

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI HAK GUNA
BANGUNAN YANG HAKNYA TELAH BERAKHIR DIATAS HAK
PENGELOLAAN NOMOR 1/PETISAH TENGAH YANG TERDAFTAR
PADA PEMERINTAH KOTA MEDAN**

KARTINI ELISABET PURBA

ABSTRACT

The expired right to build cannot be transferred through a sale and purchase activity before the right is extended or renewed. The status of the building built on the land with right to build under the management right Number 1/Petisah will be returned to the City Government of Medan, the holder of management right, after the expiration of its right. The trading of the expired right to build on the management right is not a violation of the law, because, basically, a plot of land whose right is expired and the building built on it will return to the state in this case the City Government of Medan as the holder of its management right and the right is not registered anymore in the Land Board as the right to land until it is given a new right. The recommendation to transfer right through trading is an absolute requirement of the management right holder for the expired right which needs to be considered by the parties and Notary to avoid the acts inflicting loss to one of the parties.

Keywords: Juridical Analysis, Building Trading, Management Right.

I. Pendahuluan

Hak Pengelolaan pada dasarnya adalah kewenangan untuk melaksanakan sebagian dari Hak Menguasai Negara atas tanah yang dilimpahkan kepada instansi Pemerintah atau Badan Hukum pemegang Hak Pengelolaan. Kewenangan yang dilimpahkan itu adalah kewenangan untuk merencanakan penggunaan tanah yang bersangkutan dan menunjuk Badan Hukum atau orang yang diberi hak untuk menggunakannya dengan sesuatu hak atas tanah tertentu sesuai UUPA, misalnya Hak Guna Bangunan.¹

Hak Pengelolaan adalah hak untuk menguasai atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan

¹ Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998, Nomor 630.1-3433 tentang Agunan Sertipikat.

bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai dengan jangka waktu 6 (enam) tahun serta menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.² Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah.

Pemerintah Kota Medan sebagai Badan Hukum Publik yang dibentuk oleh Pemerintah dapat diberikan Hak Pengelolaan berdasarkan permohonan dari yang bersangkutan dengan memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jika seluruh persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak dipenuhi oleh Pemerintah Daerah, maka kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan yang wajib didaftarkan oleh Pemerintah Daerah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.

Dalam pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, Pemko Medan sebagai pemegang Hak Pengelolaan telah menetapkan syarat-syarat dan ketentuan didalam setiap perjanjian pemberian penggunaan tanah dengan badan hukum atau pihak ketiga. Adapun bentuk perjanjian pemberian sebagian Hak Pengelolaan kepada badan hukum atau pihak ketiga itu diberikan dengan bentuk Surat Perjanjian yang berisikan tentang Penyerahan Tanah Bagian dari Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan kepada Pihak Ketiga.

Pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir haknya tidak dapat dialihkan haknya dengan jual beli sebelum haknya diperpanjang atau diperbaharui. Tapi dalam prakteknya, peralihan dapat dilakukan sekaligus dengan permohonan hak baru yang didasarkan pada akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagai bukti telah terjadi peralihan hak dengan jual beli Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir yang dengan disertai dengan persetujuan atau rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

² Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), hal. 28.

1. Bagaimana status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan setelah berakhir jangka waktunya jika dialihkan dengan jual beli?
2. Mengapa jual beli Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir diatas Hak Pengelolaan dapat dilakukan pendaftaran haknya dan bagaimana pelaksanaannya?
3. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam proses jual beli hak atas tanah diatas Hak Pengelolaaan dan cara mengatasinya?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan setelah berakhir jangka waktunya jika dialihkan dengan jual beli.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir diatas Hak Pengelolaan serta pendaftaran haknya.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses jual beli hak atas tanah diatas Hak Pengelolaaan dan cara mengatasinya.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dan jenis penelitian yang diterapkan adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan.

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah.³

c. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, surat kabar dan internet yang relevan dengan penelitian ini.

³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2005), hal.141.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan, yaitu penelitian hukum sebagai sebuah sistem norma, asas-asas, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.⁴

Untuk lebih mengembangkan data kasus-kasus yang ada dalam akta notaris pengikatan jual beli secara cicilan ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berwenang yang berkompeten sesuai dengan lokasi penelitian yang ditentukan yakni di Kantor Pertanahan Kota Medan, Kantor Pemerintah Kota Medan, Notaris yang pernah melakukan peralihan hak/jual beli terhadap objek penelitian yaitu Hak Guna Bangunan yang haknya telah berakhir diatas Hak Pengelolaan tersebut.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hak guna bangunan yang haknya telah berakhir artinya haknya tidak terdaftar lagi di Kantor Pertanahan setempat dimana status tanahnya kembali kepada negara sampai dengan diberikannya hak baru lagi. Namun dalam hal hak atas tanah yang haknya telah berakhir di atas tanah hak pengelolaan, maka status tanah akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan tersebut. Jual beli yang dilakukan terhadap tanah yang haknya telah berakhir dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris dimana Notaris membuat akta otentik yaitu Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak.

Adapun dalam hal ini yang menjadi objek jual beli adalah hak kepemilikan atas bangunan yang telah didirikan/dibangun oleh pemegang hak dan yang dioperkan adalah hak guna bangunan yang akan dimohonkan menjadi hak baru di atas hak pengelolaan dengan dasar ijin/rekomendasi pemegang hak pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan. Oleh karena itu, sebelum melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut dihadapan Notaris, si pemegang hak harus terlebih dahulu melakukan pengurusan ijin/rekomendasi untuk dilakukannya jual beli terhadap hak atas tanah yang telah berakhir tersebut kepada Pemko Medan yang memberikan ijin/rekomendasi berupa persetujuan atau tidaknya dilakukan jual beli terhadap hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaannya.

⁴Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hlm. 34.

Pemko Medan sebagai penyelenggara pemerintahan di daerah memiliki kewenangan dibidang pertanahan sebagai pengendali politik pertanahan lokal dan administrasi pertanahan yang berkaitan dengan kebijakan dalam rangka penataan tata guna tanah untuk kehidupan masyarakat dalam rangka perencanaan sosial maupun ekonomi untuk menghadapi tantangan kedepannya. Kewenangan semacam ini memang pada tempatnya diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota mengingat kebijakan pemerintah pusat tidak mampu menjangkau setiap detail permasalahan tersebut.⁵ Hal ini dikarenakan kewenangan dibidang pertanahan merupakan salah satu bidang yang paling penting dan strategis misalnya berupa *monitoring* dan pembinaan perolehan tanah serta perencanaan kegiatan penggunaan tanah di wilayah kota setempat.

Kewenangan Pemko Medan sebagai pemegang hak pengelolaan di pasar petisah mutlak pada pemberian persetujuan atau rekomendasi terhadap jual beli hak guna bangunan yang telah berakhir diatas hak pengelolaan di pasar petisah tersebut yang haknya akan dialihkan dari pemegang hak lama kepada pemegang hak yang baru serta menerima sejumlah harga pembayaran ganti rugi terhadap tanah yang akan dialihkan atau dilepaskan dari tanah pengelolaan yang dikuasai oleh Pemko Medan.

Adapun bentuk ganti rugi dengan retribusi kepada Pemko Medan dapat menjadi salah satu bentuk pemasukan terhadap sumber keuangan bagi daerah yang dikelola Pemko Medan itu sendiri. Oleh karena itu peningkatan hak menjadi hak milik jarang dilakukan oleh pemohon hak baru ataupun diberi rekomendasi oleh Pemko Medan karena pasar petisah itu merupakan aset daerah yang digunakan untuk mempertahankan kelangsungan usaha secara umum dan kemungkinan sewaktu-waktu Pemko Medan ingin memakai lokasi tersebut tidak terhalang dengan pemberian hak milik tersebut.⁶

Dalam prakteknya, walaupun dalam UUJN terdapat klausula tentang kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan, namun yang dapat dibuat oleh dan dihadapan Notaris hanyalah

⁵ Ibnu Subiyanto, *Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi* (Jakarta : Bappenas, 2002), hal. 6 dalam Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah dibidang Pertanahan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hal. 169.

⁶ Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT Jasmine Rivai Ediwarman, SH pada tanggal 25 Mei 2013.

peralihan hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya dan telah menjadi tanah negara, atau tanah-tanah yang memang hanya merupakan hak sewa atau hak-hak menumpang pada hak atas tanah lainnya.

Pada dasarnya notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas dan kewenangan yang pokok yakni memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam lapangan/bidang hukum perdata/privat yaitu untuk membuat akta otentik guna tercapainya kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sempurna. Akta adalah tulisan yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan yang bertujuan menjadi alat bukti.⁷

Hal ini menunjukkan bahwa dasar kewenangan notaris dalam membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya akta jual beli dan pengoperan hak adalah berdasarkan Pasal 1, Pasal 15 ayat (1) dan (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN, Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA dan Pasal 1457 KUHPperdata dimana isi dari setiap pasal tersebut menjelaskan Notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan apabila diminta oleh klien, notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Sedangkan kewenangan lain berada pada Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai perekam (*recorder*) terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimohonkan haknya oleh pihak pemohon yakni pembeli berdasarkan akta jual beli dan pengoperan hak yang dibuat di hadapan notaris. Dengan adanya peralihan hak atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah haknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, dengan dasar akta perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak yang akan didaftarkan adalah hak baru dan hak lama, dimana pembuktian hak baru ini menurut Pasal 23 PP 24/97 dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah pengelolaan. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan

⁷ M.U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta* (Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara: Program Pendidikan Spesialis Notaris, 1997), ha. 3.

harus mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Pendaftaran tidak ada masalah di kantor pertanahan sejauh ada ijin dari pemegang hak pengelolaan yakni Pemko Medan karena kantor pertanahan pada prinsipnya hanya mencatatkan saja. Sedangkan mengenai pengumuman terhadap permohonan hak baru akibat terjadinya jual beli hak guna bangunan yang telah berakhir tidak ada kewajiban untuk dilakukan pengumuman seperti permohonan hak baru pada umumnya terhadap tanah yang belum bersertipikat. Tapi tidak juga tertutup kemungkinan jika ingin dilakukan pengumuman untuk itu jika dianggap perlu untuk menghindari adanya tuntutan dikemudian hari.⁸

Pendaftaran tidak ada masalah di kantor pertanahan sejauh ada ijin dari pemegang hak pengelolaan yakni Pemko Medan karena kantor pertanahan pada prinsipnya hanya mencatatkan saja. Sedangkan mengenai pengumuman terhadap permohonan hak baru akibat terjadinya jual beli hak guna bangunan yang telah berakhir tidak ada kewajiban untuk dilakukan pengumuman seperti permohonan hak baru pada umumnya terhadap tanah yang belum bersertipikat. Tapi tidak juga tertutup kemungkinan jika ingin dilakukan pengumuman untuk itu jika dianggap perlu untuk menghindari adanya tuntutan dikemudian hari.⁹

Khusus untuk tanah yang berasal dari hak atas tanah yang telah berakhir haknya yang berasal dari tanah pengelolaan merupakan pendaftaran permohonan hak baru, karena hak atas tanah yang haknya telah berakhir diatas hak pengelolaan kembali kepada tanah negara atau kepada pemegang hak pengelolaannya tersebut yang kemudian jika akan diberikan hak yang merupakan kewenangan dari badan pertanahan nasional dengan pemenuhan persyaratan sebagaimana yang tersebut di atas.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subjek hak), maka pemerintah sebagai pemangku hak menguasai negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan

⁸ Hasil wawancara dengan S Chandra, SH, M.Kn, Kepala Bagian Peralihan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan, pada tanggal 01 Mei 2013.

⁹ Hasil wawancara dengan S Chandra, SH, M.Kn, Kepala Bagian Peralihan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan, pada tanggal 01 Mei 2013.

hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan keputusan penerbitan haknya (sertipikat). Hal tersebut merupakan salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu negara memberikan kesempatan kepada rakyatnya untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata berbentuk akta otentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna.

Pada dasarnya, tidak ada hambatan yang berarti dalam proses pendaftaran tanah dan permohonan hak baru terhadap tanah yang haknya telah berakhir di Kantor Pertanahan Kota Medan, kecuali yang berkaitan dengan penolakan terhadap proses pendaftaran hak yang umumnya terjadi, yakni jika ada syarat yang tidak terpenuhi, misalnya perbuatan hukum yang telah dilakukan sebelumnya terhadap peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak dapat dibuktikan kebenarannya dengan salinan akta yang dibuat dihadapan Notaris, tidak adanya rekomendasi yang merupakan syarat mutlak terhadap peralihan hak atas tanah yang haknya telah berakhir diatas hak pengelolaan, tidak sedang dijamin atau tidak dalam sengketa dengan pihak lain, dan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tersebut tidak pernah dibatalkan serta dilakukan oleh orang/pihak yang memang memiliki kewenangan sebagai pihak yang mengalihkan dan menerima pengalihan terhadap hak atas tanah tersebut.

Hak pengelolaan yang kini sebagai salah satu bentuk hubungan antara negara dengan tanah yang konon bersifat publik, perlu mendapat pengaturan yang lebih otoritatif dan akomodatif. Keberadaan hak pengelolaan tampaknya memang harus ditinjau kembali sehingga eksese-eksese yang terjadi dapat diminimalkan.¹⁰ Jika semula hak pengelolaan utamanya dimaksudkan sebagai fungsi untuk menata dalam arti merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan sesuai rencana tata ruang dan tata kota dan untuk memenuhi keperluan instansi itu sendiri, saat ini dapat dikatakan bahwa yang menonjol justru hak pemegang hak pengelolaan untuk menyerahkan bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga, yang berarti lebih menonjolkan sisi komersial dari hak pengelolaan. Hal ini

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *HPL : Perkembangan, Regulasi dan Implementasinya* (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 215.

diperkuat dengan penentuan *fee* atau kompensasi yang harus dibayarkan oleh pemegang hak atas tanah kepada pemegang hak pengelolaan.

Konsep hak pengelolaan harus dibangun dengan visi yang baru yakni konsep yang konsisten terhadap pelimpahan hak pengelolaan yang menunjang untuk terwujudnya tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun sifat komersial yang diberikan semata-mata untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan dimaksudkan untuk melakukan fungsi penataan pertanahan. Konsep yang baru ini juga harus mampu menyelesaikan konflik hukum antara aturan keagrariaan dengan aturan mengenai kekayaan negara dalam hal penjaminan hak atas tanah di atas hak pengelolaan sehingga dapat lebih berkepastian hukum.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Status atas tanah berdasarkan hak yang diberikan yaitu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan Nomor 1/Petisah Tengah setelah berakhir jangka waktunya adalah kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan yaitu Pemerintah Kota Medan (Pemko Medan). Jika tidak diperpanjang/diperbaharui, maka pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya. Namun jika bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya masih diperlukan oleh pemegang hak pengelolaan, maka kepada pemegang hak guna bangunan diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Jika hak guna bangunan di atas hak pengelolaan telah berakhir jangka waktunya, dalam kenyataannya dapat dialihkan haknya kepada pihak lain dengan perbuatan hukum jual beli yang dibuat di hadapan Notaris sesuai dengan kewenangan Notaris yang termuat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN) sekaligus dengan permohonan hak baru yang menjadikan akta otentik tersebut yakni akta jual beli dan pengoperan hak sebagai dasar permohonannya. Yang dioperkan adalah hak untuk menggunakan bangunan tersebut yang mengakibatkan adanya bentuk ganti rugi antara pemegang hak yang lama dan yang baru yang lazim dikenal di masyarakat sebagai bentuk jual beli dengan

menyertakan persetujuan atau rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan yang menerima sejumlah retribusi dari adanya pengalihan tersebut.

2. Jual beli hak guna bangunan yang haknya telah berakhir di atas hak pengelolaan bukan merupakan suatu penyimpangan hukum karena pada dasarnya tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang telah berakhir haknya kembali kepada negara dalam hal ini Pemko Medan sebagai pemegang hak pengelolaannya dan tidak terdaftar lagi sebagai hak atas tanah di Kantor Pertanahan sampai dengan diberikannya hak baru lagi. Jual beli yang dilakukan terhadap tanah yang haknya telah berakhir dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris dimana Notaris membuat akta otentik yaitu Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak. Jika hak guna bangunan yang haknya telah berakhir akan dialihkan kepada pihak lain maka perubahan haknya dapat dilakukan melalui proses permohonan hak di Kantor Pertanahan setempat dengan tetap mengikutsertakan ijin/rekomendasi dari pihak pemegang hak pengelolaan karena tanah tersebut berada di atas tanah hak pengelolaan dalam hal ini Pemko Medan. Sedangkan pendaftarannya dilakukan dengan prosedur pemberian hak baru yang didahului dengan adanya pemberian Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai dasar perolehan sertipikat setelah segala kewajiban-kewajiban dalam bidang perpajakan dipenuhi oleh calon penerima hak yang baru.
3. Hambatan signifikan yang terjadi dalam proses pelaksanaan jual beli hak atas tanah di atas hak pengelolaan maupun pendaftarannya adalah jika jual beli tersebut dilakukan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli dan jual beli dilakukan bersifat tunai dan terang, maka sah lah perjanjian dan perbuatan hukum jual beli tersebut. Sedangkan dalam hal pendaftarannya hambatan yang terjadi berhubungan dengan faktor intern yakni yang berasal dari instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tanah itu sendiri yakni Kantor Pertanahan Kota Medan dan faktor eksternal yakni tidak terlepas dari peran serta masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah untuk mewujudkan tertibnya administrasi pertanahan dan pemenuhan kewajiban untuk membayar

pajak sebagai warga negara yang baik atas manfaat atau keuntungan yang diperoleh dari tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya.

B. Saran

1. Diadakan ketentuan yang jelas mengenai pengertian hak pengelolaan itu, terutama mengenai seberapa jauh wewenang yang diberikan kepada subjek haknya agar tidak melebihi batas, termasuk upaya menghindari tumpang tindih kewenangan dengan pemerintah daerah setempat, khususnya mengenai perencanaan dan peruntukannya, sehingga pelaksanaannya sesuai dengan apa yang diharapkan pemerintah. Jika kedudukan hak pengelolaan dipahami secara objektif/benar dalam kewenangannya dilaksanakan sesuai dengan esensinya yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, maka paling tidak "salah kaprah" mengenai hak pengelolaan tidak berlanjut dalam implementasinya.
2. Meskipun akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris adalah sah, namun ada baiknya Notaris tetap berhati-hati dalam menerima alat-alat bukti yang diberikan oleh para penghadap berupa sertipikat ataupun rekomendasi dari pihak pemegang hak pengelolaan terhadap hak yang telah berakhir tersebut sehingga Notaris dapat terhindar dari perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan salah satu pihak.
3. Untuk menghindari kerancuan dan banyaknya persepsi mengenai isi dan maksud dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, maka sebaiknya Pemerintah membuat penjelasan yang mempertegas mengenai wewenang Notaris tersebut. Selain itu perlu adanya pengaturan khusus mengenai pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sehingga jelas pembagian hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat.

V. DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : Rajawali Pers, 2009.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2005.

Sembiring, M.U. *Teknik Pembuatan Akta*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara: Program Pendidikan Spesialis Notaris, 1997.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005.

Yamin, Muhammad. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003.

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.