

# TESIS

## TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK MILIK JURIDICAL

### REVIEW OF THE GRANTING OF BUILDING USE RIGHTS ORIGINATING FROM OWNERSHIP RIGHTS



PRETTYNISA MAYA RIZQ

NIM. B02212043



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024

**TESIS**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN  
YANG BERASAL DARI HAK MILIK**

***JURIDICAL REVIEW OF THE GRANTING OF BUILDING  
USE RIGHTS ORIGINATING FROM OWNERSHIP RIGHTS***



Oleh:

**PRETTYNISA MAYA RIZQ**

B022212043

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

**HALAMAN JUDUL**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN  
YANG BERASAL DARI HAK MILIK**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:  
**PRETTYNISA MAYA RIZQ**

NIM. B022212043

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

**TESIS**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG  
BERASAL DARI HAK MILIK**

Disusun dan diajukan oleh

**PRETTYNISA MAYA RIZQ**

B022212043

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada tanggal 14 Oktober 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui**

**Pembimbing Utama**

**Prof. Dr. Anshori Ilyas, SH.,MH**  
19560607 198503 1 001

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin**

**Prof. Dr. H.M Arfin Hamid, SH.,M.H**  
NIP. 196702051994031001

**Prof. Dr. Hamzan Halim, S.H.,M.A.P**  
NIP. 197312311999031003



## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Prettynisa Maya Rizq  
NIM : B022212043  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK MILIK** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini akan diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 28 September 2024  
Yang Menyatakan



**PRETTYNISA MAYA RIZQ**  
NIM.B022212043

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa pemilik dari segala kepemilikan di alam semesta ini yang telah memberkan karunia kepada penulis sehingga penyusunan tesis dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK MILIK”** ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan serta mengapresiasi. Dalam penyelesaian penulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari para pembimbing, ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada bapak Prof. Dr. Anshori Ilyas, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan semangat serta banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini.

Rampungnya tesis ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan baik moril maupun materil, dorongan semangat serta motivasi dan doa dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Ir. Jamaluddin

Jompa, M.Sc. beserta jajarannya;

Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM (K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik;

Prof. Subehan, S.Si., M. Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Dan Keuangan;

Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi;

Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis;

2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P;

Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan;

Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni;

Dr. Ratnawati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi;

3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Bapak Prof. Dr. H.M. Arfin Hamid, S.H., M.H beserta jajarannya;

4. Kepada Bapak Prof. Dr. Aidir Amin Daud, S.H., M.H dan Bapak Dr. Mustafa Bola, S.H., M.H, selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini;

5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
6. Ucapan terima kasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis Papi dan Mami tersayang yang telah melahirkan, membesarkan, memberikan doa dan dukungan yang tiada hentinya dan segala hal yang tidak dapat penulis sebut satu persatu dan tidak dapat penulis balas sampai kapanpun sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini;
7. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi;
8. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Kelas B 2021-2, terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini.

Terima kasih atas bantuan doa dan bimbingan yang telah saya terima selama ini, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan RahmatNya kepada kita semua. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Makassar, 28 September 2024

**PRETTYNISA MAYA RIZQ**  
**NIM. B022212043**

## ABSTRAK

**PRETTYNISA MAYA RIZQ (B022212043)** dengan judul “**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK MILIK**”, dibawah bimbingan Anshori Ilyas selaku Pembimbing Utama.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dua hal. Pertama, untuk mengetahui dan menganalisis mengenai dasar pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis terkait Proses pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif digunakan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.

Dari penelitian yang dilakukan, penulis mendapatkan hasil penelitian sebagai berikut. (1) Dasar pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (2) Mekanisme pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Secara keseluruhan, Pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum, karena pendaftaran hak atas tanah akan mengakibatkan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Dalam hal ini terdapat hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan tujuan produsen dari UUPA, yaitu adanya kepastian hukum tentang hak atas tanah,

**Kata Kunci:** Pendaftaran, Kepastian Hukum, Hak Guna Bangunan, Hak Milik.

## **ABSTRACT**

**PRETTYNISA MAYA RIZQ (B022212043)** by title "**JURIDICAL REVIEW OF THE GRANTING OF BUILDING USE RIGHTS ORIGINATING FROM OWNERSHIP RIGHTS**", under the guidance of Anshori Ilyas as Main Supervisor.

*This research aims to find out two things. First, to find out and analyze the basic for granting Building Use Rights originating from Ownership Rights is in accordance with the applicable legal provisions. Second, to find out and analyze the process of granting Building Use Rights originating from Ownership Rights is in accordance with the applicable legal provisions.*

*This research uses normative juridical research methods (normative legal research methods). Normative juridical research methods are used by examining library materials or secondary data. This research was conducted in order to obtain materials in the form of: theories, concepts, legal principles and legal regulations related to the subject matter.*

*From the research conducted, the author obtained the following research results. (1) The basic for granting Building Use Rights originating from Ownership Rights is in accordance with the applicable legal provisions (2) The mechanism of granting Building Use Rights originating from Ownership Rights is in accordance with the applicable legal provisions. Overall, land registration will provide legal certainty, because registration of land rights will result in the issuance of a land rights certificate. In this case there is a relationship between the aims and objectives of land registration and the producer's objectives of UUPA, namely the existence of legal certainty regarding land rights.*

**Keywords:** Registration, Legal Certainty, Building Use Rights, Ownership Rights

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENELITIAN</b>	
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Orisinilitas Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. <i>State of the Art</i> .....	14
B. Tanah.....	15
C. Pemberian Hak Atas Tanah .....	41
D. Pengadaan Tanah.....	45
E. Hapusnya Hak Atas Tanah.....	50
F. Landasan Teori .....	51
G. Kerangka Pikir .....	54
H. Definisi Operasional.....	56
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>57</b>
A. Tipe Penelitian .....	57
B. Jenis dan Sumber Data .....	57
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	59
D. Analisis Bahan Hukum.....	59

<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN DASAR HUKUM PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK MILIK. ....</b>	<b>61</b>
	A. Legalitas Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria.....	61
	B. Dasar Keputusan Menteri Agraria Nomor : 1339/SK-HK.02/X/2022, Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik. ....	75
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK MILIK.....</b>	<b>86</b>
	A. Pemberian Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik .....	86
	B. Status Hukum Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik.....	99
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>116</b>
	A. Kesimpulan .....	116
	B. Saran .....	117
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>119</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah negara hukum sesuai dengan apa yang tercantum dalam pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yang dimana sebagai Negara Hukum Indonesia sudah menjanjikan akan terpenuhi hak-hak asasi bagi setiap warganya, salah satunya adalah hak kepemilikan atas tanah dan bangunan, yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, maupun Hak Pakai. Masyarakat Indonesia baik individu maupun badan hukum dalam memiliki hak kepemilikan atas suatu tanah dengan menempuh berbagai cara demi kepemilikan tanah tersebut, salah satunya dengan pelepasan hak milik dalam pemberian sertipikat hak guna bangunan bagi badan hukum.

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) tersebut kemudian menjadi landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan hukum agraria nasional yang berisi perintah kepada Negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang diletakkan dalam penguasaan Negara tersebut digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran bagi

seluruh rakyat Indonesia. Sebagai bentuk pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960 diundangkanlah UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Salah satu momen bersejarah bagi bangsa Indonesia dalam kemandiriannya menyusun ketentuan peraturan perundang-undangan dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Tujuan dari UUPA ialah meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional sebagai alat dalam mewujudkan cita-cita keadilan dan menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya.

Hukum tanah atau hukum agraria adalah hukum yang mengatur tentang tanah yang terdiri dari bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya, dalam bahasa latin, agraria didefinisikan menjadi dua hal yaitu : (1) agraria yang memiliki arti tanah/sebidang tanah; (2) tanah memiliki arti tentang sawah/persawahan atau *landings*.<sup>1</sup> Tanah merupakan Sumber Daya Alam (SDA) yang utama dan kedudukannya serta keberadaannya menjadi sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia sehingga menyebabkan kebutuhan manusia akan keberadaan tanah tidak dapat dihindari.

---

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

Demi terlaksananya pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia, tanah milik atau yang dikuasai oleh rakyat digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan fisik. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak menjelaskan pengertian pengadaaan tanah beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya yang menjadi acuan bagi pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia.<sup>2</sup>

Konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria telah membagi hak-hak atas tanah, meliputi hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang dikuasai dan dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai jangka waktu lama dan bisa berpindahtangan atau dialihkan melalui jual beli, hibah, atau waris kepada orang lain dan ahli warisnya. UUPA menjelaskan bahwa dalam UUPA terdapat hak atas tanah yang sifatnya primer diantaranya Hak Milik (HM) dan Hak Guna Bangunan (HGB).<sup>3</sup>

Pengertian Hak Milik Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

---

<sup>2</sup> Andi Erwin Hamzah, Andi Suryaman Mustari Pide, Kahar Lahae, *Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Ulayat di Kabupaten Teluk Wondama*, Papua Law Jurnal, vol 7 Issue 2, 2023, hlm 55

<sup>3</sup> Ibid, hal. 64

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat.

Kata-kata turun–temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan, sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “HGB merupakan suatu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan terhadap tanah yang bukan menjadi miliknya sendiri/pribadi dan memiliki batas waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan yang dapat memiliki HGB menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA yaitu WNI dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum positif di Indonesia dan bertempat tinggal/menduduki wilayah di Indonesia.

Perubahan terhadap status tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dapat dilihat pada rekonstruksi Pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah “Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik terjadi melalui

pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Juncto* Pasal 88 ayat (3) huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah. Bahwa Pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh PPAT.

Sehingga dalam rekonstruksi Pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah secara jelas dan tegas disebutkan jika akta pemberian hak guna bangunan dilakukan dan/atau dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan, apabila kita mencermati lebih lanjut ketentuan Diktum Keempat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, bahwa Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik kepunyaan seorang warga negara indonesia, atas permohonan pemegang hak dihapus dan diberikan kembali menjadi Hak Guna Bangunan, dan berdasarkan Surat Nomor HT.03/101-400/X/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agraria Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 pada Poin 5 huruf b, bahwa pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik dengan

mengajukan permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Perbedaan ketentuan hukum yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dengan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 sangat berbeda, apabila kita merujuk pada ketentuan norma hukum terkait dengan hierarki peraturan perundang-undangan, maka dapat dijelaskan jika norma hukum itu berjenjang atau bertingkat atau bersifat hierarkis. Norma hukum lebih rendah bersumber atau berdasar pada norma hukum yang lebih tinggi, dan norma hukum yang tinggi tersebut, bersumber lagi pada norma yang lebih tinggi lagi dan seterusnya hingga norma dasar (*ground norm*) yang dianggap sebagai *aksioma* atau *postulant* yang final (*transcendental-logical presupposition*)<sup>4</sup>

Perbedaan regulasi yang terdapat didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dengan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, menimbulkan polemik terhadap suatu ketentuan terkait pelepasan hak dalam pemberian sertifikat hak guna bangunan bagi badan hukum.

---

<sup>4</sup> Jimly Asshiddiqie & M. Alli Safa<sup>at</sup>, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, Jakarta, h. 98-100.

Dengan demikian melalui penelitian, ini penulis mencoba mengkaji rekonstruksi hukum yang terdapat pada ketentuan dalam Pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan ketentuan yang terdapat pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, sehingga penulis mengambil penelitian yang berkaitan dengan **“Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah dasar pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?
2. Bagaimanakah mekanisme pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap kegiatan penelitian, tentunya ada suatu tujuan tertentu yang ingin dicapai. Tujuan dalam penelitian ini baik dalam lingkup teori maupun praktis, antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dasar pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Untuk mengetahui mekanisme pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan akademis terhadap perkembangan ilmu khususnya dalam perkembangan ilmu hukum.
2. Memberikan tambahan pengetahuan bagi mahasiswa Fakultas hukum agar memperkaya pustaka tentang perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah ornament yang dialihkan oleh pihak lain.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Bahwa setelah membaca dan mempelajari beberapa karya tulis ilmiah, maka terhadap tesis dari penulis sangat jelas perbedaannya. Penulis menitik beratkan pada dasar dan mekanisme pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Adapun judul penelitian yang berkaitan dengan pengaturan terhadap penentuan formasi Jabatan Notaris adalah sebagai berikut, yang dimuat dalam bentuk matrix:

1. Penelitian pertama

Nama Penulis	: Christina Octavia
Judul Tulisan	: Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum, (Tinjauan Yuridis

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)		
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2012	
Perguruan Tinggi	: Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Indonesia	
	Uraian	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	<p>: Penelitian ini berfokus pada acara Pelepasan Hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk) untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang dan mengkaji mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010, apakah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</p>	<p>Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) yang berasal dari Hak Milik, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022, tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tidak sejalan dengan petunjuk teknis sebagaimana termuat dalam Surat Petunjuk Pemberian Hak Atas Tanah Nomor HT.03/1011-400/X/2022 pada poin 5 huruf b, bahwa penetapan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik, dapat diajukan oleh pemegang hak untuk kepentingan pemegang hak.</p>
Teori Pendukung	<p>: 1. Teori kepastian hukum 2. Teori perundang-undangan</p>	<p>1. Teori kepastian hukum 2. Teori perundang-undangan</p>
Metode Penelitian	<p>: 1. penelitian kepustakaan (<i>library research</i>) 2. penelitian lapangan (<i>field research</i>)</p>	<p>Yuridis normatif</p>

Pendekatan (Normatif)	: Deskriptif analitis	Deskriptif analitis
Hasil dan Pembahasan	: <p>Berdasarkan hasil analisis dari penelitian ini telah diperoleh hal-hal sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acara Pelepasan Hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk) untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang karena tanah yang dihendaki adalah tanah dengan status girik dan pelepasan hak atas tanah tersebut dengan cara memberi ganti rugi yang telah disepakati secara musyawarah.</li> <li>2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ternyata dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu</li> </ol>	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian	:	Dalam penelitian terdahulu tidak mendeskripsikan secara jelas mengenai dasar pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari

	Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan menteri agraria dan petunjuk teknis terhadap Pemberian Hak Atas Tanah.
--	--

## 2. Penelitian kedua

Nama Penulis	: Mochamad Septiawan	
Judul Tulisan	: Analisis Yuridis Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Esa Unggul	
	Uraian	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Penelitian ini berfokus untuk memastikan apakah proses Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Tambun Selatan yang ditempuh oleh PT. Putra Alvita Pratama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menganalisis dampak Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN32.16/2021 yang ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.	Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) yang berasal dari Hak Milik, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022, tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tidak sejalan dengan petunjuk teknis sebagaimana termuat dalam Surat Petunjuk Pemberian Hak Atas Tanah Nomor HT.03/1011-400/X/2022 pada poin 5 huruf b, bahwa penetapan

		pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik, dapat diajukan oleh pemegang hak untuk kepentingan pemegang hak.
Teori Pendukung	: 1. Teori kepastian hukum 2. Teori pertanggung jawaban hukum.	1. Teori kepastian hukum 2. Teori perundang-undangan
Metode Penelitian	: 1. Penelitian kepustakaan ( <i>library research</i> ). 2. Penelitian lapangan ( <i>field research</i> )	Yuridis normatif
Pendekatan (Normatif)	: Deskriptif analitis	Deskriptif analitis
Hasil dan Pembahasan	: Berdasarkan hasil analisis dari penelitian ini telah diperoleh hal-hal sebagai berikut : 1. Proses Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Tambun Selatan yang ditempuh oleh PT. Putra Alvita Pratama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 2. Dampak Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN32.16/2021 yang ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian	:	Dalam penelitian terdahulu tidak mendeskripsikan secara jelas mengenai dasar

	pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan menteri agraria dan petunjuk teknis terhadap Pemberian Hak Atas Tanah.
--	--

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. *State of the Art***

Berdasarkan hasil penelitian yang telah ada sebestumnya, yang berkenaan dengan Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum, dimana penelitian tersebut berfokus pada acara Pelepasan Hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk) untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang dan mengkaji mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010, apakah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta Analisis Yuridis mengenai Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum, dimana penelitian tersebut berfokus untuk memastikan apakah proses Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Tambun Selatan yang ditempuh oleh PT. Putra Alvita Pratama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menganalisis dampak Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN32.16/ 2021 yang ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Akan dalam penelitian terdahulu tidak mendeskripsikan secara jelas mengenai dasar pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal

dari Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan menteri agraria dan petunjuk teknis terhadap Pemberian Hak Atas Tanah, sehingga hal tersebut menjadi fokus dalam penelitian penulis yaitu **“Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Hak Milik”**

## **B. Tanah**

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

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 31

<sup>6</sup> Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta, hlm. 6

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah<sup>7</sup>

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat<sup>8</sup>

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut:

“atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macammacam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri

---

<sup>7</sup> Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan Boedi, hlm. 18

<sup>8</sup> John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 23

maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagiandari bumi Indonesia (pasal 4 *Jo* pasal 20), dalam hal ini permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan nkepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya

kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA)<sup>9</sup>

Berdasarkan hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai jaminannya, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah<sup>10</sup>

## 2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

### a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

#### 1. Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut

---

<sup>9</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta : Legality.

<sup>10</sup> Ibid, hlm. 12

merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiaptiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA.

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 292

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan<sup>12</sup>

Sedangkan terkuat artinya:<sup>13</sup>

- a. Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b. Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak.

Sedangkan terpenuh artinya:

- a. Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
  - b. Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
  - c. Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
  - d. Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas
2. Hak Guna Usaha

- a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan

---

<sup>12</sup> AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hlm. 65

<sup>13</sup> Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm. 237

penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara<sup>14</sup>.

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

b. Hapusnya Hak Guna Usaha

1. angka waktu berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai;
3. Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk Kepentingan Umum;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya Musnah;

---

<sup>14</sup> Effendy Perangin, *Op. Cit*, hlm. 258

## 7. Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

### 3. Hak Guna Bangunan

#### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan 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 apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah;
- 2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Ibid, hlm. 275

## 2. Hapusnya Hak Guna Bangunan

1. Jangka waktu telah berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya Musnah.

## 4. Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia

#### 5. Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”. Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya;
- b. Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia;
- c. Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan;
- d. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- e. Dapat dilepaskan;

f. Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua

pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.  
Cara pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.;
- c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsurunsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut

#### 6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah;
- b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm. 19

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, "seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus."

- 1) Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu: Hak Gadai Tanah / Jual Gadai Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama;

- 2) Hak Usaha Bagi Hasil Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya;
- 3) Hak Menumpang Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktuwaktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

### 3. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Kepastian status hak Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, yaitu apakah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan ataukah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- b. Kepastian subjek hak Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan ataukah badan hukum;
- c. Kepastian objek hak Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, letak tanahnya, dan batas-batas tanahnya.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menghasilkan dua jenis data, yaitu :

- a. Data fisik Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- b. Data yuridis Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan

hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria hanya menyebut surat-surat tanda bukti hak, tetapi tidak menyebut apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat<sup>17</sup>

Sertipikat hak atas tanah berisi data fisik dan data yuridis. Esensi sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik.

Maksud diterbitkan sertipikat adalah pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang

---

<sup>17</sup> Ibid, hlm. 161.

haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>18</sup>

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik;
  - b. Sertipikat Hak Guna Usaha;
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan;
  - d. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan;
  - e. Sertipikat Hak Pengelolaan;
  - f. Sertipikat wakaf tanah Hak Milik;
  - g. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
  - h. Sertipikat Hak Tanggungan
4. Pendaftaran Tanah
- a. Pengertian Pendaftaran Tanah

---

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 162.

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>19</sup>.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya<sup>20</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-

---

<sup>19</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arkola, hlm. 104.

<sup>20</sup> Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Press, hlm. 95

ketentuan yang diatur dengan PP. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu<sup>21</sup>.

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang

---

<sup>21</sup> Ibid. h. 96.

bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar

c. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:<sup>22</sup>

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta

---

<sup>22</sup> Yulia Rumanti, *Loc.Cit.* hlm. 58

dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanaha Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang

bersangkutan, dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).

3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
4. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut
5. Pembuatan Surat Ukur untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur

#### 5. Pendaftaran Hak

pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (1) UUPA ditegaskan dalam ayat (2) yang menetapkan ruang lingkup dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, yakni bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah adalah termasuk dalam lingkup kegiatan kadaster, sedang materi yang diatur dalam termasuk ketentuan pendaftaran hak (*overschrijvings ordonantie* (stb. 1834 Nomor 27))<sup>23</sup>;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian dapat disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 19 ayat (2) UUPA dapat pula dirumuskan sebagai kadaster dan pendaftaran hak.

Dalam hal pendaftaran hak, pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (selanjutnya disebut PP No 10 Tahun 1961) mengatur bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang bentuknya dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditetapkan dan/atau ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Pengertian pendaftaran hak yakni pendaftaran hak atas tanah dalam daftar umum, yaitu daftar yang memberikan keterangan

---

<sup>23</sup> Imam soetiknjo, 1987, *proses terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Muda University Press, hlm. 106

mengenai hak atas tanah tersebut atas nama pemegang haknya.

Pendaftaran hak tersebut dapat dibagi dalam dua macam yaitu:

1. Pendaftaran hak dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Maksudnya daftar umum yang ada membuktikan orang yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Dalam daftar hak ini, kepada pemegang hak yang terdaftar diberikan surat tanda bukti hak, yaitu surat yang membuktikan pemegang hak itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum dan sesuai dengan kekuatan bukti yang terdapat dalam daftar umum. Pendaftaran hak ini ditujukan kepada setiap pemegang hak yang lama (orang yang telah mempunyai hak sebelum pendaftaran hak diselenggarakan), maupun pemegang hak yang baru (orang yang baru menjadi pemegang hak setelah pendaftaran hak diselenggarakan). Daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti serta pemberian surat tanda bukti hak merupakan dorongan yang kuat bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan haknya. Oleh karena itu pendaftaran hak tersebut meliputi:
  - a. Pendaftaran hak dari para pemegang hak yang lama, akan merupakan pendaftaran hak untuk pertama kalinya dalam daftar umum;

b. Pendaftaran hak dari para pemegang hak yang baru akibat peralihan hak, disebut dengan “registration of rights”.

Bila ditilik pada Pasal 19 ayat 2 sub b dan c UUPA maka yang dimaksud dalam hal ini adalah pendaftaran hak dengan daftar umum dan mempunyai kekuatan bukti.

2. Pendaftaran hak dengan daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti. Maksudnya daftar umum yang ada tidak membuktikan orang yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Oleh karena daftar umum tidak mempunyai kekuatan bukti, maka bagi para pemegang hak yang lama tidak ada dorongan lagi untuk mendaftarkan hak mereka dalam daftar umum, pendaftaran bukti memang hanya ditujukan kepada para pemegang yang baru. Untuk mendorong para pemegang hak baru mendaftarkan hak, maka pendaftaran itu dijadikan syarat bagi peralihan haknya. Dengan demikian para pemegang hak yang baru mau tidak mau akan mendaftarkan hak yang telah mereka peroleh berdasarkan akta-akta pengalihan hak.

Pelaksanaan pendaftaran hak, instansi pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang sudah terdaftar atau telah ada haknya.

## **C. Pemberian Hak Atas Tanah**

### **1. Tanah Negara**

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
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 mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat dualisme atau bahkan pluralisme di bidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya<sup>24</sup>.

Keadaan hukum tanah berstruktur ganda atau dualistik, dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis yang berlaku bagi golongan pribumi dan hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan hukum tertulis yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing. Hukum tanah barat bersumber pada kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berhubung dianutnya asas konkordasi maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan konkordan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda yang menganut konsepsi individualistik, oleh karena

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 60.

bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hukum tanah barat juga landasan konsepsinya individualistik<sup>25</sup>.

Konsepsi individualistik tersebut berpangkal dan berpusat pada hak individu atas tanah yang bersifat pribadi semata-mata. Hal tersebut tercermin pada rumusan hak individu tertinggi, yang dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut hak eigendom. Hak *eigendom* sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat.

## 2. Tanah Hak

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak Atas Tanah. Hak-hak yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.

Umumnya Tanah Hak ini diperoleh dengan cara Peralihan Hak. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang peralihan hak yang berbunyi:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

---

<sup>25</sup> Bachtiar Effendie. 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Cet.2. Bandung: Alumni, hlm. 73

Terkait dengan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal Pasal 1 angka 1 yang berbunyi *“Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.”*

Sedangkan menurut Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu *“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”*, yang merubah Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan bunyi :

*“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, taman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”*

Tanah Hak dapat diperoleh juga dengan cara pelepasan hak atas tanah atau pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

#### **D. Pengadaan Tanah**

##### **1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Istilah pengadaan tanah mulai dikenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Keppres No. 55 Tahun 1993). Sebenarnya, sebelum Keppres No. 55 Tahun 1993, istilah pengadaan tanah ini sudah digunakan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan (PMDN No. 2 Tahun 1985)<sup>26</sup>

Istilah pengadaan tanah merupakan pengganti dari istilah “pembebasan tanah” yang dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan tanah (PMDN No. 15 Tahun 1975). PMDN No. 15 Tahun 1975 dinilai banyak kalangan sebagai instrumen hukum yang dalam implementasinya dijalankan secara represif dan menyengsarakan para pemilik tanah<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Gunanegara, 2008, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu, dan Yurisprudensi*, Tatanusa, Jakarta, hlm. 165

<sup>27</sup> Ibid hlm. 164

Proses pembebasan tanah dengan menggunakan PMDN No 15 Tahun 1975, baik itu pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pembebasan tanah untuk kepentingan swasta selalu menimbulkan disharmoni. Gunanegara, mengatakan “permasalahan pembebasan tanah disebabkan oleh karena faktor peraturannya penyimpangan oleh pelaksananya, atau akses dari penerapan peraturannya. Apapun penyebabnya, kerugian selalu diderita oleh rakyat pemilik tanah.” Berdasarkan kondisi yang tidak kondusif dalam pelaksanaan PMDN Nomor 15 Tahun 1975, maka diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993<sup>28</sup>

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum Pasal 1 ayat (6) menyebutkan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, semua proyek dilakukan hanya untuk kemakmuran rakyat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Semua proyek dilakukan hanya untuk kemakmuran rakyat Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

---

<sup>28</sup> Ibid h 164-165.

Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur mengenai cara pengadaan tanah, yaitu:

- a. Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:
  1. Rencana tata ruang; dan
  2. Prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
    - 2.1. Rencana pembangunan jangka menengah;
    - 2.2. Rencana strategis; dan/atau
    - 2.3. Rencana kerja pemerintah/Instansi yang memerlukan tanah;
- b. Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud, disusun oleh instansi yang memerlukan Tanah dengan melibatkan kementerian/Lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan dan instansi teknis terkait
- c. Dalam perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud Instansi yang memerlukan tanah dapat menunjuk Lembaga professional terkait dan/atau ahli.

Berdasarkan Pasal diatas maka pada dasarnya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya dilakukan melalui penyerahan atau pelepasan hak, di luar itu pengadaan

tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati<sup>29</sup>

Pelaksanaan pengadaan lahan untuk kepentingan umum ini tidak sematamata hanya diasal tempat tetapi ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Negara jika akan melaksanakan pengadaan lahan baik skala besar maupun skala kecil, yaitu:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah
- Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut<sup>30</sup> :

## 2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta

Kepemilikan tanah menjadi hak mutlak bagi pemegang haknya. Kepemilikan ini memberikan hak pengelolaan secara penuh bagi pemiliknya. Ketika kepentingan dalam pengadaan tanah dilaksanakan untuk pemindahan hak milik maka harus melalui jalur yang sah secara hukum. Pada azasnya, tanah jika diperlukan untuk suatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya, misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya. Namun, cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang

---

<sup>29</sup> Soejono, 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta : Rineka Cipta.

<sup>30</sup> Sitorus, S.R.P. 2004. *Evaluasi Sumberdaya Lahan*, Bandung : Tarsito Bandung

diharapkan, karena ada kemungkinan yang punya meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Usaha dalam memperoleh tanah oleh pihak-pihak yang memerlukan tanah terhadap tanah hak pihak lain dikenal dengan sebutan pengadaan tanah. Kepentingan dalam perolehan tanah terbagi dalam 2 (dua) macam, yaitu: Pertama, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi, yaitu Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah non Kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, badan usaha milik Negara. Kedua, Pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah Perseroan Terbatas (PT).<sup>31</sup>

Peran yang dijalankan Perusahaan Swasta diharapkan dapat aktif di berbagai bidang sehingga dapat merealisasikan pembangunan yang membutuhkan tanah untuk keperluan Perusahaan Swasta. Tanah ini digunakan untuk industri (Pabrik, Pertokoan, dan Perkantoran) bagi Perusahaan Swasta. Tanah yang akan digunakan oleh Perusahaan Swasta harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTWR) Kabupaten/Kota yang telah

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, 2012, *Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah*. *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 12 No. 1, hlm. 187-198

ditetapkan dalam Peraturan Daerah.<sup>32</sup> Tanah untuk rakyat dalam skema reforma agraria berjalan lambat dibandingkan pengadaan tanah untuk kepentingan proyek-proyek strategis, pembangunan infrastruktur, energi, sampai properti. Situasi konflik agraria Indonesia sepanjang tahun 2016 menandakan perjalanan reforma agraria belum berakhir

#### **E. Hapusnya Hak Atas Tanah**

Hapusnya Hak Atas Tanah karena:

- a. Jangka waktu telah berakhir atau dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- b. Dilepaskan hak-nya dengan pelepasan hak secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;
- c. Dicabut haknya berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria *jo* Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya;
- d. Ditelantarkan sebagaimana dimaksud pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang telah dicabut dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
- e. Musnahnya obyek Hak Atas Tanah; dan

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, 2010, *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Perusahaan Swasta*. jurnal *PERSPEKTIF* Volume XV No. 3, hlm. 321.

- f. Karena subyek hak tidak lagi memenuhi syarat.

## F. Landasan Teori

### 1. Teori Hierarki Perundang-Undangan

Teori Hierarki merupakan teori yang mengenai sistem hukum yang diperkenalkan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang. Hubungan antara norma yang mengatur pembuatan norma lain dan norma lain tersebut dapat disebut sebagai hubungan super dan sub-ordinasi dalam konteks spasial.<sup>33</sup> Norma yang menentukan pembuatan norma lain adalah superior, sedangkan norma yang dibuat inferior. Pembuatan yang ditentukan oleh norma yang lebih tinggi menjadi alasan validitas keseluruhan tata hukum yang membentuk kesatuan.

Teori Hans Kelsen yang mendapat banyak perhatian adalah hierarki norma hukum dan rantai validitas yang membentuk piramida hukum (*stufentheorie*). Salah seorang tokoh yang mengembangkan teori tersebut adalah murid Hans Kelsen, yaitu Hans Nawiasky. Teori Nawiasky disebut dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung*. Susunan norma menurut teori tersebut adalah:<sup>34</sup> Norma fundamental negara

---

<sup>33</sup> Asshiddiqie, Jimly, dan Safa'at, M. Ali, 2006, *Theory Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet I, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI*, Jakarta, hlm. 110

<sup>34</sup> Atamimi, A, Hamid S, 1990, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara; Suatu Studi Analisis Mengenai*

(*Staatsfundamentalnorm*) Aturan dasar negara (*Staatsgrundgesetz*); Undang-Undang formal (*Formell Gesetz*); dan Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*Verordnung En Autonome Satzung*)

## 2. Teori Kepastian Hukum

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip-prinsip

---

*Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I–Pelita IV, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 287.*

supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008) *“The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values”*<sup>35</sup>.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut;
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
- e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>36</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki

---

<sup>35</sup> Samudra Putra Indratanto, dkk, 2020, *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Jurnal Ilmu Hukum 16, no. 1 : 88–100.

<sup>36</sup> Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Sinar Grafika, hlm. 34.

adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati<sup>37</sup>

### **G. Kerangka Pikir**

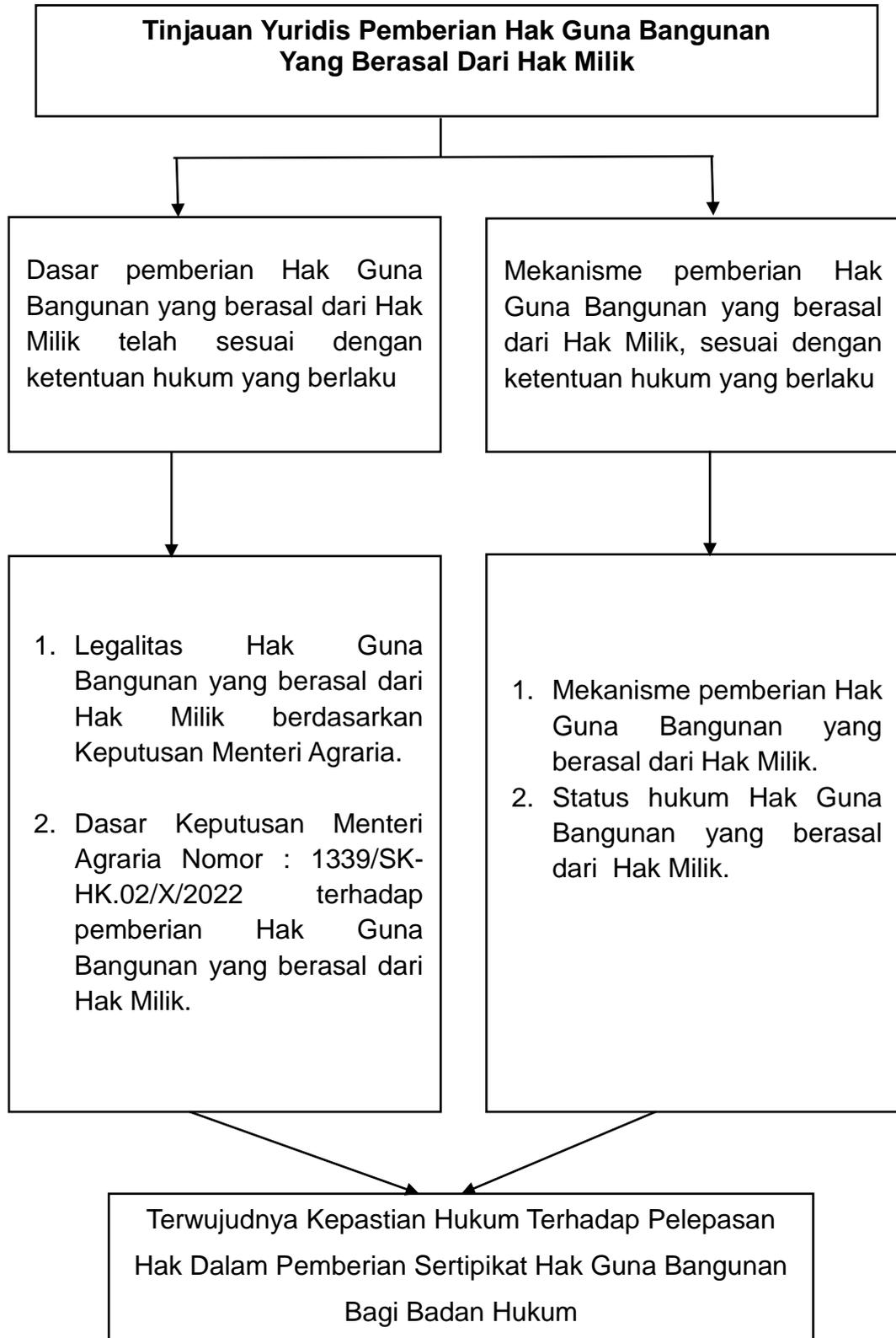
Kerangka pikir ini berawal pasca dikeluarkannya Keputusan Menteri Agraria Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 terkait pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik bagi badan hukum, yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Prosedur pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Keputusan Menteri tersebut akan memakan waktu yang cukup lama serta akan mengeluarkan biaya yang lebih besar.

Untuk memberikan gambaran secara umum terkait dengan kerangka pikir dalam penelitian ini, serta hubungan antara variabel peneliti, maka dapat dilihat dari bagan kerangka pikir sebagai berikut:

---

<sup>37</sup> Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press, hlm. 56.

## Bagan Kerangka Pikir



## H. Definisi Operasional

Penggunaan definisi operasional dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstrak dan kenyataan. Beberapa definisi yang dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum yang berfungsi untuk menghindari perbedaan tafsir atau penafsiran istilah yang dipergunakan sebagai pegangan dalam proses penelitian tesis ini. Oleh karenanya, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini beberapa konsep dasar didefinisikan agar secara operasional diperoleh hasil yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan yakni:

- i. Pelepasan Hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara atau Tanah Ulayat.
- ii. Peralihan Hak Atas Tanah adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang Hak Atas Tanah untuk mengalihkan hak kepada pihak lain.
- iii. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- iv. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.