi, ukuran standar yang dipakai sebagai pedoman adalah lebar depan sebuah mobil (kendaraan roda empat), yaitu 3,5 m. Biasanya masih ditambah dengan

---

<sup>42</sup>[www.google.comAnne Ahira, Menciptakan Desain Rumah Toko Yang Efektif, http://www.anneahira.com/desain-rumah-toko](http://www.google.comAnne Ahira, Menciptakan Desain Rumah Toko Yang Efektif, http://www.anneahira.com/desain-rumah-toko). Diakses tanggal 27 Februari 2016 pukul 19.15

sirkulasi untuk pejalan kaki (estimasi dua orang berjalan bersebelahan), yaitu 1,5 m. Jadi, ukuran standar yang dapat diambil untuk lebar depan sebuah ruko adalah 5 m.

Ruko dalam kenyataannya dibagi menjadi beberapa desain atau bentuk ruko, antara lain :<sup>43</sup>

#### 1. Ruko Dua Unit

Ruko ini menyesuaikan ketinggian dan sebisa mungkin mengoptimalkan ukuran (*space*) ruang-ruang yang ada. Ruko ini terletak di kawasan perbukitan di tengah-tengah kota. Pemilik menginginkan agar tercipta sebuah perbedaan yang jelas antara fungsi publik dan fungsi privat sehingga kavling tanah dipisahkan menjadi dua bagian. Area depan digunakan untuk usaha, sedangkan area belakang murni digunakan sebagai rumah tinggal. Kondisi lahan terletak di perbukitan dengan kontur berlereng-lereng dan luas terbatas. Dengan kondisi tersebut bangunan dibuat menyesuaikan ketinggian dan sebisa mungkin mengoptimalkan ukuran (*space*) ruang-ruang yang ada. Oleh karena itu, bangunan dibuat berlantai satu pada bagian depan (tempat usaha) dan tiga lantai pada area belakang (hunian).

#### 2. Ruko Kawasan Kampus

Ruko ini berdekatan dengan kawasan kampus perguruan tinggi. Oleh karena itu, jenis usahanya harus yang dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa yang tinggal di sekitar lingkungan ruko, baik menyangkut

---

<sup>43</sup>*Op.Cit*, hlm 21

kebutuhan penunjang aktivitas perkuliahan maupun kebutuhan sehari-hari mahasiswa.

Kompleks ruko tersebut didirikan pada lahan berkontur dengan topografi ruko lebih tinggi 50 cm dari atas jalan. Diupayakan seminimal mungkin dilakukan pemotongan atau penambahan kontur tanah (*cut and fill*). Selain itu, bentuk lahan tidak beraturan (mengarah ke bentuk segitiga), untuk meminimaliskan terjadinya lahan yang tidak berguna (*lost of space*), pengolahan fungsi ruang dilakukan seoptimal mungkin.

### 3. Ruko Klasik

Pengolahan massa bangunan menggunakan sistem proposi untuk memberikan rasio estetika terhadap ornamen bangunannya. Ruko ini terletak di kawasan kota lama, yaitu sebuah area yang dahulunya digunakan sebagai pusat perdagangan. Di kawasan ini banyak ditemukan bangunan-bangunan kuno bergaya arsitektur klasik kolonial. Bangunan-bangunan tua juga telah dimasukkan sebagai bangunan konservasi sehingga dapat disebut sebagai cagar budaya.

### 3. Bentuk Kepemilikan Ruko

Ruko-ruko baru sekarang ini Sertifikatnya adalah Hak Guna Bangunan dan tidak bisa ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik. Tetapi kenyataannya masih ada ruko yang bersertifikat Hak Milik. Ada beberapa hal yaitu, yang pertama, ruko yang dibangun sudah sangat lama. Waktu zaman dulu ruko diperbolehkan sertifikat Hak Milik. Untuk masa sekarang ruko sudah tidak bisa hak milik tetapi hanya sampai batas Hak Guna Bangunan. Yang kedua, kalau ruko itu baru dibangun tetapi

sertifikatnya Hak Milik bisa dikarenakan IMB (izin mendirikan bangunan) bangunannya rumah atau hunian. Bukan IMB untuk kantor atau usaha. Ada pengecualiannya apabila dilihat potensi bangunannya itu sangat strategis dan tidak perlu memerlukan izin domisili usaha. Maka dari itu apabila suatu bangunan yang desainnya seperti ruko tetapi IMB nya adalah hunian maka akan kesulitan untuk mengurus izin domisili usaha bahkan izinnya ditolak.<sup>44</sup> Properti dengan status HGB biasanya dijadikan pilihan bagi mereka yang berminat memiliki properti tetapi tidak bermaksud untuk menempati dalam waktu lama. HGB biasanya dimanfaatkan untuk kebutuhan komersial seperti mendirikan usaha kos, gedung perkantoran, kios, ruko, apartemen dan lain-lain. Oleh karena itu, bagi sebagian orang memilih dan membeli properti dengan status kepemilikan HGB yang dapat digunakan untuk mengembangkan usaha seperti menambah modal sehingga peluang usaha lebih menguntungkan.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>[www.google.com/](http://www.google.com/) Adutsugianto, *Tentang Sertifikat Ruko*, diakses tanggal 10 Maret 2016 pukul 07.45 WIB

<sup>45</sup>[www.google.com/serba-serbi-sertifikat-HGB](http://www.google.com/serba-serbi-sertifikat-HGB), diakses tanggal 10 Maret 2016 pukul 08.10 WIB

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang lebih mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>46</sup>

#### **A. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian kepustakaan.<sup>47</sup> Penelitian ini memfokuskan pada jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar Rejoamertani tersebut, apakah dapat dilakukan perpanjangan atas sertifikat HGB tersebut dan apabila diperpanjang dengan jenis HGB manakah berdasarkan asal tanahnya.

---

<sup>46</sup>Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press,1998, hlm 43.

<sup>47</sup>Ronny Hanitijo soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Bogor: Ghalia Indonesia,1990, hlm. 9

Dalam pembahasan penelitian ini penulis menggunakan dasar-dasar teori yang penulis dapat dari berbagai literatur atau kepustakaan, arsip atau dokumen publikasi hukum meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum,<sup>48</sup> khususnya hukum agraria.

## **B. Bahan Penelitian**

Didalam penelitian hukum ini, data-data yang digunakan adalah:

1. Bahan hukum primer yaitu, bahan hukum yang mengikat terdiri atas Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Undang-Undang. Dalam penelitian ini bahan hukum primer meliputi:
  - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
  - b. Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak-hak Atas Tanah.
  - c. Ketetapan MPR No IV/MPR/1999 Tentang GBHN 1999-2004
  - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek* )
  - e. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
  - f. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Pemberian Perpanjangan dan Pembaharuan HGB.

---

<sup>48</sup>Peter Mahmud Marzuki, *penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 141

- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Prosedur Terjadinya HGB.
  - h. Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah.
  - i. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - j. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi: buku, karya ilmiah, interview dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti dalam penelitian.

### **C. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahannya dan dikaitkan dengan teori-teori hukum yang menyangkut permasalahan yang dikaji,<sup>49</sup> kemudian dianalisa dalam bentuk laporan penelitian.

Penelitian ini lebih bersifat deskriptif yaitu suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena yang ada.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 97

<sup>50</sup>Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 1983, hlm.55

Spesifikasi penelitian dengan menggunakan metode deskriptif analitis adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu objek yang ditetapkan untuk menemukan sifat-sifat, karakteristik-karakteristik serta faktor-faktor tertentu, dengan dimulai dari peraturan dan teori umum yang dipublikasikan terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahan.<sup>51</sup>

#### **D. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah keseluruhan obyek pengamatan atau obyek penelitian. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup/ mati), kejadian, waktu, atau tempat, dengan ciri atau sifat yang sama. Oleh karena banyaknya obyek yang menjadi populasi maka tidak memungkinkan untuk diteliti secara keseluruhan, sehingga peneliti mengambil sampel untuk diteliti.

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Pemilihan sampel didasarkan pada ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Kemudian dari sampel yang telah ditentukan, penulis menentukan pihak-pihak yang dapat mendukung penelitian ini.

Teknik sampling atau penetapan sampel yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *non random sampling/purposive sampling* yaitu tidak semua unsur dalam populasi

---

<sup>51</sup>Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 36

mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. *Non random sampling/purpose sampling* adalah penetapan sampel berdasarkan ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>52</sup>

Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

- a) Advokat/ Pengacara Muhammad Linggar Afriyadi dan Advokat/  
Pengacara LKBH UMMGL Saji
- b) Notaris/ PPAT Justinus Suryo Abdi dan Notaris/ PPAT Mukti  
Probowati
- c) BPN Kab Temanggung dan BPN Kab Magelang
- d) Pedagang Pasar Rejo Amertani ( 4 Responden)

#### **E. Alat Penelitian**

Alat penelitian yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi :

##### 1. Studi Kepustakaan

Penulis mempelajari peraturan perundangan, literatur-literatur dan arsip-arsip yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, guna mendapatkan landasan teori yang kuat.

##### 2. Wawancara/Interview

Wawancara atau interview adalah cara untuk memperoleh data dengan bertanya langsung pada responden dan merupakan suatu proses

---

<sup>52</sup>Bambang Sunggono, *Pengantar Metode penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali, 2006, hlm. 125

interaksi dan komunikasi.<sup>53</sup> Metode wawancara ini digunakan sebagai perbandingan antara teori dan praktek (kenyataan yang terjadi di lapangan). Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara terarah yaitu (*directive interview*) dengan menggunakan daftar pertanyaan peneliti (*interview*) berdasarkan pendapat dan pengetahuan responden/narasumber dalam lingkup permasalahan yang diteliti.

#### **F. Metode Analisis Data**

Data primer dan data sekunder setelah terkumpul selanjutnya diolah dan dianalisa dengan metode analisis kualitatif berdasarkan peraturan yang berlaku.<sup>54</sup> Analisis kualitatif adalah pengolahan data dengan melalui tahapan-tahapan pengumpulan data, mengklasifikasikan, menghubungkan dengan teori dan masalah yang ada. Kemudian menarik kesimpulan guna menentukan atas jawaban permasalahan.<sup>55</sup> Analisis ini merupakan langkah terhadap keseluruhan data yang telah peneliti peroleh serta dengan mempertahankan dasar hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, kemudian analisa tersebut akan dilaporkan dalam bentuk skripsi.

---

<sup>53</sup>Ronny Hanijito soemitro, *Op.Cit*, hlm. 59

<sup>54</sup>*Ibid*

<sup>55</sup>Soerjono soekanto, *Op.Cit*, hlm. 20-21

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Jenis sertifikat kepemilikan atas Ruko Pasar RejoAmertani Temanggung merupakan Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini dikuatkan dengan adanya bukti akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT selaku Pejabat yang berwenang mengeluarkan akta jual beli, atas pembelian ruko Pasar berdasarkan transaksi jual beli antara pedagang dengan PT Puri Sakti Perkasa yang kemudian didaftarkan atas akta jual beli tersebut ke BPN dan dikeluarkan sertifikat HGB oleh BPN Temanggung. Perolehan Ruko karena proses tukar guling, sehingga harus dimaknai bahwa kepemilikan bangunan tersebut sah secara hukum akibat adanya kepemilikan PT Puri Sakti Perkasa sebagai akibat dari tukar guling lahan dengan Pemkab Temanggung pada saat itu. Jadi pernyataan Pemkab yang menganggap jika Ruko Pasar adalah HGB di atas HPL tidak tepat karena Pemkab tidak mempunyai dasar yang kuat dan tidak berwenang atas tanah yang dibangun Ruko tersebut, karena Pemkab Temanggung tidak memiliki sertifikat Hak Pengelolaan induknya karena proses tukar guling sebelumnya.
  
2. Perpanjangan/ pembaharuan sertifikat HGB dapat dilakukan. Sesuai Khusus untuk perpanjangan apabila jangka waktu HGB belum habis dan

untuk pembaharuan apabila jangka waktu hampir habis. Seperti kepemilikan Ruko di Pasar Rejo Amertani jika dilihat dari sertifikatnya jelas HGB jadi pada dasarnya tetap dapat dilakukan perpanjangan. Seharusnya Pemkab tidak ikut campur masalah perpanjangan sertifikat para pedagang. Hal ini di dasarkan pada Pasal 25 PP No 40 Tahun 1996 yang menyatakan :

- a. 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.
  - b. 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.
  - c. Berdasarkan Pasal 25 di atas dapat dilihat bahwa kepemilikan ruko-ruko pasar diberikan jangka waktu 20 tahun setelah itu dalam ayat (2) apabila jangka waktu belum habis dapat dilakukan perpanjangan atas sertifikat HGB tersebut. Jadi intinya sertifikat tersebut dapat dilakukan perpanjangan ke BPN.
3. Perpanjangan HGB, dengan jenis HGB mana berdasarkan asal tanahnya hasilnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Milik. HGB ini terjadi karenapara pedagang membeli dari PT Puri Sakti Perkasa yang kepemilikannya bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta ini wajib

di daftarkan ke Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996). Objek dan status hak dari proses tukar menukar juga beralih. PT Puri Sakti Perkasa tidak dapat memperoleh Hak Milik karena Badan Hukum (BH), maka bentuk kepemilikannya adalah HGB. Dan proses yang dijelaskan di atas adalah jual beli dengan bukti akta dari PPAT, maka sudah jelas bahwa kepemilikan ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Milik.

## **B. Saran**

1. Pemkab harus lebih terbuka mengakui dan menyadari bahwa objek tanah yang dijadikan ruko tersebut telah dilepaskan asetnya kepada Perseroan. Bukan mengintervensi para pedagang untuk mengambil alih lagi menjadi Hak Pengelolaan itu tidak benar. Diharapkan untuk Pemkab agar melihat lagi dokumen-dokumen arsip yang dulu pernah digunakan untuk tukar menukarnya. Dan Pemkab tidak boleh berambisi kalau tanah pasar adalah Hak Pakai karena Pemkab tidak memiliki sertifikat HPL induknya.
2. Diharapkan agar BPN Kab Temanggung lebih bersikap netralitas dan profesional agar lebih terbuka melayani perpanjangan sertifikat HGB atas nama para pedagang, karena dulu yang mengeluarkan sertifikat tersebut adalah BPN. Dan pertanggungjawaban mengenai perpanjangan sertifikat Ruko sepenuhnya menjadi kewenangan BPN. Artinya sertifikat yang pernah dikeluarkan sebelumnya adalah HGB,

maka perpanjangannya harus berbentuk HGB bukan HGB di atas HPL. Jadi keinginan Pemkab Temanggung yang menyatakan HGB di atas HPL tidak berdasar dan tidak mempunyai kewenangan.

3. Diharapkan Notaris/ PPAT. Martha dan Notaris/ PPAT lain yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli dapat menjelaskan terkait dikeluarkannya akta jual beli ruko hingga terbit sertifikat HGB, dan sekarang menimbulkan permasalahan mengenai kepemilikan HGB tersebut.
4. Seharusnya PT Puri Sakti Perkasa bertanggung jawab atas permasalahan yang timbul melibatkan Pemkab dengan para pedagang sekaligus pemilik Ruko Pasar tersebut. PT Puri Sakti Perkasa harus memberikan keterangan dan meyakinkan kepada Pemkab bahwa ini HGB bukan HGB di atas HPL yang dulu pernah dilakukan transaksi jual beli ruko, secara otomatis hak nya berpindah objeknya juga berpindah dengan disertainya bukti jual beli dari PPAT. Agar masalah menjadi terang perlu keterlibatan dari PT dan PPAT yang dulu terlibat proses transaksi jual beli dengan para pedagang tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogya: UII Press, 2009).
- Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002).
- Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010).
- Adrian sutendi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012)
- Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertanahan jilid 2*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004).
- Andi A wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, (Jakarta : Penebar Swadaya, 2007).
- AslanNoor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 253*
- Bambang Sunggono, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006).
- Budi Utomo, *Hukum Perdata*, Yogyakarta : Sejahtera, 2013
- F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Dipenogoro, 2001)
- Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2010).
- HMuhsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2004)
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 1983)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2005)
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 1990).
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung : Mandar Maju, 2011).
- Soerjono dan Abdurahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2003).
- Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Press, 2005)

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2006, (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II)  
Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta :PT. Pradnya Paramitha, 2005).

Supriyadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007).  
Surat Persetujuan Bersama Bersyarat Nomor : 01/1992 antara Pemkab Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa

T. Suryono Sigit, *Materi Perkuliahan Hukum Agraria*, Ummgl

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta :Kencana, 2005).

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. 2, (Jakarta :Kencana, 2010)

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Ketetapan MPR No IV/MPR/1999 Tentang GBHN 1999-2004

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Daerah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Prosedur Terjadinya HGB.

Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah.

Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak-hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.

### C. Browsing

www.google.com Anne Ahira, *Menciptakan Desain Rumah Toko Yang Efektif*, <http://www.anneahira.com/desain-rumah-toko>. Diakses tanggal 27 Februari 2016 pukul 19.15 WIB

<http://google.co.id/2012/11/pengertian-tukar-menukar.html> di akses tanggal 9 Maret 2016 pukul 09.25 WIB

Realmacman.wordpress.com/ *Hak atas Tanah* akses tanggal 21 Januari 2016 pukul 09.00 WIB

wikipedia.com, *Tempat Tinggal*, akses tanggal 12 Januari 2016 pukul 14.00 WIB

www.google.com/peneliti hukum.org, *Tempat Tinggal* akses tanggal 13 Januari 2016 pukul 10.00 WIB

www.google.com/*hukumhak guna bangunan*, diakses tanggal 24 Februari 2016 pukul 08.10 WIB

www.google.com/ Adutsugianto, *Tentang Sertifikat Ruko*, diakses tanggal 10 Maret 2016 pukul 07.45 WIB

www.google.com/*serba-serbi sertifikat HGB*, diakses tanggal 10 Maret 2016 pukul 08.10 WIB