



Status Tanah Hak *Erfpacht* Yang Diperjualbelikan

Firda Hawa Tuanaya¹, Adonia Ivonne Laturette², Novyta Uktolseja³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : firdatuanaya10@gmail.com

ABSTRACT: Land ownership rights in Indonesia are very diverse, one of which is *erfpacht* rights. *Erfpacht* rights are rights to foreign land that have been in effect in Indonesia since colonial times, and were later changed to business use rights and building use rights. In accordance with the law, *erfpacht* land cannot be transferred to heirs or other parties. After the *erfpacht* right holder dies, the right to the land ends and the rights are returned to the state. Because, only the right holder has the authority to convert the land, and it cannot be converted by anyone else. So based on the problems above, this research will discuss whether the status of *erfpacht* land rights that have expired can be traded to other parties, as well as what are the legal consequences of the status of *erfpacht* land rights being traded. This legal research uses a normative juridical approach using primary, secondary and tertiary legal materials. Collection of legal materials is carried out through literature study and processing. Analysis of legal materials was carried out using a descriptive method using a qualitative approach. Based on the research results, it was concluded that *erfpacht* rights could be transferred (sold) to other parties and could be subject to mortgage (used as collateral to obtain loans from banks). *Erfpacht* rights can also be returned to the state, and can be revoked if they do not fulfill the conditions set out in the agreement.

Keywords: Land; *Erfpacht* Rights; Sale and Purchase.

ABSTRAK: Hak-hak kepemilikan tanah di Indonesia sangatlah beragam, salah satunya ialah hak *erfpacht*. Hak *erfpacht* adalah hak atas tanah asing yang berlaku di Indonesia sejak zaman kolonial, dan kemudian diubah menjadi HGU dan HGB. Sesuai dengan undang-undang, tanah *erfpacht* tidak dapat dialihkan kepada ahli waris atau pihak lain. Setelah pemegang hak *erfpacht* meninggal, hak atas tanah itu berakhir dan haknya dikembalikan kepada negara. Karena, hanya pemegang hak yang berwenang untuk mengkonversi tanah tersebut, dan tidak dapat dikonversi oleh orang lain. Maka berdasarkan permasalahan di atas, penelitian ini akan membahas apakah status tanah hak *erfpacht* yang telah berakhir dapat diperjualbelikan kepada pihak lain, serta bagaimanakah akibat hukum dari status tanah hak *erfpacht* yang diperjualbelikan. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan penggunaan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan pengolahan. Analisis bahan hukum dilakukan dengan metode deskriptif menggunakan pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa hak *erfpacht* dapat dialihkan (dijual) kepada pihak lain dan dapat dikenakan hipotek (digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank). Hak *erfpacht* juga dapat dikembalikan kepada negara, serta dapat dicabut jika tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Kata Kunci: Tanah; Hak *Erfpacht*; Diperjualbelikan.

PENDAHULUAN

Bagi seluruh rakyat Indonesia, tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan harta nasional yang tak ternilai. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanahnya bersifat abadi, mencerminkan ikatan yang mendalam antara manusia dan lingkungannya. Sebagai sumber daya utama dalam pembangunan negara, tanah memiliki karakteristik unik yang meliputi aspek multidimensi, multisektoral, dan multidisiplin, sehingga pengelolannya memerlukan pendekatan yang komprehensif, hati-hati, dan berorientasi pada masa depan untuk memastikan pemanfaatan yang optimal bagi generasi sekarang dan yang akan datang. Negara Kesatuan Republik Indonesia, berlandaskan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945), berkomitmen untuk menjamin dan

melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak untuk memiliki, mendapatkan, dan menikmati hak milik atas tanah, yang menjadi fondasi penting dalam kebijakan pertanahan nasional dan pembangunan ekonomi yang berkeadilan.

Sebagai negara agraris yang sedang mengalami perkembangan di berbagai sektor industri, hak milik atas tanah menjadi wujud hak ekonomi yang krusial, dan juga membawa tantangan baru dalam hal pengelolaan, distribusi, dan pemanfaatan tanah yang adil dan merata. Namun, tanah merupakan landasan hidup manusia, menghadapi berbagai tantangan kompleks meliputi keterbatasan kuantitas dan kualitas, pergeseran hubungan kepemilikan akibat perubahan sosial dan pembangunan, transformasinya menjadi komoditas penting sekaligus sumber daya, serta dilema antara pemanfaatan maksimal untuk kesejahteraan rakyat dan pelestarian bagi generasi mendatang, yang kesemuanya menuntut pengelolaan holistik, adaptif, dan berkelanjutan dalam menghadapi kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia¹.

Tanah merupakan sumber daya yang berharga dan penting karena mempengaruhi penghidupan seluruh masyarakat Indonesia. Sebagaimana diketahui, permasalahan pertanahan melibatkan kebutuhan yang berbeda-beda, baik ekonomi, sosial, politik, dan agama². Tanah tersebut memiliki nilai yang tak terukur bagi Indonesia. Perubahan sosial dan proses pembangunan yang pesat telah menggeser sifat hubungan antara pemilik tanah dengan tanah itu sendiri, menuntut adanya pemahaman baru tentang konsep kepemilikan, pemanfaatan, dan konservasi tanah yang sesuai dengan perkembangan zaman namun tetap menjaga nilai-nilai kearifan lokal.

Tanah kini telah menjadi komoditas penting dalam perekonomian, namun pada saat yang sama juga harus dipandang sebagai sumber daya yang harus dijaga kelestariannya. Keseimbangan antara pemanfaatan ekonomi dan pelestarian lingkungan menjadi tantangan utama. Di satu sisi, tanah harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat secara jasmani dan rohani, dengan prinsip kesetaraan dan keadilan. Di sisi lain, kelestarian tanah harus tetap terjaga untuk generasi mendatang.

Sejarah pengelolaan tanah di Indonesia tidak terlepas dari masa penjajahan Belanda. Melalui *Agrarische wet*, pemerintah Belanda memperkenalkan konsep hak *erfpacht* yang memungkinkan pengusaha asing untuk membuka lahan pertanian dengan jangka waktu hingga 75 tahun. Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960 menjadi tonggak penting dalam unifikasi hukum pertanahan di Indonesia, mengakhiri dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku, yaitu hukum adat dan hukum perdata barat, namun implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan dan memerlukan penyesuaian seiring dengan perkembangan zaman.

Meskipun UUPA telah berlaku selama lebih dari enam dekade, permasalahan terkait status tanah, khususnya tanah bekas hak *erfpacht*, masih sering muncul. Hal ini menunjukkan kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia. Salah satu contoh kasus yang menggambarkan kompleksitas ini adalah sengketa tanah di Namlea, Kabupaten Buru, Maluku. Kasus ini melibatkan sengketa hak milik antara warga dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemerintah Daerah, di mana sebagian tanah diperuntukkan bagi pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Mesin Gas (PLTMG). Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

¹ AdriannSutedi, *PeralihannHak AtassTanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinarr Grafika, 2010.

² Kader, M. A. (2018). Peran UKM dan Koperasi Dalam Mewujudkan Ekonomi Kerakyatan Di Indonesia. *JURISMA: Jurnal Riset Bisnis & Manajemen*, 8(1), 15-32.

Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan upaya terbaru pemerintah untuk mengintegrasikan berbagai aspek pengelolaan tanah. Namun, implementasi peraturan ini masih menghadapi berbagai tantangan.

Salah satu tantangan utama dalam implementasi PP No. 18 Tahun 2021 adalah terkait status tanah yang sudah terdaftar Hak Guna Usaha (HGU) namun masih menimbulkan sengketa di masyarakat, menunjukkan adanya kesenjangan antara regulasi dan implementasi di lapangan yang perlu diatasi melalui pendekatan yang lebih partisipatif dan berorientasi pada penyelesaian konflik.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam status tanah hak *erfpacht* yang diperjualbelikan dalam konteks hukum agraria Indonesia saat ini, dengan mempertimbangkan aspek historis, yuridis, dan sosiologis untuk memahami implikasi hukum dan sosial dari transaksi tanah bekas hak *erfpacht* dalam dinamika pertanian kontemporer, dengan menganalisis perkembangan regulasi, kasus-kasus yang terjadi, serta implikasi hukum dan sosial yang ditimbulkan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman dan penyelesaian permasalahan pertanian yang berkaitan dengan tanah bekas hak *erfpacht*. Kebaruan dari penelitian ini terletak pada analisis komprehensif terhadap status tanah hak *erfpacht* dalam konteks hukum agraria modern Indonesia, dengan mempertimbangkan perkembangan regulasi terbaru seperti PP No. 18 Tahun 2021.

Penelitian ini akan mengkaji secara mendalam bagaimana perubahan status tanah hak *erfpacht* memengaruhi dinamika sosial dan ekonomi masyarakat, serta implikasinya terhadap kebijakan pertanian di Indonesia, dengan tujuan untuk memahami dampak jangka panjang dari perubahan status tanah dan merumuskan rekomendasi kebijakan yang berkelanjutan, dengan memahami kompleksitas permasalahan tanah hak *erfpacht* yang diperjualbelikan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan masyarakat umum dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah yang berkaitan dengan hak *erfpacht*, serta mendorong pendekatan yang lebih integratif dan berbasis bukti dalam pengelolaan pertanian nasional.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan ilmiah bagi pengembangan kebijakan pertanian yang lebih adil, berkelanjutan, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat di Indonesia, tidak hanya berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum agraria dan pertanian, tetapi juga memiliki implikasi praktis bagi pengelolaan tanah dan penyelesaian konflik pertanian di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis, menggunakan metode pengumpulan data studi kepustakaan (*Library Research*) terhadap bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder dan tersier, yang kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan hukum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanah Hak *Erfpacht*

Tanah merupakan elemen yang sangat penting dalam kehidupan manusia, terutama sebagai pendukung kebutuhan dasar seperti makanan dan tempat tinggal. Ketersediaan tanah tidak sebanding dengan kebutuhan tanah yang terus meningkat. Sebelum

diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum pertanahan di Indonesia terbagi menjadi dua: hak atas tanah yang terikat oleh hukum Barat dan hak atas tanah yang terikat oleh hukum adat³. Hak atas tanah yang berlaku menurut hukum Barat meliputi hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan hak *vruchtgebruk* yang diatur dalam Buku II KUHPerdota.

Hak *Erfpacht*, sebagai salah satu hak atas tanah yang berasal dari hukum Barat, didefinisikan dalam Pasal 720 KUHPerdota sebagai hak untuk menikmati sepenuhnya manfaat atas barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar pajak tahunan kepada pemiliknya sebagai pengakuan atas kepemilikannya⁴. Hak ini bersifat turun-temurun dan sering dimanfaatkan untuk keperluan pertanian. Menurut Pasal 9 *Agrarisch Besluit* (AB), hak *erfpacht* diberikan untuk jangka waktu 75 tahun, dengan luas kurang lebih 500 bau (1 bau = 0,7 ha). *Bijblad* 3020 menyebutkan bahwa tanah yang diberikan hak *erfpacht* hanyalah tanah liar (*woestegrond*), dengan diberlakukannya UUPA pada 24 September 1960, terjadi unifikasi hukum pertanahan nasional⁵. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menjadi dasar pengaturan pertanahan, menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

B. Status Tanah *Erfpacht* Yang Diperjualbelikan

Sebelum berlakunya UUPA, Hak *Erfpacht* memiliki karakteristik yang memungkinkannya untuk dialihkan (diperjualbelikan kepada pihak lain dan dijadikan jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank. Namun, setelah berlakunya UUPA, status tanah Hak *Erfpacht* yang diperjualbelikan mengalami perubahan.

Berdasarkan ketentuan konversi dalam UUPA⁶: 1) Pasal III ayat (1): Hak *Erfpacht* untuk perusahaan perkebunan besar dikonversi menjadi Hak Guna Usaha (HGU) dengan jangka waktu maksimal 20 tahun; 2) Pasal III ayat (4): Hak *Erfpacht* untuk pertanian kecil dihapuskan; 3) Pasal V: Hak *Erfpacht* untuk perumahan dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu maksimal 20 tahun.

Proses konversi ini memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap status tanah Hak *Erfpacht* yang diperjualbelikan. Jika tanah tersebut telah dikonversi menjadi HGU atau HGB, maka statusnya mengikuti ketentuan UUPA mengenai HGU atau HGB. Namun, jika belum dikonversi, maka statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan perlu dilakukan proses lebih lanjut untuk menegaskan hak atas tanahnya.

C. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Tanah Hak *Erfpacht* Yang Diperjualbelikan

Menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas tanah Hak *Erfpacht* yang diperjualbelikan, terutama setelah berlakunya UUPA, diperlukan pendaftaran tanah sesuai PP No. 24 Tahun 1997⁷. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 menegaskan bahwa "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak

³ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

⁴ Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

⁵ Ismail, Nurhasan. "Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi-Politik." *Jurnal Hukum Lus Quia Iustum* 18, no. 4 (2011): 489-505.

⁶ Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1994.

⁷ Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

yang bersangkutan⁸." Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif⁹. Hal ini sesuai dengan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa "sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar."

Meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah Hak *Erfpacht* yang diperjualbelikan, pemerintah perlu melakukan beberapa langkah strategis¹⁰. Ini termasuk penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah untuk mengakomodasi kompleksitas kasus-kasus konversi hak atas tanah, peningkatan kualitas sumber daya manusia di bidang pertanahan untuk memastikan implementasi yang efektif, serta modernisasi sistem pendaftaran tanah berbasis teknologi informasi untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi data pertanahan, dengan langkah-langkah ini, diharapkan kepastian dan perlindungan hukum atas tanah Hak *Erfpacht* yang diperjualbelikan dapat lebih terjamin, sesuai dengan amanat Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menjamin "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum."

D. Penguasaan Hak Atas Tanah Erfpacht

Tanah merupakan aset bernilai tinggi yang diatur secara nasional melalui UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)¹¹. Penguasaan tanah oleh negara didasarkan pada Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat¹²."

Pasal 2 UUPA lebih lanjut mengatur wewenang negara dalam penguasaan tanah:

- 1) Negara berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah, dengan Hak Milik sebagai hak terkuat sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1)¹³: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."

E. Akibat Hukum Status Tanah Hak Erfpacht yang Diperjualbelikan

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli diatur berbeda dalam KUHPerdara dan Hukum Adat. Menurut KUHPerdara: Pasal 1457: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Pasal 1458: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu

⁸ Soerodjo, Irawan. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Pro Justitia* 26, no. 4 (2008): 333-349.

⁹ Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2005.

¹⁰ Permadi, Iwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik demi Kepastian Hukum." *Jurnal Yustisia* 4, no. 2 (2015): 446-468.

¹¹ Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

¹² Sumarja, FX. "Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing." *Jurnal Dinamika Hukum* 12, no. 1 (2012): 16-25.

¹³ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2004.

belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar." Pasal 1459: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616."

Hak *Erfpacht*, sebagai warisan hukum kolonial, dapat dialihkan dan dijadikan jaminan hipotik. Pengaturannya dulu terdapat dalam Peraturan STBL 1913 No. 699. Sesuai dengan Pasal 720 KUHPer, HGU merupakan hak milik yang memberikan hak penuh untuk menggunakan secara sepenuhnya properti tidak bergerak yang dimiliki oleh orang lain, dengan tanggung jawab untuk membayar kewajiban tahunan kepada pemilik tanah sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik dalam bentuk uang maupun hasil atau pendapatan lainnya. Alas lahirnya HGU harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620. Dengan demikian, hak *erfpacht* adalah hak kebendaan yang memberikan hak penuh untuk menggunakan tanah milik orang lain. Meskipun berkaitan dengan tanah, hak *erfpacht* memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan SHM¹⁴.

F. Penyelesaian Sengketa Hak Tanah Erfpacht Yang Diperjualbelikan

Tindakan hukum untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan hak dapat dilakukan dengan berbagai cara:

1) Penyelesaian sengketa tanah lewat lembaga peradilan

Penyelesaian melalui pengadilan didasarkan pada UU No. 4 Tahun 2004 jo. UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman¹⁵. Proses ini menggunakan hukum acara perdata (HIR/RBg) dan dapat berlanjut hingga kasasi di Mahkamah Agung sesuai UU No. 14 Tahun 1985 jo. UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung.

2) Penyelesaian sengketa pertanahan melalui Alternative Dispute Resolution (ADR)

Alternatif penyelesaian sengketa diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa¹⁶. Pasal 1 angka 1 mendefinisikan arbitrase sebagai "cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa."

Kasus konkret seperti sengketa tanah di Namlea, Kabupaten Buru, penyelesaian dapat melibatkan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Penyelesaian sengketa tanah *Erfpacht* memerlukan pendekatan komprehensif dengan mempertimbangkan berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan, mulai dari UUD 1945, UUPA, KUHPerdata, hingga undang-undang yang mengatur tentang peradilan dan alternatif penyelesaian sengketa. Tujuan utamanya adalah memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa, sambil tetap memperhatikan kepentingan umum dan amanat konstitusi mengenai pengelolaan tanah untuk kemakmuran rakyat.

KESIMPULAN

Tanah dengan status hak *erfpacht* yang telah berakhir tidak dapat diperjualbelikan, dan pemilik hanya dapat memperpanjang perjanjian atau mengembalikan tanah kepada

¹⁴ <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-erfpacht-84184>

¹⁵ Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.

¹⁶ Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.

pemilik asal sesuai ketentuan yang berlaku; hal ini penting dipahami oleh pemilik untuk mengambil keputusan yang tepat dan sesuai hukum. Pemahaman mendalam tentang status tanah erfpacht dan konsekuensinya sangat krusial bagi pemilik untuk menghindari tindakan ilegal dan memastikan pengelolaan properti yang sesuai dengan regulasi yang berlaku. Penjualan tanah hak erfpacht tanpa izin atau persetujuan dapat mengakibatkan masalah hukum, tuntutan, serta potensi konflik dan sengketa terkait kepemilikan tanah di kemudian hari; situasi ini dapat melibatkan berbagai pihak seperti pemilik asli, pembeli, dan pihak-pihak terkait lainnya. Ketidakjelasan status kepemilikan yang dihasilkan dari transaksi ilegal ini bisa berdampak jangka panjang, termasuk kesulitan dalam pengurusan dokumen pertanahan, hambatan dalam pengembangan properti, serta risiko sanksi hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

REFERENSI

Jurnal

- Kader, M. A. *Peran UKM dan koperasi dalam mewujudkan ekonomi kerakyatan di indonesia*. JURISMA: Jurnal riset bisnis & manajemen, 8(1), 15-32. (2018).
- Ismail, Nurhasan. "Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi-Politik." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18, no. 4 (2011): 489-505.
- Soerodjo, Irawan. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Pro Justitia* 26, no. 4 (2008): 333-349.
- Permadi, Iwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik demi Kepastian Hukum." *Jurnal Yustisia* 4, no. 2 (2015): 446-468.
- Sumarja, FX. "*Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*." *Jurnal Dinamika Hukum* Vol 12, no. 1 (2012).

Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.
- Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.

Internet

<https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-erfpacht-84184>.