

ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks tanah bekas Hak Guna Bangunan (HGB) yang masa berlakunya telah habis, muncul permasalahan terkait legalitas peralihan haknya, khususnya mengenai apakah bekas pemegang hak masih memiliki kewenangan untuk menjual tanah tersebut dan bagaimana prosedur pengajuan hak baru bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum tanah bekas HGB yang telah habis masa berlakunya dalam kaitannya dengan perbuatan hukum jual beli, serta mengkaji mekanisme pengurusan hak baru bagi pembeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 26/Pdt.G/2024/PN.Kdr. Data yang digunakan berasal dari peraturan perundang-undangan yang relevan, doktrin hukum, serta yurisprudensi yang berkaitan dengan status hukum tanah bekas HGB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah dengan HGB yang telah habis masa berlakunya pada dasarnya kembali menjadi tanah negara, sehingga bekas pemegang hak tidak memiliki kewenangan untuk melakukan jual beli. Namun, dalam praktiknya masih terdapat peralihan hak yang dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah. Adapun bagi pembeli yang telah memperoleh tanah tersebut, pengajuan hak baru harus dilakukan dengan mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Hak atas Tanah, Permohonan Hak Baru.

ABSTRACT

The sale and purchase of land constitute a legal transfer of rights that must comply with the prevailing legal provisions. In the case of land previously held under a Building Use Right (HGB) that has expired, legal issues arise concerning the legitimacy of transferring such rights, particularly regarding whether the former rights holder retains the authority to sell the land and the legal procedures for buyers to acquire new rights. This study aims to analyze the legal status of expired HGB land in relation to transactions involving its sale and to examine the regulatory framework governing the application process for new land rights by buyers. This research employs a normative juridical method, utilizing a statutory approach and a case study approach, specifically analyzing the Kediri District Court Decision Number 26/Pdt.G/2024/PN.Kdr. The data sources include relevant laws and regulations, legal doctrines, and jurisprudence concerning the legal status of former HGB land. The findings indicate that once the validity period of HGB expires, the land legally reverts to state ownership, thereby revoking the former rights holder's authority to conduct sale transactions. Nevertheless, in practice, instances of unauthorized transfers of rights continue to occur. For buyers who have already acquired such land, the process of applying for new rights must adhere to the provisions set forth in Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration.

Keywords: Building Use Rights, Land Ownership, Legal Transfer of Rights, New Rights Application, Land Law.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Penelitian Terdahulu	5
1.6 Metode Penelitian.....	7
1.7 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	13
2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	36
BAB III PEMBAHASAN.....	45

3.1	Proses Pembuktian Kepemilikan Tanah Dalam Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat	45
3.2	Mekanisme Pendaftaran Tanah dalam Konversi Hak atas Tanah yang Didasarkan pada Hukum Adat	60
BAB IV PENUTUP		75
4.1	Kesimpulan.....	75
4.2	Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA		77