

**SKRIPSI**

**STATUS HUKUM PENGUASAAN TANAH  
HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERUSAHAAN  
TERHADAP KLAIM KEPEMILIKAN OLEH PIHAK LAIN**

Disusun dan diajukan oleh:

**HASAN DAWILAH  
B11116388**



**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM PERDATA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

HALAMAN JUDUL

**STATUS HUKUM PENGUASAAN TANAH  
HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERUSAHAAN  
TERHADAP KLAIM KEPEMILIKAN OLEH PIHAK LAIN**

**OLEH  
HASAN DAWILAH  
B11116388**

**SKRIPSI**

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada  
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM PERDATA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2023**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**STATUS HUKUM PENGUASAAN TANAH  
HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERUSAHAAN TERHADAP KLAIM KEPEMILIKAN  
OLEH PIHAK LAIN**

Disusun dan diajukan oleh

**HASAN DAWILAH  
B111 16 388**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada hari Rabu, 14 Juni 2023  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui,**

**Ketua**



**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.**  
NIP. 19630419 198903 1 003

**Sekretaris**



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 196641123 199002 2 001

**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**



**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn**  
NIP. 19840818 201012 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama : Hasan Dawilah  
Nomor Induk Mahasiswa : B111 16 388  
Departemen : Hukum Perdata  
Judul : Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna  
Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim  
Kepemilikan Oleh Pihak Lain

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada Ujian Skripsi.

Makassar, Juni 2023

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng S.H., M.H.  
Nip: 19630419 198903 1 003

Pembimbing Pendamping



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.  
Nip: 196641123 199002 2 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

---

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

|               |  |
|---------------|--|
| Nama          | : HASAN DAWILAH  |
| N I M         | : B11116388  |
| Program Studi | : Ilmu Hukum   |
| Departemen    | : Hukum Keperdataan  |
| Judul Skripsi | : Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan PT<br>Censul Raya Corporation Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak<br>Lain (Studi Putusan No. 91/Pdt.G/2019/PN Pal) |

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juni 2023



## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hasan Dawilah

NIM : B111 16 388

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul **“STATUS HUKUM PENGUASAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERUSAHAAN TERHADAP KLAIM KEPEMILIKAN OLEH PIHAK LAIN”** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, Juni 2023

Yang Menyatakan



Hasan Dawilah

## ABSTRAK

**Hasan Dawilah (B11116388) dengan judul “Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain”,** Di bawah bimbingan Abrar Saleng sebagai pembimbing I dan Sri Susyanti Nur sebagai pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain serta upaya yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, lokasi penelitian di Kota Palu. Pengumpulan data dilakukan studi kepustakaan dan studi lapangan untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan topik penelitian penulis. Studi lapangan dilakukan dengan mewawancarai narasumber dari Badan Pertanahan Nasional Kota Palu, Kuasa Hukum PT Censul Raya, serta masyarakat sekitar lokasi objek sengketa.

Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Status penguasaan tanah awal mulanya disertipikatkan oleh pemilik lama, yaitu Luthfi Harun dengan status sertipikat hak milik kemudian diturunkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun 1981 kepada PT. Gita Sempurna Enterprises dan kemudian beralih kepada PT Censul Raya. Sedangkan Sertipikat Hak Milik atas Nama Ni Made Sarmi terbit tahun 2003 di atas lahan milik PT Censul Raya. (2) Upaya-upaya yang telah dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah yang pertama dilakukan secara non-litigasi melalui mediasi, namun mediasi dianggap gagal dan dilanjutkan secara upaya hukum oleh PT Censul Raya melalui gugatan perdata. Gugatan dimenangkan oleh PT Censul dan hakim menyatakan Sertipikat Ni Made Sarmi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, melakukan perbuatan melawan hukum, dan dihukum untuk membongkar bangunan dan mengosongkan di atas tanah objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat (PT Censul Raya).

**Kata Kunci: Sengketa Tanah, Hak Guna Bangunan**

## **ABSTRACT**

**Hasan Dawilah (B11116388) with the title “Legal Status Of Land Control Of Building Use Rights By The Company Regarding Ownership Claims By Other Parties”, under the guidance of Abrar Saleng as supervisor I and Sri Susyanti Nur as supervisor II.**

*This study aims to determine the status of land tenure which is the object of dispute between PT Censul Raya Corporation's building use rights claims and land claims owned by other parties and the efforts that must be taken to resolve disputes between PT Censul Raya Corporation's building use rights claims and land claims. Property rights of other parties.*

*This study uses empirical legal research methods, the research location is in Palu City. Data collection was carried out by library research and field studies to obtain data related to the author's research topic. The field study was carried out by interviewing sources from the Palu City National Land Agency, PT Censul Raya's attorney, as well as the community around the object of the dispute.*

*The results of this study indicate that (1) the status of land tenure was originally certified by the old owner, namely Luthfi Harun with the status of certificate of ownership, then the status was lowered to Building Use Right Certificate in 1981 to PT. Gita Perfect Enterprises and then switched to PT Censul Raya. Meanwhile, the Certificate of Ownership in the Name of Ni Made Sarmi was issued in 2003 on land owned by PT Censul Raya. (2) Attempts that have been made to settle land disputes were first carried out in a non-litigation manner through mediation, but the mediation was considered a failure and was continued with legal action by PT Censul Raya through a civil lawsuit. The lawsuit was won by PT Censul and the judges declared that the Ni Made Sarmi certificate had no binding legal force, committed an unlawful act, and was sentenced to dismantle the building and vacate the land on the disputed object and voluntarily surrender the disputed object to the Plaintiff (PT Censul Raya).*

**Keywords: Land Disputes, Building Use Rights.**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji syukur bagi ALLAH SWT yang telah memberikan begitu banyak nikmat, petunjuk, dan karunia – Nya yang tanpa batas kepada Penulis, sehingga Penulis senantiasa diberikan kemudahan, kesabaran dan keikhlasan dalam menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain”** sebagai salah satu syarat meraih gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Shalawat serta salam juga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta para keluarga, kerabat dan sahabatnya.

Suatu hal yang membanggakan pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dan merupakan bukti pertanggungjawaban penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat begitu banyak kekurangan yang disebabkan oleh terbatasnya ilmu, pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran terkait skripsi ini. Penulis juga sangat berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan berkontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ilmu hukum.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Alm. Achmad Dawilah, dr. Umar A. Alhaddar dan Fatmah Aljufri yang tak pernah lelah memberikan do'a, motivasi, semangat, perhatian, pengertian serta telah membesarkan dengan penuh cobaan dan perjuangan. Serta kakak penulis Salim Muhammad sedalam-dalamnya penulis berterima kasih karena tidak pernah menyerah dalam mendidik dan membimbing penulis dengan penuh kasih sayang serta tidak pernah bosan memberikan nasihat yang membangun bagi penulis serta dukungan moril maupun materil. Tak lupa pula penulis berterima kasih kepada istri dan anak tercinta Syarihan U. Alhabsyi, Ali Barack Dawilah yang sudah menemani penulis disaat-saat susah maupun senang, menjadi penyemangat buat penulis agar menyelesaikan tugas akhir ini.

Selain itu penulis juga hendak menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para wakil Rektor yaitu Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM, selaku Wakil Rektor I, Prof Subehan, S.Si., M.Pharm. Sc., Ph.D., Apt selaku Wakil Rektor II, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum selaku Wakil Rektor III, Prof. Dr. Eng.Ir. Adi Maulana, ST, M.Phil selaku Wakil Rektor IV;
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan yaitu Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan I, Prof Iin Karita Sakharina,

S.H., M.A., selaku Wakil Dekan II, dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III. Terima kasih atas segala bentuk bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis.

3. Prof. Dr. Abrar Saleng, S.H., M.H., dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. terima kasih sebesar-besarnya atas ilmu pengetahuan, dedikasi waktu, pengalaman dan tenaga yang diberikan selaku tim pembimbing ujian skripsi penulis.
4. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku tim penguji dalam pelaksanaan ujian skripsi penulis.
5. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan motivasi untuk menyelesaikan tugas akhir penulis.
6. Segenap dosen pengajar dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membimbing dan berbagi ilmu pengetahuan, serta banyak membantu penulis selama menjadi mahasiswa.
7. Keluarga Besar Unit Kegiatan Mahasiswa Sepak Bola Universitas Hasanuddin yang telah memberikan pengalaman, keluarga serta ruang kepada penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik dan juga kepada bapak pembina Ir. Ilham Jaya, M.M., yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis selama menjadi Ketua UKM periode 2019.
8. Keluarga Besar Garda Tipikor Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

yang telah memberikan pengalaman berorganisasi.

9. Keluarga Besar Unit Kegiatan Mahasiswa Sepak Bola Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan penulis wadah untuk berteduhserta pengalaman organisasi dan kepada pembina yang telah memberikan saran dan masukan kepada pengurus maupun anggota organisasi.
10. Para Sahabat 2016 yang menjadi rekan pada awal memasuki Fakultas Hukum Unhas, Aidil, Fadli, Laode, Acca, Haerul, Melki, Aswin, Oji, Dadi, Gustapo, Edo, Adit, Ilham, Ainung, Nupe, Jovi, Ariq, Dicky, Surya, Dilla, dan lainnya yang tak sempat saya sebutkan.
11. Saudara seperjuangan penulis dalam memberikan perhatian, waktu, pikiran serta dedikasinya, Aidil Fitrah, S.H. , Nurul Fadli Gaffar, S.H. , Laode Muhammad Yusril, S.H. , Muh, Aqsha, S.H. , Muh. Haerul, S.H.
12. Saudara seperjuangan dan keluarga UKM Sepak Bola Unhas, Suritman, Djawas, kak Yayat, kak Agus, kak Dagu, Kak Asfar, kak khalik, pak Mardon, Oji, Ical, Eki, Dilla, Mappa, Randy, Pate, Ikki, Ashraf, Rial, ketua-ketua ukm seterusnya, serta teman-teman dan senior-senior lainnya yang tak sempat saya sebutkan.
13. Saudara dan keluarga Garda Tipikor, Yusril, Arfan, Nayyif, Ainung, Upe, Sita, Melivia, Adel, Megumi, Nisa roem, revo, Kak Rahmat, Kak bonteng, Kak Takim, serta teman-teman dan senior-senior lainnya yang tidak sempat saya sebutkan.
14. KKN Tematik Kab. Takalar Gel.103, khususnya sahabat di Posko Desa

Massamaturu, Anggit, Wiwi, Ryan, Yhola, dan Rafi terimakasih telah meramaikan masa-masa kuliah kerja nyata selama 40 hari.

15. Keluarga besar DIKTUM 2016 yang selalu memberikan dukungan serta semangat dan banyak membantu dalam proses belajar di kampus.

Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala membalas segala kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis.

Makassar, Juni 2023

Hasan Dawilah

## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>               | <b>i</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>            | <b>ii</b>   |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>      | <b>iii</b>  |
| <b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN .....</b>  | <b>iv</b>   |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>         | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                     | <b>vi</b>   |
| <b>ABSTRACT .....</b>                    | <b>vii</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>              | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                   | <b>xiii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>            | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang Masalah .....          | 1           |
| B. Rumusan Masalah.....                  | 7           |
| C. Tujuan Penelitian .....               | 8           |
| D. Manfaat Penelitian .....              | 8           |
| E. Keaslian Penelitian .....             | 9           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>      | <b>11</b>   |
| A. Ruang Lingkup Hukum Agraria .....     | 11          |
| B. Tinjauan Umum Hak-Hak atas Tanah..... | 18          |
| C. Pendaftaran Tanah di Indonesia .....  | 31          |
| D. Sengketa Pertanahan .....             | 35          |
| E. Penyelesaian Sengketa Tanah .....     | 39          |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>    | <b>44</b>   |
| A. Lokasi Penelitian .....               | 44          |

|  |           |
|--|-----------|
| B. Populasi dan Sampel.....  | 44        |
| C. Jenis dan Sumber Data .....   | 44        |
| D. Teknik Pengumpulan Data.....  | 45        |
| E. Analisis Data.....  | 47        |
| <b>BAB IV HASIL DAN ANALISIS .....</b>   | <b>48</b> |
| A. Gambaran Singkat Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Milik PT Censul Raya Corporation / PT Censul Raya dengan Klaim Pihak Lain .....                        | 48        |
| B. Status penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain .....    | 51        |
| C. Upaya yang ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain ..... | 64        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>  | <b>81</b> |
| A. Kesimpulan.....   | 81        |
| B. Saran.....  | 82        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>84</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>   | <b>86</b> |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara agraria dengan memiliki pulau terbanyak di dunia yaitu 17.504 pulau, dengan luas daratan Indonesia adalah 1.919.440 km<sup>2</sup>, sedangkan luas lautan sekitar 3.273.810 km<sup>2</sup>. Indonesia dengan luas daratan yang cukup besar maka rakyat Indonesia tidak perlu khawatir mengenai tempat tinggal, karena pada hakikatnya manusia membutuhkan daratan atau tanah sebagai sarana untuk tempat bertahan hidup. Cakupan wilayah yang cukup besar tersebut menjadikan Indonesia menjadi negara dengan potensi sumber daya alam termasuk dalam hal ini sumber daya lahan yang besar. Hal ini jelas jika potensi sumber daya semacam ini mampu dimanfaatkan semaksimal mungkin, maka dipastikan dapat memberikan keuntungan yang optimal bagi negara Indonesia termasuk semakin mengukuhkan kemampuan sektor agraria di negara ini.<sup>1</sup>

Kata Agraria mempunyai arti yang sangat berbeda antara bahasa yang satu dengan bahasa yang lainnya. Dalam bahasa latin kata agraria berasal dari kata *ager* dan *agrarius*. Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata *agrarius* mempunyai arti sama dengan perladangan, persawahan, pertanian.<sup>2</sup> Dalam terminologi bahasa Indonesia, *agrarian*

---

<sup>1</sup> A. Hidayat. 2012. *Sumberdaya Lahan Indonesia: Potensi, Permasalahan, Dan Strategi Pemanfaatan Indonesian Land Resources: Potency, Problems, and Utilization Strategy*. Balai Besar Penelitian dan Pengembangan Sumberdaya Lahan Pertanian Jl. Ir. H. Juanda No. 98. Bogor. Hal. 108.

<sup>2</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cet. Ke-11 Djamban. Jakarta. Hal. 4.

berarti urusan tanah pertanian, perkebunan, sedangkan dalam bahasa Inggris kata agraria diartikan *agrarian* yang selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian.<sup>3</sup> Pengertian *agrarian* ini, sama sebutannya dengan *agrarian laws* bahkan sering kali digunakan untuk menunjuk pada perangkat peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilik tanah.<sup>4</sup> Selain itu dari sudut pandang hukum, pengertian "agraria" bukan hanya sebatas "tanah" (kulit bumi), bukan juga sebatas "pertanian", melainkan "wilayah" yang mewadahi semuanya.

Dasar dari pengaturan hukum agraria di Indonesia terletak pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang mengatur bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".<sup>5</sup> Pasal ini menjadi sebuah dasar dalam pengaturan tanah di Indonesia, kemudian dituntaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Departemen Pendidikan Nasional. 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ke-5*. Balai Pustaka. Jakarta. Hal. 20.

<sup>4</sup> Budi Harsono, *loc.cit*

<sup>5</sup> Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafik. Jakarta Timur. Hal. 57.

<sup>6</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi (Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*. CV. Mandar Maju. Bandung. Hal. 1

Sebagaimana sebelumnya diketahui bahwa makna agraria ini bukan hanya mengacu kepada tanah atau lahan melainkan “mewadahi semuanya”, maka hal ini bagi para perumus UUPA sudah mempunyai "*fore sight*" yang jauh sehingga yang hendak diatur oleh UUPA itu bukan sebatas "tanah", tapi "agraria". Ayat 1 hingga ayat 5 dari Pasal 1 UUPA jelas dalam rumusannya bahwa: "Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya inilah "agraria", selain permukaan bumi, juga tubuh bumi di bawahnya (ayat 4); juga yang berada di bawah air. Dimaksud “air”, termasuk laut (ayat 5). Ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan ruang di atas air (ayat 6).

Atas dasar pemahaman-pemahaman tersebut, jika istilah-istilah "sumber daya alam", "lingkungan", "tata ruang" semuanya itu pada hakikatnya hanyalah istilah-istilah baru untuk unsur-unsur lama yang sudah tercantum dalam UUPA. Implikasi dari semuanya adalah bahwa semua undang-undang sektoral itu seharusnya tunduk kepada (atau di bawah payungnya) UUPA. Adanya UUPA menitikberatkan kepada kepentingan negara Indonesia yang mayoritas dari masyarakatnya itu sangat bergantung kepada sektor-sektor pertanian, pengelolaan lahan, dan pemanfaatan berbagai sumber daya alam yang ada. Adanya pengaturan lahan dalam konteks aturan agraria bagi masyarakat menjadi begitu penting

dalam kacamata hukum karena akan berkaitan dengan hak milik, pengolahan dan pemanfaatan tanah.<sup>7</sup>

Diperlukan sebuah sistem yang dapat mengatur bagaimana masyarakat bisa mengatur serta memanfaatkan tanah ataupun lahan dengan sebaik-baiknya sehingga tidak menimbulkan konflik kepentingan bagi masyarakat serta dapat menjamin kepastian hukum di dalamnya, maka dari itu UUPA di atur dan ditindaklanjuti dengan seperangkat aturan lain yang dapat mengakomodir hak-hak yang melekat dari padanya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA bahwa jenis-jenis hak, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lainnya.

Diantara hak-hak yang tercantum dalam ketentuan di dalam Pasal 16 UUPA bahwa hak atas tanah yang terkategori menjadi hak milik di antaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil tanah. Ketika berbicara mengenai masalah pengelolaan properti yang tentu ada kaitannya dengan hak-hak yang dicakup dalam UUPA misalkan terhadap kepemilikan jaminan hukum dan kebebasan dalam mengelola properti sebagaimana yang di atur dalam hak guna bangunan yang memberikan kewenangan terhadap individu maupun kelompok dalam

---

<sup>7</sup> Anonim. *Ulasan UU Pokok Agraria (UU No 5 Tahun 1960)*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-lebih-dekat-18542>, diakses tanggal 20 Agustus 2021, Pukul. 19.45 WITA.

mendirikan serta mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

Status kepemilikan dari hak guna bangunan dan sertifikat hak milik pada dasarnya memiliki perbedaan berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, sedangkan hak milik berdasarkan undang-undang yang sama adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam hal ini pemegang hak guna bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah, dengan kata lain Pemilik sertifikat hak guna bangunan memiliki wewenang dalam mendirikan dan memiliki bangunan yang dapat digunakan sepenuhnya untuk kepentingan pribadi maupun kegiatan usaha. Tidak hanya, itu pemegang sertifikat hak guna bangunan bisa mengalihkan haknya kepada pihak lain selagi masih berada pada jangka waktu dari penggunaan hak guna bangunan dengan sertifikat hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu.<sup>8</sup>

Terkait dengan kepemilikan seperti hak guna bangunan yang mensyaratkan memegang sertipikat hak guna bangunan dalam kasus seperti ini, tidak menutup kemungkinan banyak menimbulkan permasalahan di kalangan masyarakat terhadap status hukum kepemilikannya sebagaimana terhadap satu kasus sehubungan dengan

---

<sup>8</sup> Anonim. <https://www.akseleran.co.id/blog/hak-guna-bangunan/>. diakses tanggal 20 Agustus 2021, Pukul. 19.50 WITA.

kepemilikan hak atas lahan di mana pihak yang bersengketa antara PT. Censul Raya Corporation dengan pihak lain.

PT. Censul Raya Corporation adalah pemegang sertifikat hak guna bangunan di Borobuli Utara dengan luas 11.467 M<sup>2</sup>. Adapun sertifikat hak guna bangunan dari PT. Censul Raya Corporation itu diperoleh melalui sertifikat hak milik tanah atas nama pemegang hak yaitu Lutfih Harun seluas 44.199 M<sup>2</sup> yang mana sertifikat hak milik ini telah diperoleh pada tanggal 3 Juni 1981, kemudian dialihkan kepada PT. Gita Sempurna Enterprises sebelum pada akhirnya PT. Censul Raya Corporation memegang sertifikat hak guna bangunan atas tanah tersebut.

Berselang beberapa tahun, PT Censul Raya Corporation mengetahui bahwa Badan Pertanahan Kota Palu juga telah memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik di Birobuli Utara tanggal 22 Nopember 2003 atas nama Ruslin Amrin dengan luas 1.513 M<sup>2</sup> pada tanggal 12 November 2003, padahal berdasarkan data dan fakta yang ada, bahwa tanah objek yang diterbitkan sertifikat tersebut adalah tanah yang sama, dan telah terlebih dahulu dimiliki oleh Lutfih Harun dan kemudian beralih kepada PT. Gita Sempurna Enterprises dan saat ini berstatus hak guna bangunan atas nama PT. Censul Raya Corporation.

Selanjutnya, sertifikat hak milik Tahun 2003 dialihkan kepada pihak lain atas nama Ni Made Sarni dengan Akta Jual-Beli Tanggal 15 Juli 2004. Setelah membeli tanah tersebut Ni Made Sarni membangun rumah permanen di atas tanah tersebut. Hal ini kemudian menimbulkan sengketa

dikarenakan ketidakjelasan antara pihak yang memegang hak atas tanah tersebut, di satu sisi PT. Censul Raya Corporation memiliki sertifikat hak guna bangunan sementara di sisi lain pihak atas nama Ni Made Sarni yang sebelumnya memperoleh hak atas tanah dari Ruslin Amrin, berdasarkan sertifikat hak milik yang telah diproses oleh badan pertanahan kota Palu.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis akan mengangkat kajian melalui suatu penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dari judul penelitian tersebut dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana status penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa antara klaim hak guna bangunan oleh perusahaan dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain?
2. Bagaimana upaya yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara klaim hak guna bangunan oleh perusahaan dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebagai mana rumusan masalah yang ada diatas maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui status penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya apa saja yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan menyelesaikan sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain.

### **D. Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan tujuan penelitian yang telah diterapkan maka penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Diharapkan penulisan ini dapat memberikan sumbangsi pemikiran dalam memperkaya kajian hukum perdata, khususnya dibidang Hukum Agraria yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah di hadapan kepala desa.

2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam meningkatkan pengawasan khususnya di desa-desa yang belum dijangkau oleh Badan Pertanahan Nasional dalam terciptanya tertib administrasi pertanahan.

## **E. Keaslian Penelitian**

1. Farin Widinenda dengan NIM B4B 003 089 Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2005 dengan Judul Tesis Hukum “Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Analisis Kasus PT. Putra Sejahtera Pioneerindo (PT. PSP, Tbk. di Medan)”, penelitian yang dilakukan oleh Farin Widinenda menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan dalam penelitian yang dilakukan ingin melihat bagaimana status penguasaan tanah Hak Guna Bangunan oleh PT. Putra Sejahtera Pioneerindo (PT. PSP, Tbk) di Medan, bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan upaya-upaya apa saja yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan sengketa antara PT. Putra Sejahtera Pioneerindo. Tbk (PT. PSP) di Medan dengan Johannes.
2. Riki Dendih Saputra dengan NIM 1110048000066 Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 2017 dengan judul Skripsi “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah yang Bersertipikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan”, penelitian yang dilakukan Riki Dendih Saputra menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan dalam penelitiannya membahas tentang penyelesaian sengketa

kepemilikan tanah yang bersertipikat ganda menurut aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan, bagaimanakah faktor-faktor sertipikat ganda dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan mengapa masyarakat di Tangerang Selatan tidak memiliki sertipikat tanah.

Penelitian di dalam skripsi ini mengangkat judul “Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain”, penelitian ini menggunakan pendekatan metode empiris yang ingin meneliti bagaimana status penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa antara klaim hak guna bangunan PT Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain, serta upaya-upaya apa saja yang ditempuh untuk dapat menyelesaikan menyelesaikan sengketa antara klaim hak guna bangunan PT. Censul Raya Corporation dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Ruang Lingkup Hukum Agraria

##### 1. Konsep Agraria

Istilah dari “agraria” bila secara harfiah, berasal dari kata *ager* atau *agri* yang berarti ladang atau sebidang tanah dan dalam arti yang jamak bisa berarti pedusunan atau pun daerah. Istilah ini juga kadang disebut sebagai *agrarius*, *ager* (Latin) atau *agros* (Yunani), *akker* (Belanda) yang artinya tanah pertanian. Kata "agraria" ini dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai: "urusan tanah pertanian atau urusan pemilikan tanah", sedangkan dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa "agraria" itu *relating to land or to a division or distribution of land; esp, from land or land ownership; Agrarian laws (problems, disputes)*.<sup>9</sup>

Agraria sebagai kata benda (*noun*) berbeda dengan agraria yang digolongkan sebagai kata sifat (*adjective*) yang dipergunakan untuk membedakan corak kehidupan (ekonomi) masyarakat pertanian di pedesaan dari masyarakat non-agraris (perdagangan dan industri di perkotaan).<sup>10</sup> Bachriadi dan Wiradi melihat “agraria” sebagai wilayah pertanian, atau sepetak sawah yang di dalamnya terdapat tanaman, air, mineral dan pemukiman. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menggunakan istilah “sumber-sumber Agraria” yang mempunyai arti semua

---

<sup>9</sup> Darwin Ginting. 2012. “Politik Hukum Agraria Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Indonesia”. Jurnal Hukum & Pembangunan. Hal. 38.

<sup>10</sup> *Ibid.*

bagian bumi yang mampu memberi penghidupan bagi manusia yang meliputi perut bumi, tanah, air, udara maupun tumbuh-tumbuhan yang terdapat di atasnya. Pengertian ini menunjukkan bahwa “agraria” mengandung makna yang lebih luas dibandingkan istilah pertanahan.<sup>11</sup>

## 2. Hukum Agraria

Menurut Boedi Harsono, hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Menurut Boedi Harsono, kelompok berbagai bidang hukum tersebut adalah:<sup>12</sup>

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

Soesangobeng membedakan antara hukum pertanahan dengan hukum agraria. Hukum pertanahan merupakan ‘*lex generalis*’ sedangkan hukum agraria adalah ‘*lex specialis*’ dalam hubungan pemilikan dan

---

<sup>11</sup> Tim Kerja RUU Pengadilan Agraria. 2014 *Politik Hukum Agraria Gagasan Pendirian Pengadilan Agraria Perspektif DPD RI*. Sekretariat Jenderal Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia. Hal. 25.

<sup>12</sup> Darwin Ginting, *Op. cit.*, Hal. 39.

pengolahan tanah. Menurutnya, hukum pertanahan memuat filosofi, asas, ajaran dan teori tentang norma-norma dasar pertumbuhan serta perolehan hak kepemilikan tanah sebagai benda yang menjadi objek harta kekayaan. Hukum agraria merupakan pelaksanaan norma-norma hukum pertanahan, tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai benda tidak tetap yang melahirkan hak perorangan untuk menikmati hasil tanah baik oleh masyarakat maupun orang pribadi yang hak disebut sebagai hak agraria.<sup>13</sup>

G. Kartasapoetra dalam bukunya menyatakan bahwa hukum agraria adalah hukum yang mempersoalkan masalah pertanahan atau yang terdiri dari sekumpulan norma yang mengatur manusia dalam masalah pertanahan agar tanah tersebut bermanfaat bagi kesejahteraan manusia. Definisi ini ternyata masih sangat sempit sekali, hal ini terlihat dari uraian pengertian yang disebutkan adalah tanah. Oleh sebab itu, definisi tersebut perlu dilengkapi dengan kata "air", "ruang angkasa" dan "kekayaan alam yang ada di dalamnya".<sup>14</sup>

Dasar dari pengaturan hukum agraria di Indonesia terletak pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang mengatur bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

---

<sup>13</sup> Tim Kerja RUU Pengadilan Agraria, *Op. cit.*, Hal. 25.

<sup>14</sup> Darwin Ginting, *Loc. cit.*,

Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945, dan dengan berlandaskan Filsafat Pancasila, maka bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>15</sup> Pasal ini menjadi sebuah dasar dalam pengaturan tanah di Indonesia, kemudian dituntaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Pengaturan selanjutnya dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, ayat 1 mengatur: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan Hak-hak sebagai dimaksud dalam pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa termasuk lelayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan rakyat”. Ayat 2 mengatur: “Hak menguasai dari negara dalam ayat 1 pasal ini, memberi wewenang untuk:”

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan 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 yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam ayat 4 diatur bahwa: “Hak menguasai dari negara tersebut di atas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak

---

<sup>15</sup> Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Sinar Grafik. Jakarta Timur. Hal. 57.

bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”<sup>16</sup>

Hukum agraria yang berlaku di negara kita adalah berpokok pangkal pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), UU No. 5 tahun 1960 yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960.<sup>17</sup> Kata "agraria" mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 yang mendefinisikan agraria tidak hanya sebatas tanah atau bumi tapi juga air dan ruang angkasa, jauh sebelum itu.<sup>18</sup> Sebagaimana diketahui bahwa hukum agraria tidak hanya mengatur tentang tanah saja, tetapi lingkupnya meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Berbeda dengan istilah "hukum tanah" hanya mencakup pengaturan tentang tanah, yakni permukaan bumi. Oleh sebab itu, hukum agraria merupakan *genus* dari *species* hukum tanah. Adapun dengan kata lain bahwa hukum agraria meliputi pula hukum tanah, atau hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria<sup>19</sup>

### **3. Hukum tanah**

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-

---

<sup>16</sup> Urip Santoso. 2003. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid I*. Prestasi Pustakaraya. Jakarta. Hal. 5.

<sup>17</sup> Abdurrahman SH. 1977. *Sedikt Tentang UUPA dan Praktik Pelaksanaannya*. Banjarmasin. Hal. 556.

<sup>18</sup> Arief Rahman. 2019. *BUKU AJAR POLITIK AGRARIA*. Salim Media Indonesia. Jambi. Hal. 1.

<sup>19</sup> Darwin Ginting, *Loc. cit.*,

lembaga hukum dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>20</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspek, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksudkan di sini adalah tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan-badan hukum.<sup>21</sup>

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan

---

<sup>20</sup> Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Predana Media Group. Jakarta. Hal. 10.

<sup>21</sup> Urip Santoso (Jurnal). 2011. *HAK GUNA BANGUNAN ATAS HAK PENGELOLAAN (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu)*. Jurnal Hukum Vol. 2 No. 3. Hal. 286.

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".<sup>22</sup>

#### 4. Dasar Penguasaan Tanah

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.<sup>23</sup>

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanah, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:<sup>24</sup>

##### 1. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Asas ini diatur dalam Pasal 588 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan melekatkan suatu benda sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya dan segala apa yang melekat pada suatu benda menurut ketentuan Undang-undang dianggap sebagai pemiliknya.

##### 2. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Loc. Cit.*

<sup>23</sup> Urip Santoso. *Op. cit.*, Hal. 12-13.

<sup>24</sup> *Ibid.*,

di atasnya. Pembuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Apabila perbuatan hukumnya dimaksudkan juga meliputi bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>25</sup>

## **B. Tinjauan Umum Hak-Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>26</sup>

### **1. Wewenang Umum**

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

---

<sup>25</sup> *Ibid.*,

<sup>26</sup> Urip Santoso. *Op. cit.*, Hal. 87.

## 2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Upaya untuk mewujudkan tujuan pokok agraria adalah dengan membuat peraturan Perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA yang sesuai dengan jiwa dan asas UUPA. Selain itu dengan melaksanakan pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia yang bersifat mencerdaskan yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.<sup>27</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :<sup>28</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut

---

<sup>27</sup> Johannis Eduard, *Loc. cit.*,

<sup>28</sup> Urip Santoso. *Op. cit.*, Hal. 88.

dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Banguna, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa Banguna, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir, kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

### **1. Hak Milik**

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA<sup>29</sup> adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, berdasarkan asas diketahui bahwa hak milik adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki individu dan berlaku selamanya.<sup>30</sup>

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah di pertahankan dari

---

<sup>29</sup> Sekretariat Negara. 2008. *Undang-Undang Agraria*. Sinar Grafika. Hal. 9.

<sup>30</sup> I. Tresnawati. *Op. cit.*, Hal. 34

gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

#### **a. Peralihan Hak Milik**

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA<sup>31</sup>, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak dapat pula terjadi dari hak milik ke hak guna bangunan, hak pakai atau hak guna usaha dan sebaliknya, baik atas tanah-tanah yang telah mempunyai hak (bukan tanah negara) maupun terhadap tanah-tanah yang belum mempunyai hak, serta baik untuk kepentingan perseorangan maupun badan hukum seperti yang banyak terjadi pada pembangunan kawasan pembangunan perumahan.<sup>32</sup> Ada 2 bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a) Beralih, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
- b) Dialihkan/pemindahan hak, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, serta

---

<sup>31</sup> Sekretariat Negara, *Loc. cit.*,

<sup>32</sup> Ria Fitri. 2018. "Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah (Agrarian Law Of Land After Regional Otonomy)". Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala. Banda Aceh. Hal. 435

<sup>33</sup> Urip Santoso. *Op. cit.* Hal. 92.

lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena di alihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang di buktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

## **b. Subjek Hak Milik**

Menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah hak milik adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

### 1. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya dapat mempunyai tanah hak milik.

### 2. Badan-badan hukum

Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Peran subjek hak milik diidentikkan sebagai subjek agraria (masyarakat, negara dan swasta) yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses produksi sumber-sumber agrarian.<sup>35</sup>

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum

---

<sup>34</sup> Urip Santoso. *Op.cit.*, Hal. 93.

<sup>35</sup> Tim Kerja RUU Pengadilan Agraria, *Op. cit.*, Hal. 28.

dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

## **2. Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat 2 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud di sini adalah PP Nomor 40 tahun 1996 secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

### **a. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Hak guna bangunan merupakan hak primer yang memiliki peranan penting dalam mendukung sarana pembangunan perumahan yang semakin berkembang pesat.<sup>36</sup> Pasal 35 UUPA memberikan pengertian hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun<sup>37</sup> dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Asal tanah hak guna bangunan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 tahun 2021) mengatur

---

<sup>36</sup> Supriadi, *Op. cit.*, Hal. 116.

<sup>37</sup> I Putu Sastra Wibawa. 2019. "Bahan Ajar Hukum Agraria", Repositori UNHI. Hal. 195.

bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi, tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Subjek hak guna bangunan yang dapat mempunyai dan menurut Pasal 34 dalam PP No. 18 tahun 2021 adalah:<sup>38</sup>

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Apabila subjek hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat bila. Hal ini tidak dilakukan maka hak guna bangunan hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.<sup>39</sup>

Menurut Pasal 38 PP No. 18 tahun 2021, terjadinya hak guna bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dikategorikan sebagai berikut;

1. Hak guna bangunan atas tanah negara, Hak guna bangunan di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri.
2. Hak guna bangunan atas tanah atau pengelolaan, Hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hak guna bangunan atas tanah hak milik, 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.

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, Hal. 106.

<sup>39</sup> *Ibid.*,

Keputusan sebagaimana dimaksud pemberian hak oleh Menteri dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dibuat secara elektronik.<sup>40</sup> Hak guna bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan apa yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 PP Nomor 40 Tahun 1996).

#### **b. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian hak guna bangunan adalah menyangkut kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya.<sup>41</sup> Jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam Pasal 37 PP No. 18 Tahun 2021. Jangka waktu hak guna bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

##### a) Hak guna bangunan atas tanah negara

Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna bangunan ini diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum

---

<sup>40</sup> Lihat Pasal 38 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021

<sup>41</sup> Supriadi, *Loc. cit.*

berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.<sup>42</sup>

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan, adalah:<sup>43</sup>

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

b) Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan

Hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>44</sup> Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna bangunan ini atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.<sup>45</sup>

Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut

---

<sup>42</sup> *Ibid.*,

<sup>43</sup> *Ibid.*,

<sup>44</sup> Urip Santoso (Jurnal), *Op. cit.*, Hal. 292.

<sup>45</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, Hal. 107.

dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya.

c) Hak guna bangunan atas tanah hak milik

Sesuai dengan Pasal 37 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021, Hak guna bangunan di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

Jaminan perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaruan hak guna bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan hak guna bangunan. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan hanya dikenakan biaya administrasi. Bertujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian hak.<sup>46</sup>

Berdasarkan Pasal 44 PP No. 18 tahun 2021, pemegang hak guna bangunan berhak:

1. Menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

---

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Loc. cit.*,

2. Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan/atau c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

### **c. Peralihan Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna bangunan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli warisnya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan. Prosedur peralihan hak guna bangunan karena pewarisan diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 40 tahun 1996 jo, Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo, Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Hak guna bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak guna Bangunan terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan harus dibuktikan

dengan akta PPAT,<sup>47</sup> sedangkan lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

Peralihan hak guna bangunan tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang hak guna bangunan kepada penerima hak guna bangunan yang baru.

#### **d. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan sama dengan hak guna usaha walaupun termasuk dalam kategori primer namun memiliki jangka waktu sebagai masa akhirnya.<sup>48</sup> Berdasarkan pasal 46 PP No. 18 Tahun 2021, hak guna bangunan hapus karena:<sup>49</sup>

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b) Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - 1) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
  - 2) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
  - 3) Cacat administrasi; atau
  - 4) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c) Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e) Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f) Dicabut berdasarkan undang-undang;

---

<sup>47</sup> Harry Nugroho. 2012. *PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN*. TESIS PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN, UNIVERSITAS DIPONEGORO. Semarang. Hal. 132.

<sup>48</sup> Supriadi, *Op. cit.*, Hal. 117.

<sup>49</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, Hal. 112.

- g) Ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h) Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i) Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j) Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 PP Nomor 40 tahun 1996,

faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna bangunan adalah: <sup>50</sup>

- a) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
  - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak guna bangunan.
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian.
  - 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Hak guna bangunan nya dicabut;
- e) Diterlantarkan;
- f) Tanahnya musnah; dan
- g) Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

#### **e. Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan.**

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik,<sup>51</sup> ataukah jika hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah

---

<sup>50</sup> *Ibid.*,

<sup>51</sup> Harry Nugroho, *Op. cit.*, Hal. 124.

hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemilik tanah (Pasal 47 PP Nomor 18 Tahun 2021).

Pasal 37 dan Pasal 38 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur tentang konsekuensi bagi bekas pemegang hak guna bangunan atas hapusnya hak atas hak guna bangunan, yaitu apabila hak guna bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka pemegang hak guna bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 tahun sejak hapusnya hak guna bangunan.<sup>52</sup>

## **C. Pendaftaran Tanah di Indonesia**

### **1. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster), suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas tanah) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capatatito Terreus*) dalam artian yang tegas kadaster adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya, dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian

---

<sup>52</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, Hal. 113.

kadaster merupakan alat yang tepat, yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continuous recording* rekaman yang berkesinambungan daripada hak atas tanah.<sup>53</sup>

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 19 UUPA mengatur sebagai berikut.<sup>54</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

---

<sup>53</sup> Supriadi. 2006. Hukum Agraria. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 152.

<sup>54</sup> *Ibid.*,

## **2. Pendaftaran Tanah Secara Elektronik**

Pasca adanya PP No.18 Tahun 2021, penyelenggaraan pendaftaran tanah kini dapat dilakukan secara elektronik. Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah dan menjadi perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.<sup>55</sup>

Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian. Seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan Pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Data dan/atau dokumen disimpan secara elektronik di pangkalan data Kementerian. Selain itu, data dan/atau dokumen yang tersimpan dapat digunakan untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.<sup>56</sup>

## **3. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

### **a. Asas Pendaftaran Tanah**

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran

---

<sup>55</sup> Lihat Pasal 84 PP No.18 Tahun 2021

<sup>56</sup> Lihat Pasal 85 PP No.18 Tahun 2021.

tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>57</sup>

#### b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar mereka dengan mudah memberikan keterangan yang diperlukan. Dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).<sup>58</sup>

#### 4. Tanda Bukti Pendaftaran Tanah

Sertifikat merupakan tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang asli

---

<sup>57</sup> Supriadi, *Op.cit.*

<sup>58</sup> Supriadi, *Op. cit.* Hal 164.

dijahit menjadi satu dan diberi sampul.<sup>59</sup> Bentuk tanda bukti pendaftaran tanah seperti ini nantinya diperuntukkan memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>60</sup>

Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip di kantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak.<sup>61</sup> Surat ukur adalah dokumen yang membuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Data fisik ialah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Untuk surat ukur tidak bisa disalin atau di fotokopi karena berwarna yang menunjukkan kode tertentu. Adanya sertifikat hak atas tanah dapat dibuktikan secara yuridis dan fisik mengenai hak atas tanah (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).<sup>62</sup>

#### **D. Sengketa Pertanahan**

##### **1. Pengertian Sengketa Tanah**

Sengketa tanah dapat diartikan sebagai sengketa yang lahir sebagai akibat adanya hubungan antar orang atau kelompok yang terkait dengan

---

<sup>59</sup> I. Tresnawati. 2017. *Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria Dan Sengketa Tanah*. Repository Unpas. Hal. 51

<sup>60</sup> Johannis Eduard. 2019. *Usulan buku ajar mata kuliah: hukum dan politik agraria*. Universitas Sam Ratulangi. Manado. Hal. 27.

<sup>61</sup> I. Tresnawati, *Loc. cit.*

<sup>62</sup> *Ibid.*,

masalah bumi dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan maupun di dalam perut bumi. Istilah sengketa dan konflik pertanahan sering kali dipakai sebagai suatu padanan kata yang dianggap mempunyai makna yang sama. Akan tetapi sesungguhnya kedua istilah itu memiliki karakteristik yang berbeda. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan), BPN RI memberi batasan mengenai kasus, sengketa, konflik maupun perkara pertanahan, yaitu sebagai berikut: <sup>63</sup>

a. Kasus Pertanahan

Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau kebijakan pertanahan. Sengketa Pertanahan (Pasal 1 butir 1 Permen ATR No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan).

b. Sengketa Tanah

Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas (Pasal 1 butir 2 Permen ATR No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan).

---

<sup>63</sup> | Tresnawati, *Op. cit.*, Hal. 51-53

Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.<sup>64</sup> Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain:<sup>65</sup>

- 1) Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
- 2) Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
- 3) Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
- 4) Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
- 5) Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

c. Konflik Pertanahan

Konflik Tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas (Pasal 1 butir 3 Permen ATR No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan).

---

<sup>64</sup> *Ibid.*,

<sup>65</sup> SS Rahmad. *Pengertian Sengketa Pertanahan*. Repository UMA, Univ. Medan Area. Hal. 21.

d. Perkara Pertanahan

Perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan (Pasal 1 butir 4 Permen ATR No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan).

## 2. Tipologi Sengketa Tanah

Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok:<sup>66</sup>

- 1) Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
- 2) Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*.
- 3) Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
- 4) Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan
- 5) Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi:<sup>67</sup>

- a) Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b) Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah

---

<sup>66</sup> SS Rahmad, *Op. cit.*, Hal. 19.

<sup>67</sup> *Ibid.*

yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

- c) Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d) Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e) Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari alas hak.
- f) Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
- g) Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- h) Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai atau persepsi tentang batas-batas kepemilikan tanah.
- i) Kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- j) Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- k) Putusan pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

## **E. Penyelesaian Sengketa Tanah**

Terdapat berbagai upaya yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan solusi dari sengketa pertanahan. Para pihak yang berperkara dapat menempuh jalur litigasi dan/atau jalur non litigasi. Jalur litigasi yang dimaksud adalah melalui lembaga peradilan yaitu

peradilan umum yang menyangkut unsur perdata maupun pidana antara lain terkait dengan masalah tuntutan ganti rugi dan perbuatan melawan hukum dan melalui Peradilan Tata Usaha Negara terkait dengan sengketa surat keputusan yang bersifat *einmaligh*, konret, dan sekali selesai. Melalui jalur non litigasi dapat ditempuh dengan rekonsiliasi, negosiasi, mediasi dan arbitrase.<sup>68</sup> Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mendapatkan mandat untuk melakukan pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan dan untuk itu dibentuk kedeputian khusus untuk menangani mandat tersebut. Dalam menjalankan amanat tersebut, BPN menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Yang selanjutnya disempurnakan kembali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan) Berdasarkan Permen ATR No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa salah satu alternatif penyelesaian

---

<sup>68</sup> | Tresnawati, *Op. cit.*, Hal. 55.

sengketa diselesaikan melalui proses mediasi. “Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator” (Pasal 1 butir 8 Permen ATR Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan). Proses mediasi ini berdasarkan prinsip *win-win solution* yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua pihak.<sup>69</sup>

Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus, tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak langsung berkaitan dengan masalah/sengketa yang diajukan di pengadilan. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan.<sup>70</sup>

### **1. Tentang Penguasaan Tanah Tanpa Izin**

Banyak terjadi sengketa masalah sengketa pertanahan yang penyebabnya merupakan penguasaan tanah oleh yang bukan berhak atau tanpa izin. Hal ini bisa terjadi salah satunya adalah karena ketidakpastian data-data meliputi batas-batas tanah di dalam sertifikat. Ketentuan mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin diatur di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960

---

<sup>69</sup> *Ibid.*,

<sup>70</sup> Istijab. 2018. *PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SESUDAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA*. WIDYA YURIDIKA Jurnal Hukum Volume 1. Malang. Hal. 13.

tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya mengatur, “Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah” Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat dinyatakan bahwa seseorang yang memakai tanah tanpa izin dari yang mempunyai hak merupakan perbuatan yang dilarang.<sup>71</sup>

## **2. Lembaga Peradilan dalam Penyelesaian Sengketa**

Menurut peraturan perundangan-undangan, penyelesaian sengketa/konflik agraria dapat ditempuh melalui dua cara, yakni: [1] melalui pengadilan; dan [2] di luar pengadilan (Pasal 74 ayat (1) UU No. 41 Tahun 1999 dan Pasal 30 ayat (1) UU No. 23 Tahun 1997, Pasal 88 ayat (2) UU No. 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air). Mengenai tugas, asas, jenis-jenis dan kompetensi peradilan telah diatur dalam UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang membagi peradilan di bawah Mahkamah Agung ke dalam: lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.<sup>72</sup>

Di samping itu pengadilan khusus hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung. Artinya, pengadilan khusus tersebut dapat dibentuk pada lingkungan peradilan umum atau peradilan agama, atau peradilan militer atau peradilan tata usaha negara. Belakangan terdapat sejumlah pengadilan khusus seperti didirikannya pengadilan anak, pengadilan niaga, pengadilan HAM, pengadilan pajak dan

---

<sup>71</sup> I Tresnawati, *Op. cit.*, Hal. 56.

<sup>72</sup> Tim Kerja RUU Pengadilan Agraria, *Op. cit.*, Hal. 39-40.

pengadilan tindak pidana korupsi. Bahkan dibentuk pula peradilan ad hoc semacam peradilan ad hoc HAM dan (rencana) peradilan ad hoc tindak pidana *illegal logging*.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> *Ibid.*,