

BAB II

Tinjauan Umum Mengenai Hak Menguasai Negara, Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA dan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah

A. Hak Menguasai Negara dan Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Menguasai Negara

Hak menguasai Negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada Negara dan memberikan hak kepada Negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan Negara, dengan kata lain wewenang Negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.³¹

Tanpa adanya penguasaan Negara, maka tidak mungkin tujuan Negara yang telah ditetapkan dalam konstitusi atau UUD dapat diwujudkan, namun demikian penguasaan oleh Negara itu tidak lebih dari semacam “penguasaan” kepada Negara yang disertai dengan persyaratan tertentu, sehingga tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang yang dapat berakibat pelanggaran hukum kepada masyarakat.³²

Pada dasarnya pemberian kekuasaan bisa dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “atributif”. Pemberian kekuasaan semacam ini disebut sebagai pembentukan kekuasaan, karena dari keadaan yang belum ada menjadi ada.

³¹ Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara: Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 24.

³² *Ibid.*

Kekuasaan yang timbul karena pembentukan ini sifatnya asli (*oorspronkelijk*) . pada pembentukan kekuasaan semacam ini menyebabkan adanya kekuasaan baru.

- b. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “derivatif”. Pemberian kekuasaan ini disebut juga sebagai “pelimpahan kekuasaan”, karena dari kekuasaan yang telah ada dialihkan kepada badan hukum publik lain. Oleh karena itu sifatnya derivatif (*afgeleid*).³³

Kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan :

“Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Ketentuan tersebut diatas menerangkan bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dari pemanfaatan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.³⁴ Kemudian mengenai penguasaan tanah oleh Negara dijelaskan lebih terperinci didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104 atau disebut juga Undang-undang pokok agraria yang selanjutnya akan disebut UUPA).³⁵ Hukum tanah Indonesia berdasarkan UUPA tersebut mengisyaratkan bagi pembuat undang-undang dalam membentuk hukum tanah nasional jangan sampai

³³*Ibid*, Hlm.27.

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia :Sejarah PembentukanUndang-Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaanya*, Cetakan ke-12, Djambatan, Jakarta, 1994, Hlm.14.

³⁵Muhamad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Cetakan-I, 2008, Hlm. 19.

mengabaikan, melainkan harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.³⁶

Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai Negara pada ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan. Kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatara dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan pemerintah.

Berdasarkan pasal 2 UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh negara bukan berarti dimiliki, melainkan hak yang memberi kewenangan pada negara untuk menguasai hal tersebut di atas.³⁷ Isi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai SDA oleh negara tersebut semata-mata bersifat publik, yaitu wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang

³⁶ Ini bertumpu pada konsideran bahwa hukum agraria merupakan wujud dari Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan, dan keadilan sosial sebagai asas kerohanian.

³⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Hlm.234.

pemegang hak atas tanah bersifat pribadi.³⁸ Hal ini dipertegas dalam Pasal 9 ayat (2) “ tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Negara sebagai organisasi tertinggi seluruh rakyat Indonesia mempunyai kewenangan untuk mengatur menyelenggarakan tanah untuk kepentingan rakyat Indonesia. Sehubungan dengan tugas kewenangan tersebut dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA maka terdapat ketentuan khusus dalam Pasal 14 ayat (1) yang mewajibkan pemerintah untuk menyusun peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya³⁹

- 1) Untuk keperluan Negara
- 2) Untuk keperluan peribatan dan keperluan suci lain, sesuai dengan ketentuan Yang Maha Esa
- 3) Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat sosial, kebudayaan, dan kesejahteraan
- 4) Untuk memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta yang sejalan dengan itu
- 5) Untuk keperluan perkembangan industri, transmigrasi dan pertambangan

³⁸ Istilah “bersifat pribadi” menyatakan bahwa, sifat pribadi hak individual menunjukan kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya

³⁹ *Ibid.*

Jadi, dengan “kekuasaan” seperti yang telah diuraikan diatas, Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya⁴⁰ misalnya yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.⁴¹

2. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA dan PP No 40 Tahun 1999 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak-hak atas tanah yang merupakan implementasi dari hak menguasai Negara yang terdapat dalam Pasal 2 diatur dalam Pasal 16 Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak tersebut diantaranya:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Menurut PP no 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang merupakan Hak-Hak diatas tanah itu diantaranya adalah:

- a. Hak Guna Bangunan
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Pakai Atas Tanah

⁴⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, cetakan kedua, kencana, Jakarta, 2004, Hlm.13..

⁴¹Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara No. 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

1. Hak Milik Atas Tanah

1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 20 ayat

(1) adalah sebagai berikut:

“ Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Menurut pasal 6 UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak-hak lainnya, sehingga pemilik dapat menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.⁴² Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak).⁴³

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas tanah yang dimilikinya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan Undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 6. Indonesia menganut bahwa hak milik tersebut memiliki fungsi sosial itu artinya bahwa hak milik yang dipunyai seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga dipergunakan untuk kepentingan masyarakat banyak.

⁴² Eddy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Order Reformas*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm.45.

⁴³ Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, International Law Book series, Kuala Lumpur, 1994, Hlm.261.

1.2 Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 2 UUPA hak milik terjadi:

1. Menurut hukum adat
2. Karena penetapan pemerintah
3. Karena Undang-undang

Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subyek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan diatas, tanah yang sebelumnya berstatus tanah Negara atau tanah hak lain (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai) lalu dengan terjadinya hak milik tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, cara memperoleh hak milik demikian disebut originair.

Adapula hak milik yang diperoleh secara derivatin yaitu suatu subyek memperoleh tanah dari subyek lain yang semula sudah berstatus hak milik, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan.⁴⁴

1.3 Ciri-ciri Hak Milik

Hak Milik mempunyai ciri-ciri tertentu yaitu sebagai berikut:⁴⁵

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain
2. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak

⁴⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Grafindo, Jakarta, 1994, Hlm 229.

⁴⁵ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, C.V Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, Hlm. 74.

3. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya.
4. Dapat dialihkan yaitu dengan cara dijual, ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberikan dengan wasiat.
5. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik negara
6. Dapat diwakafkan
7. Si Pemilik dapat menuntut kembali tanah tersebut ditangan siapapun benda itu berada.

1.4 Subyek Hak Milik

Subyek hak milik terdapat dalam Pasal 22 Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum tertentu
3. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

1.5 Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik menurut Pasal 27 UUPA yaitu:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela pemiliknya
 - c. Karena ditelantarkan
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

Hak milik menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan suka rela oleh pemiliknya. biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kemudian kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai).

2) Tanahnya Musnah

Jika tanahnya musnah maka hak miliknya hapus pada saat terjadi kemusnahan itu, dalam hal berlakunya ketentuan Pasal 21 ayat (3) maka hapusnya hak milik terjadi karena hukum pada tanggal setelah jangka waktu 1 tahun itu habis. Dalam hal berlakunya ketentuan Pasal 26 ayat (2) maka hak miliknya hapus sejak pada saat batalnya perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan. Hapusnya hak milik yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta melepaskan haknya, yaitu pada saat lahirnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan.⁴⁶

2. Hak Guna Usaha

2.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Pengertian mengenai hak guna usaha dapat ditemukan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA , dalam pasal ini dikatakan bahwa:

“ Hak Guna Usaha adalah hak untuk menguasai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

⁴⁶ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, Hlm.257.

Dengan kata lain Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan yang dilakukan di Indonesia.⁴⁷ Sesuai penjelasan dari UUPA, maka tanah yang dikenai Hak Guna Usaha hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, jadi tidak terjadi suatu perjanjian antara pemilik suatu Hak Milik dengan orang lain.

Apa yang diatur didalam UUPA barulah mengenai ketentuan-ketentuan pokoknya saja, sedangkan untuk pelaksanaannya masih diperlukan peraturan pelaksanaan. Menurut Pasal 50 ayat (2) ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, akan diatur lebih lanjut dengan peraturan, berupa peraturan pemerintah atau peraturan menteri.

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna itu terbatas, yaitu terbatas pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan, tidaklah berarti bahwa orang yang memiliki hak guna usaha tidak boleh mendirikan bangunan diatasnya. Namun bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, perikanan dan peternakan itu boleh saja mendirikan bangunan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak guna bangunan atau hak lain di atasnya.⁴⁸

⁴⁷ Kartini Muljadi, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004, Hlm.150.

⁴⁸ Marmia M Roosadijo, *Tinjauan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda Diatasnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1974, Hlm 46.

2.2 Ciri-ciri Hak Guna Usaha

- a. Hak Guna Usaha termasuk hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain.
- b. Hak Guna Usaha dapat beralih artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang sah.
- c. Hak Guna Usaha jangka waktunya terbatas artinya pada suatu waktu pasti berhasil.
- d. Hak Guna Usaha dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dengan cara dijual, ditukarkan, dihibahkan dan lain-lain.
- e. Tanah Hak Guna Usaha juga dapat dilepaskan oleh empunya sehingga tanahnya menjadi tanah negara.

2.3 Subyek Hak Guna Usaha

Yang dapat memperoleh hak guna usaha sebagai mana yang ditetapkan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

- 1) negara Indonesia
- 2) Badan-badan yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Adapun Pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 2 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yaitu:

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Belainan dengan Hak Milik, subyek dari Hak Guna Usaha tidak harus berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Seorang warga Negara Indonesia

yang berkewarganegaraan rangkap boleh mempunyai tanah dengan Hak Guna Usaha. Dengan sendirinya juga tidak diadakan perbedaan antara warga negara asli dengan keturunan asing.⁴⁹ Badan hukum yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia atau tidak berkedudukan di Indonesia, tidak di perbolehkan mempunyai Hak Guna Usaha walaupun mempunyai perwakilan di Indonesia. Badan hukum yang demikian hanya dapat menguasai dengan Hak Pakai atau Hak Sewa.

2.4 Terjadinya Hak Guna Usaha dan Jangka Waktu Berakhirnya.

Terjadinya hak guna usaha menurut Pasal 31 UUPA adalah karena adanya penetapan pemerintah

Ketentuan mengenai terjadinya hak guna usaha diatur lebih lanjut dalam Pasal 6 dan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Ketentuan Pasal 6 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa:

- 1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk
- 2) Ketentuan mengenai tatacara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden.

Ketentuan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara :

- 1) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 6 ayat(1) wajib didaftar dalam buku tanah pada kantor pertanahan
- 2) Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar dikantor pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-undangan yang berlaku
- 3) Sebagai salah satu bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah.

⁴⁹ *Loc.Cit*, Hlm.263.

. Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu yang terbatas hal tersebut dapat kita ketahui dari ketentuan Pasal 29 UUPA yang berbunyi :

- 1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- 2) Untuk perusahaan memerlukan waktu yang paling lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- 3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Sedangkan menurut Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 adalah:

“Jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 25 tahun.”

Selanjutnya berdasarkan Pasal 10 PP No.40 Tahun 1996 permohonan perpanjangan waktu Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum jangka berlakunya berakhir.

2.5 Hapusnya Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 34 UUPA Hak Guna Usaha hapus karena:

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Tanahnya ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Karena ketentuan pasal 30 ayat (2)

Lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 17 PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:

- (1) Tidak dipenuhinya kewajiba-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
- (2) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-undang No 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 3 ayat (2)

3. Hak Guna Bangunan

3.1 Pengertian Hak Guna Bangunan

Pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 35 sampai 40 dan juga disebutkan dalam Pasal 50 dan Pasal 52 dan secara lebih terperinci diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara .

Pengertian dari Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA adalah

“ Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan dengan jangka waktu tertentu atau terbatas.⁵⁰

Berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah.

3.2 Sifat dan Ciri Hak Guna Bangunan

⁵⁰ Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan; *Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Jakarta, Pretasi Pustaka, 2002, Hlm. 5-6.

- a. Sungguhpun tidak sekuat Hak Milik, namun sebagaimana halnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Tergolong hak-hak yang kuat artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan dari gangguan pihak lain.
- b. Hak Guna Bangunan beralih artinya dapat diwariskan oleh ahli waris yang empunya hak.(Pasal 15 ayat (3) UUPA)
- c. Dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan, dihibahkan dan lain-lain.
- d. Dapat dilepaskan oleh empunya sehingga menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA)

3.3 Subjek Hukum Hak Guna Bangunan

Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat 1 UUPA, menentukan bahwa:

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak kepada yang mempunyai syarat. Ketentuan ini juga berlaku kepada pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang akan ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 19 dan Pasal 20 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

Dalam Pasal 19 yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Pasal 20 dijelaskan bahwa:

- 1) Pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajin melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- 2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana yang disebutkan dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan. Hak tersebut hapus karena hukum.

3.4 Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pengaturan mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan terdapat dalam pasal 37 UUPA, yang menyebutkan bahwa:

Hak Guna Bangunan terjadi

- (1) Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, karena penetapan pemerintah;
- (2) Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang terbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Terjadinya Hak Guna Bangunan yang berlaku saat ini diatur dalam Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 24 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara .

Dalam Pasal 22 disebutkan bahwa

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Ketentuan mengenai tatacara dan syarat permohonan dan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dalam Keputusan Presiden.

Menurut Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996 :

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat Hak Atas Tanah.

Ketentuan Pasal 24 PP No.40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- 4) Ketentuan mengenai tatacara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dalam Keputusan Presiden.

3.5 Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pengaturan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan terdapat dalam pasal 40 UUPA yang berbunyi:

Hak Guna Bangunan hapus, karena

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Diberentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Tanahnya ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Karena ketentuan Pasal 36 ayat (2)

Selanjutnya Pasal 35 hingga Pasal 38 PP No.40 Tahun 1996 memberikan ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan.

Ketentuan Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 Menyebutkan bahwa:

- 1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberian;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajibana-kewajiban yang tetuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan;atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2);

2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996 pada dasarnya merupakan pengulangan kembali ketentuan Pasal 40 UUPA, dengan beberapa tambahan dan penjelasan.⁵¹

Pasal 36 PP No 40 Tahun 1996 menegaskan kembali akibat dari hapusnya Hak Guna Bangunan, Pasal 37 dan Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 memberikan pengaturan mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan setelah Hak Guna Bangunan tersebut hapus, baik atas Hak Guna Bangunan yang diberikan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik. Hal yang terakhir tesebut harus dikembalikan pada ketentuan yang telah

⁵¹ Kartini Muljadi, "et,al", *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004.

diperjanjikan antara pemegang Hak Guna Bangunan (diatas tanah bidang Hak Milik tersebut) dengan pemegang Hak Milik (dimana hak bangunan telah diberikan diatasnya). Pada akhirnya hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut harus dicatat dan memperhatikan ketentuan Pasal 52 PP No 24 Tahun 1997.⁵²

4. Hak Pakai

4.1 Pengertian Hak Pakai

Pengaturan mengenai Hak Pakai terdapat dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA dan secara lebih terperinci terdapat dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58 PP No.40 Tahun 1996.

Pengertian Hak Pakai terdapat dalam Pasal 41 UUPA , yang menyatakan bahwa:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajibannya yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian perolehan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.”

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 tersebut maka dapat kita ketahui bahwa pemberian Hak Pakai ini bersumber pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam bentuk pemberian hak oleh pejabat yang berwenang, dan/atau yang telah dimiliki hak milik oleh perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut.

4.2 Subjek Hak Pakai

⁵² *Ibid.*

Ketentuan mengenai Subjek Hak Pakai dapat ditemukan dalam Pasal 42

UUPA, yang menyatakan bahwa yang dapat memperoleh Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, ialah mereka yang telah mempunyai kartu penduduk, telah ada surat izin menetap yang telah dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi
- d. Badan Hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- e. Badan Hukum Indonesia

Lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 39 PP No.40 Tahun 1996, yang

menyatakan bahwa yang dapat memiliki Hak Pakai ialah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, lembaga pemerintahan non departemen, dan pemerintah daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional

Adapun tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai, diatur dalam

Pasal 41 PP No 40 Tahun 1996, diantaranya adalah

1. Tanah Negara
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Hak Milik

4.3 Terjadinya Hak Pakai

Menurut Pasal 41 UUPA No.5 Tahun 1960 adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang dan kewajibannya yang ditentukan dalam keputusan, pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya

- 2) Tanah Hak Milik pemberiannya dilakukan dengan perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

Dari ketentuan Pasal 41 UUPA No.5 Tahun 1960, apabila diberikan atas tanah negara, maka diperlukan surat keputusan pemberian hak. Apabila diberikan atas tanah milik, maka Hak Pakai terjadi Karena perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dari pihak yang memperoleh hak tersebut.

Karena tidak ditentukan bentuknya, maka perjanjian itu dapat diadakan secara tertulis maupun lisan. Perbuatan hukum tersebut tidak termasuk golongan yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁵³

Selain karena diberikan oleh pemerintah dan oleh pemilik tanah, Hak Pakai sendiri terjadi karena konversi hak-hak tanah yang lama pada tanggal 24 september 1960.

4.4 Hapusnya Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 42 UUPA hapusnya Hak Pakai karena:

- 1) Sepanjang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pihak yang berwenang;
- 2) Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu mungkin pada perjanjian yang bersangkutan.

Mengenai hapusnya Hak Pakai ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 55 PP No.40 Tahun 1996, yang menyatakan

⁵³ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dipandang dari Sudut Praktisi hokum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm 292.

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 52; atau
 2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 3. Putusan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
- c. Dilepaskan dengan cara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-undang no 20 tahun 1961;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanah musnah;
- g. Ketentuan Pasal 40 ayat 2.

5. Hak Sewa

5.1 Pengertian Hak Sewa

Pengertian Hak Sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu Pasal 44 UUPA menyatakan bahwa

“ Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

5.2 Sifat dan Ciri Hak Sewa

- a. Bersifat pribadi, dalam tidak dapat dialihkan tanpa seijin pemiliknya
- b. Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus apabila penyewanya 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 didaftarkan, cukup dengan menggunakan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

5.3 Subjek Hak Sewa.

Subjek yang berhak mendapatkan Hak Sewa atas tanah menurut Pasal 45 yaitu

- 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 yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5.4 Jangka Waktu Hak Sewa.

UUPA tidak mengatur secara tegas jangka waktu hak sewa untuk bangunan, jangka waktu diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang sewa untuk bangunan

5.5 Hapusnya Hak Sewa.

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang hak sewa untuk bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang sewa untuk bangunan.
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak sewa untuk bangunan sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Tanahnya musnah.⁵⁴

B. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999

1. Pengertian Pemberian Hak Atas tanah dan Pengaturannya

⁵⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, Hlm. 127.

Pengertian pemberian hak atas tanah dapat di temukan dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dalam pasal ini dikatan bahwa:

“pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, termasuk pemberian tanah diatas Hak Pengelolaan.”

Dari ketentuan tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa pemberian hak atas tanah negara yang berupa Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan tersebut harus sesuai dengan peraturan pemerintah. Peraturan yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak dan perubahan hak.

Tujuan diadakannya pemberian hak atas tanah adalah agar lebih mengarah kepada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Pada dasarnya setiap warga negara Indonesia berhak memohon hak atas tanah negara. Bahkan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia juga berhak mengajukan permohonan. Tetapi hak itu dibatasi oleh peraturan perundangan, khususnya yang mengatur hubungan tanah dengan orang.⁵⁵

2. Tatacara pemberian hak atas tanah

Pelaksanaan pemberian hak pengelolaan sebagaimana disebutkan dalam UUPA No.5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1), ternyata bukanlah hal yang

⁵⁵ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, Hlm.12.

mudah bagi pemerintah sebagai yang menguasai pada tingkat tertinggi. Hal ini di buktikan dengan dengan adanya perubahan-perubahan peraturan-peraturan yang mengaturlah ini dan pejabat yang berwenang dalam mengaturnya.

Pada tahun 1973, pemberian hak pengelolaan diatur oleh Menteri Dalam Negeri melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan mengenai tatacara pemberian hak atas tanah. Kemudian peraturan ini dilanjutkan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang tatacara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas tanah, bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya.

Pada tanggal 14 Oktober 1999 Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN melalui Surat Edarannya Nomor 500-4352, menginstruksikan kepada jajarannya untuk meberlakukan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dengan demikian peraturan yang tidak sesuai dengan peraturan ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Tatacara pemberian hak atas tanah dan hak pengelolaan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara individual dan kolektif yang di jelaskan dalam Pasal 6 Permenag/KBPN No.9 Tahun 1999 , disebutkan bahwa:

- (1) Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu.
- (2) Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing- masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapaorang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan.

Pemberian Hak Pengelolaan juga harus melewati melewati prosedur yang telah diatur, dalam Pasal 4 ayat (1) disebutkan:

1. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari hak pengelolaan.

Data yuridis yang dimaksud dalam peraturan ini adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah. Dan data fisik yang dimaksud adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Selanjutnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 mengatur mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon atau calon pemegang Hak Pengelolaan, hal tersebut terdapat dalam Pasal 68 dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 yang menyebutkan bahwa :

- (1) Permohonan Hak Pengelolaan dilakukan dengan cara tertulis;
- (2) Permohonan Hak Pengelolaan sebagai mana ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
(Nama dan badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendirirannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku)
 2. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Kepemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dan instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah pemilik dapat atau bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batasan-batasan dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi, sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (tanah pertanian/non pertanian)
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
 3. Lain-lain;

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Bersamaan dengan permohonan yang diajukan pemohon, dalam Pasal 69

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.9 Tahun 1999 disebutkan bahwa perlu dilampirkan:

- a. Fotokopi indentitas pemohon atau surat keputusan pembentukan atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tataruang wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat penunjukan atau rekomendasi dari instansi terkait, apabila diperlukan;
- f. Surat ukur, apabila ada;
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki pemerintah.

Pasal 69 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.9

Tahun 1999 disebutkan bahwa Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

1. Instansi pemerintah;
2. Badan usaha milik negara;
3. Badan usaha milik daerah;
4. PT. Persero;
5. Badan Otorita;
6. Badan-badan hukum lainnya yang ditunjuk pemerintah .

Dalam peraturan ini juga disebutkan bahwa pemberian hak pengelolaan di lakukan Oleh Menteri (Pasal 3 ayat(1)), dalam hal ini Menteri yang dimaksudkan adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan. Selanjutnya pemberian dan pembatalan hak tersebut kepada kantor wilayah, kepala kantor pertanahan dan pejabat yang ditunjuk.

Pasal 70 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.9 Tahun 1999 menjelaskan :

“ permohonan hak sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten dimana tanah sebagai objek pengajuan hak benda”

Dengan demikian dapat dipahami bahwa pengajuan permohonan Hak Pengelolaan disampaikan kepada Menteri dalam hal ini Menteri Agraria/ Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten dimana tanah objek sebagai pengajuan hak benda.

Selanjutnya dalam Pasal 71 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No.9 Tahun 1999, disebutkan bahwa:

Setelah berkas permohonan diterima, kepala kantor pertanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
2. Mencatat dalam formulir isian
3. Memberikan tanda terima berkas sesuai dengan formulir isian
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 72 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999, setelah menerima permohonan dan persyaratan yang diajukan oleh pemohon Hak Pengelolaan, Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan persyaratan yang diterimanya dan melakukan penelitian tentang kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.9 Tahun 1999 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila dari hasil pemeriksaan dan penelitian yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pengelolaan masih ada data yang belum lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Sebaliknya apabila dari hasil pemeriksaan dan penelitian tersebut ditemukan permohonan Hak Pengelolaan telah memenuhi syarat, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut ke Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.⁵⁶

Setelah berkas permohonan hak disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, diterima oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, untuk diproses selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik dan apabila belum lengkap maka segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.⁵⁷

Apabila hasil pemeriksaan dan penelitian yang dilakukan oleh Kepala Bidang Hak Atas Tanah yang diperintahnya ditemukan bahwa permohonan hak pengelolaan atas tanah tersebut dinyatakan memenuhi syarat, maka Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan menyampaikan berkas tersebut kepada Menteri disertai pendapat pertimbangannya.

⁵⁶ Pasal 72 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

⁵⁷ Pasal 73 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Setelah menerima berkas permohonan hak pengelolaan yang disertai persyaratan dan pertimbangan dari kantor wilayah badan pertanahan nasional, Menteri memerintahkan pejabat yang di tunjuk untuk:

1. Mencatat formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon, dan apabila belum lengkap segera meminta kepala kantor badan pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.⁵⁸

Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan yang dilakukan oleh Menteri beserta pejabat yang ditunjuknya terhadap berkas permohonan hak pengelolaan yang disertai dengan pendapat dan pertimbangan kepala kantor pertanahan nasional tersebut menteri menerbitkan keputusan pemberian atau penolakan hak pengelolaan atas tanah yang dimohonkan beserta alasannya.

Keputusan atau penolakan hak pengelolaan tersebut harus dijamin sampai kepada pemohon sesuai Pasal 75 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999:

“Keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak pengelolaan sebagai mana dimaksud disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya, keputusan tersebut kepada yang berhak.”

⁵⁸ Pasal 74 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

C. Ketentuan UU No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Pengertian pemakaian tanah dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 3

UU 51 Prp Tahun 1960, dalam Pasal ini dikatakan bahwa:

“pemakaian tanah ialah menduduki, mengerjakan dan/atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan atau tidak”

Dari ketentuan tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa seorang pemakai tanah dapat dikatakan sebagai pemakai tanah apabila ia telah menduduki, atau bahkan mengelola tanah dan benda-benda di atasnya berupa tanaman maupun bangunan untuk kepentingan dirinya maupun kepentingan masyarakat umum, walaupun bangunan tersebut tidak dipergunakan.

Tentunya dalam pemakaian tanah tersebut harusnya dilakukan oleh yang berhak memergunakannya, menurut UU 51 Prp tahun 1960 Pasal 1 angka 2 bahwa yang berhak adalah:

“yang berhak ialah jika mengenai tanah yang termasuk dalam:

- a. Negara dalam hal ini Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuknya.
- b. Orang atau badan hukum yang berhak atas tanah tersebut.”

Dari ketentuan di atas dapat dijelaskan bahwa yang berhak adalah Negara dan badan hukum atau perseorangan yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria. Tetapi pada kenyataannya banyak sekali tanah-tanah yang dipakai oleh orang-orang tanpa izin dari penguasa yang wajib atau yang berhak. Pemakaian tersebut meliputi pula tanah-tanah Hak Pengelolaan.

1. Sangsi Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya.

Dalam pembangunan Negara, penggunaan tanah haruslah dilakukan secara teratur. Pemakaian tanah secara tidak teratur apalagi melanggar norma-norma hukum dan tata tertib seperti yang terjadi diberbagai tempat sangat menghambat pembangunan belum lagi diperhitungkan kerugian yang diderita Negara akibat dari pengrusakan tanah-tanah Hak Pengelolaan yang dapat menjadi salah satu sumber perekonomian negara. Maka daripada itu pemerintah memberikan sanksi yang diatur dalam Pasal 6 UU No. 51 Prp Tahun 1960 yang menyatakan bahwa:

- (1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3, Pasal 4, dan Pasal 5 maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selamalamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5000.00,- (lima ribu rupiah);
 - a. Barang siapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau yang kuasanya yang sah, dengan ketentuan bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka akan diselesaikan menurut Pasal 5 ayat (1);
 - b. Barang siapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
 - c. Barang siapa yang menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dari ayat (1) Pasal ini;
 - d. Barang siapa memberi bantuan untuk melakukan perbuatan tersebut pada Pasal 2 atau huruf b ayat (1) pasal ini.
- (2) Ketentuan mengenai penyelesaiannya yang diadakan oleh Menteri Agraria dan Penguasa Daerah sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 5 dapat memuat ancaman pidana dengan hukuman kurungan selamalamanya 3(tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp.5000.00,- (lima ribu) terhadap siapa yang melanggar dan tidak memenuhinya.

2. Penyelesaian Pemakaian Tanpa Izin.

Dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin diatur dalam Pasal 3 UU No.51 Prp Tahun 1960 yang menyatakan bahwa:

- (1) Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan

tanpa izin yang berhak atau yang kuasanya yang sah, yang ada pada daerah masing-masing pada suatu waktu.

- (2) Penyelesaian tersebut pada ayat (1) pasal ini diadakan dengan memperhatikan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Dari ketentuan diatas dapat diuraikan bahwa dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya ini pemerintah dapat turut andil untuk mengambil tindakan dan kebijaksanaan. Penyelesaian ini seperti untuk mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah yang bersangkutan misalnya rakyat yang mendudukinya dipindahkan ketempat lain. Jika dipandangan perlu diadakan pula pengosongan secara paksa, seperti yang dijelaskan pada Pasal 4 UU No.51 Prp Tahun 1960 yaitu:

- (1) Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 3, maka penguasa daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang yang menerima hak daripadanya.
- (2) Jika setelah berlakunya waktu yang ditentukan didalam perintah pengosongan tersebut pada ayat (1) ini perintah itu belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka Penguasa Daerah atau pejabat yang diberi perintah olehnya melaksanakan pengosongan diatas biaya pemakaian tanah itu sendiri.

Dari ketentuan diatas selai pengosongan dapat pula dilakukan tindak pidana sehingga dapat disesuaikan dengan keadaan dan keperluan mengingat tempat, waktu, keadaan tanah dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan.