

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan analisa atas contoh kasus yang penulis sampaikan dalam penulisan ini, dapat disimpulkan bahwa :

1. Peralihan Hak Guna Bangunan **melalui Jual Beli** yang dilakukan oleh bekas Warga Negara Indonesia yang telah kehilangan kewarganegaraannya lebih dari satu tahun, adalah **tidak sah karena tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian baik secara materiil maupun formil** yakni sebagai berikut :

- a. **Secara Materiil :**

- **Perjanjian tidak memenuhi syarat Subyektif**

A sebagai **bekas** Warga Negara Indonesia tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan sehingga A tidak berwenang untuk bertindak selaku penjual dalam Jual beli tanah tersebut. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh A dan B ***tidak memenuhi syarat subyektif*** tentang sahnya perjanjian, sehingga mengakibatkan Jual Beli tersebut menjadi tidak sah dan **dapat dibatalkan** (*jika ada pihak yang merasa dirugikan atas jual beli tersebut*).

- **Perjanjian tidak memenuhi syarat Obyektif**

A telah kehilangan kewarganegaraannya lebih dari satu tahun, dengan demikian ***hak atas tanah tersebut telah hapus demi hukum***. Artinya, hak atas tanah tersebut dianggap tidak ada lagi. Dengan demikian, Jual Beli yang dilakukan oleh A dan B **tidak sah** karena tidak memenuhi unsur obyektif tentang keabsahan peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan jual beli tersebut **batal demi hukum** (*tanpa harus dibatalkan oleh siapapun juga*).

b. **Secara Formil :**

Bentuk perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta seharusnya bukan Jual Beli, melainkan Permohonan Hak Baru yang didahului dengan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi.

Hak atas tanah yang dipunyai oleh A selaku Penjual sudah tidak ada lagi karena telah hapus demi hukum, namun Hak Prioritas untuk memohon hak baru yang dimiliki oleh A selaku bekas pemegang Hak Atas Tanah masih tetap ada. Untuk itu perlu dibuatkan akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi oleh Notaris, yakni pelepasan hak prioritas tersebut dari A kepada B selaku Pembeli agar dengan akta tersebut B dapat mengajukan permohonan hak baru kepada Kantor Pertanahan, setelah terlebih dahulu B membayar ganti rugi kepada A sebagai kompensasi / harga jual beli tanah dan bangunan.

2. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik adalah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tata cara peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, agar supaya peralihan hak yang telah dilakukan oleh A dan B menjadi sah maka B wajib untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Batam.

5.2 SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis uraikan dalam skripsi ini, saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

1. **Kepada pejabat** yang berhubungan dengan administrasi pertanahan khususnya Notaris / PPAT, pejabat Kantor Pertanahan dan Pejabat BP Batam agar secara proaktif meminta informasi lengkap terkait identitas para pihak dalam transaksi jual beli dengan tujuan supaya bisa memberikan pelayanan yang tepat khususnya terkait bentuk perbuatan hukum yang sesuai dengan kondisi para pihak.
2. Tanggungjawab mengenai kebenaran data materiil terkait identitas para pihak/penghadap bukan merupakan kewajiban yang diatur oleh Undang-Undang bagi Notaris/PPAT dalam pembuatan akta, sehingga

dibutuhkan peran serta dari pemerintah khususnya **Walikota Batam** untuk membuat Instruksi tertulis kepada Notaris / PPAT dan pejabat-pejabat lainnya yang terkait agar sebelum membuat akta peralihan hak wajib memastikan status identitas para pihak khususnya status kewarganegaraan.

3. Kepada **Pemerintah Pusat** untuk bisa membuat sistem kependudukan yang terintegrasi secara up to date dan bisa diakses oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sehingga semua bentuk perubahan data kependudukan dapat langsung tersinkronisasi secara langsung baik dari segi status kewarganegaraan, status perkawinan maupun status kependudukan lainnya untuk setiap warga negara agar dapat meminimalisir resiko kesalahan prosedur dalam pembuatan hukum peralihan hak dan/atau perolehan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Chomzah, A. A. (2004). Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia). *Jakarta: Prestasi Pustaka.*
- Effendi, P. (1994). Praktek Jual Beli Tanah. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Gautama, S. (1990). Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara.* Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya
- Harsono, B. (2020). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran & Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007. *BUKU DOSEN-2013.*
- Parlindungan, A. P. (2015). Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Edisi Revisi. *Bandung: Mandar Naju.*
- Putro, W. D., Zuhairi, Zuhairi A., Salam S., & Lubis E. L. T. (2020). Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah. *LeIP Puri Imperium Office Plaza, Ground Floor, Unit G17 Jalan Kuningan Madya Kav. 5-6, Kuningan, Jakarta 12980*
- Santoso, U. (2005). Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah.
- Sihombing, B. F. (2019). *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia.* Kencana.
- Subekti, R. (1995). Aneka Perjanjian, Bandung: PT. *Citra Aditya Bakti.*
- Sumardjono, M. S. (2006). Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi. Penerbit Buku Kompas.
- Sumarja, F. X. (2019). Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik.
- Waskito, A. A. (2015). Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan). Jakarta: Pt.Media Adji

JURNAL

- Actika, A., & Agustianto, A. (2020). Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Berada Diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 22(1)
- Actika, A., & Agustianto, A. (2020). Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Berada Diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 22(1), 112-127.
- Askar, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 3(1),
- Chomzah, A. A. (2004). Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia). *Jakarta: Prestasi Pustaka*.
- Dobriila, M. C. (2015). Unification of criteria for the assessment of good faith in negotiating contracts: From national to international through the intercession of the European Experience. *AGORA Int'l J. Jurid. Sci.*, 1.
- Ekawati, D., Wardhani, D. K., Prastiwi, D. E., Prayitno, S., & Purwanto, A. (2021). Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Community Service Journal*, 2, 90-101.
- Erwiningsih, W. (2009). Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945. *Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009*, 118-136.
- Fadillah, F. (2015). Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Adanya Penguasaan Tanah Dan Bangunan Secara Fisik Oleh Ahli Waris.
- Fiona, F., & Tan, W. (2022, October). Pelayanan Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Secara Online Pada Kantor Notaris Dan PPAT Yondri Darto SH. In *National Conference for Community Service Project (NaCosPro)* (Vol. 4, No. 1, pp. 1532-1536).
- Harahap, S. (2016). Penerapan Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UUPA Tentang Kepemilikan Tanah Bagi WNI dalam Pernikahan Campuran. *Vol IV Nomor 3*, 437.

- Hasanah, H. (2015). Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia. *Jurnal Unikom*, 3(2).
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Journalica*, 13(3), 147934.
- Hernoko, A. Y. (2016). Asas Proporsionalitas sebagai landasan pertukaran hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak komersial. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 5(3)
- Larasati, F. R., & Bakri, M. (2018). Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik. *Jurnal Konstitusi*, 15(4)
- Moertiono, R. J. (2019, October). Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik Dalam Kerja Sama. In *Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian* (Vol. 2, No. 2, pp. 1425-1451).
- Muchsin, M. (2003). Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. *Universitas Sebelas Maret*.
- Rahardjo, S. (2003). *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*. Penerbit Buku Kompas.
- Rahayu, R. (2009). PENGANGKUTAN ORANG (Studi tentang perlindungan hukum terhadap barang bawaan penumpang di PO. Rosalia Indah) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta)
- Ridwan Khairandy, S. H. (2020). Peran Notaris Dalam Perjanjian Melalui Media Elektronik Berdasar Undang-Undang ITE.
- Santoso, U. (2012). Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(2), 275-288.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Sekarini, M. A. P., & Darmadha, I. N. (2014). Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum (2018).

Silvia, D. (2016). Pengecekan Sertipikat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Untuk Mencegah Terjadinya Sengketa Pertanahan Di Kota Pekanbaru (*Doctoral dissertation*, UNIVERSITAS ANDALAS).

Sumardjono, M. S. (2007). Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya. *Jurnal Mimbar Hukum*.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang – Undang Dasar 1945

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2001

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya

Undang – Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Undang – Undang Nomor 40 Tahun 1999 tentang Pers

Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga,

Undang – Undang No 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia

Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No 21 tahun 2022 tentang Peraturan Pemerintah (PP) tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2007 tentang Tata

Cara Memperoleh Kehilangan Pembatalan Dan Memperoleh Kembali
Kewarganegaraan Republik Indonesia

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam
Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan
Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan
Pertanahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam)

SUMBER LAINNYA

Badan Otorita Batam. Sistem Informasi Kearsipan Nasional - Dinas Kearsipan dan
Perpustakaan Kota Batam. Dapat diakses di:
<https://batamkota.sikn.go.id/index.php/badan-otorita-batam> Diakses
tanggal 24 Januari 2023

Badan Otorita Batam. Sistem Informasi Kearsipan Nasional - Dinas Kearsipan dan
Perpustakaan Kota Batam. Dapat diakses di:
<https://batamkota.sikn.go.id/index.php/badan-otorita-batam>. Diakses
tanggal 19 Maret 2023.

Badan Otorita Batam. Sistem Informasi Kearsipan Nasional - Dinas Kearsipan dan
Perpustakaan Kota Batam. Dapat diakses di:
<https://batamkota.sikn.go.id/index.php/badan-otorita-batam> Diakses
tanggal 6 Mei 2023.

BP Batam, Tugas dan Fungsi - BP Batam. BP Batam. Dapat diakses di:
<https://bpbatam.go.id/profil/tugas-dan-fungsi/>. Diakses tanggal 19 Maret
2023.

Henri (2018) *Pengertian perihal Orang Dalam Hukum (persoon)*, *Butew.com*.
Dapat diakses di : [https://butew.com/2018/03/26/pengertian-perihal-orang-
dalam-hukum-persoon/](https://butew.com/2018/03/26/pengertian-perihal-orang-dalam-hukum-persoon/) Diakses tanggal 03 Juni 2023.

Hukum Online, Bisakah Pemegang HPL Mendirikan Bangunan Tanpa HGB? -
Klinik Hukumonline. Dapat diakses di:
[https://hukumonline.com/klinik/a/bisakah-pemegang-hpl-mendirikan-
bangunan-tanpa-hgb-1t5c9dce5cb5792/](https://hukumonline.com/klinik/a/bisakah-pemegang-hpl-mendirikan-bangunan-tanpa-hgb-1t5c9dce5cb5792/) Diakses tanggal 02 July 2023

Hukum Online, Definisi Istilah Hukum Hak Pengelolaan | Hukumonline. Dapat diakses di: <http://www.hukumonline.com/kamus/h/hak-pengelolaan>

Diakses tanggal 25 Oktober 2022

Hukum Online, Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya. Dapat diakses di: <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/>

Diakses tanggal 27 Oktober 2022

Ilman Hadi, S.H. Status Kewarganegaraan Akibat Perkawinan Dengan WNA - Klinik Hukumonline, Dapat diakses di:

[https://hukumonline.com/klinik/a/status-kewarganegaraan-akibat-](https://hukumonline.com/klinik/a/status-kewarganegaraan-akibat-perkawinan-dengan-wna-lt50ea879fa70a6/)

[perkawinan-dengan-wna-lt50ea879fa70a6/](https://hukumonline.com/klinik/a/status-kewarganegaraan-akibat-perkawinan-dengan-wna-lt50ea879fa70a6/) Diakses tanggal 02 July 2023