

BAB II

AKTA, PELEPASAN HAK, HAK ATAS TANAH, HAK GUNA BANGUNAN

A. Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “*akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.² Berdasarkan pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta adalah :³

- a. Perbuatan (*handing*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

¹ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 149

² Subekti, 2005, *Hukum pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, hlm. 25

³ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Gross akta dalam pembuktian dan eksekusi*, Jakarta, Rinika Cipta, hlm. 26

Pada Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan pengertian tentang akta yaitu sebagai berikut:⁴

“Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh untuk dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjaadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian dikemudian hari.⁵

2. Jenis-jenis Akta

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan: “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”

⁴ *ibid*

⁵ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Mengenal Hukum suatu pengantar*, Yogyakarta, Mahakarya Pustaka hlm. 121-122

Berdasarkan ketentuan diatas, maka terdapat 2 (dua) macam akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukakan dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.⁶

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk oleh undang-undang dibuat oleh atau

⁶ *ibid*

dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”⁷ Menurut R. Soergondo, Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.⁸ Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:⁹

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Demikian pula menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁰

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan didalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

⁷ Lembaran Negara Republik Indonesia Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesia*), Pasal 1868

⁸ R. Soergondo, 1993, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, hlm.89

⁹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, hlm. 148

¹⁰ Herlien Soerojo, 2010, *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*, Bandung, Citra aditya bakti, hlm. 3-4

- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh Negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk – independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid – impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat.

Akta otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang notaris, dari beberapa pendapat diatas maka dapat diketahui bahwa bentuk akta yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) macam yaitu:¹¹

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akte*) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang atau

¹¹ Sjaifur rachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta*, Bandung, Mandar Maju, hlm.109

pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparasi dan Notaris bertanggungjawab penuh atas pembuatan akta.

2. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan akta *partij* (*partij-aceri*) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparasi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.

Perbedaan akta tersebut diatas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta dengan demikian kebenaran isi akta pejabat (*ambelijke akte*) atau akta *relaas* tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu sedangkan pada akta *partij*, dapat digugat isinya tanpa menuduh bahwa akta itu palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta itu tidak benar. Pembuatan akta baik akta *relaas* maupun akta *partij* yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsorning*) dan permintaan dari

para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud.¹²

b) Akta dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.¹³

Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa : “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum”. Didalam Pasal 1820 KUHPerdara dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis yaitu:

1. Harus ada akta
2. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya.
3. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

¹² G.H.S. Lumban Tobing, *Op.,Cit.*, hlm. 51-52

¹³ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 125

B. Pelepasan Hak

1. Pengertian Pelepasan Hak

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.¹⁴ Selain itu, pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dikuasainya untuk kepentingan pihak lain dengan/atau tanpa pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Pelepasan hak atas tanah dapat dibuat dengan akta notaris atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya. Dengan pelepasan hak atas tanah berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pengertian pelepasan hak sendiri adalah pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu

¹⁴Christina Octavia, 2012, *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (tinjauan yuridis keputusan kepala kantor pertanahan kota bekasi nomor:6070-HGB:32.75/300/XII/2010)* Jurnal hukum fakultas hukum universitas Indonesia, hlm.30

diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara.

Pembebasan hak pada tanah dilaksanakan apabila:

- a. Status hukum calon subyek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
- b. Ada kesedian pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya.

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memeberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.¹⁵

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan swasta.Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan UUPA dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan

¹⁵ Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan

kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap tanah. Hak atas tanah bersumber dari menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus. wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain. 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, Hak Guna Usah untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan.¹⁶

2. Proses Memperoleh Hak

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan

¹⁶ Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Jakarta, Margaretha Pustaka, hlm.127

pertanahan. Di Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA, terbagi atas :

- 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; serta
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang dan hak-hak yang sifatnya pasal (53)

Dari pembagian hak atas tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah dibedakan menjadi dua, yakni hak yang bersifat tetap dan hak yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yang mendefinisikan sebagai berikut. Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 (1) huruf h, ialah :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;

- c. Hak Menumpang; dan
- d. Hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

3. Dasar Hukum Pelepasan Hak

Dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam pasal 27 UUPA yang berbunyi hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
 - 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3. Karena ditelantarkan
 - 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b. Tanahnya musnah

Pasal 34 UUPA, Hak guna usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.

Pasal 40 UUPA hak guna bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu yang tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2)

Dan seluruh tata cara peleksanaannya diatur dalam peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya Yang dapat memperoleh tanah yakni subyek hukum yang terdiri dari:

1. Perorangan/orang
2. Badan hukum (perdata)
3. Badan hukum publik: departemen, lembaga non departemen, instansi pemerintah

C. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah, dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Selain itu dijelaskan bahwa tanah juga mencakup aspek kultural, (Kualitas keringtandus, basah-subur), Politis, hukum, pemilikan, hak dan juga makna spritual, seperti halnya tanah adat dan tanah suci, tanah juga dihubungkan dengan negeri kelahiran, (tanah tumpah darah) setiap warga negara Indonesia, menyebut Indonesia sebagai “Tanah Air atau “Ibu Pertiwi”, dua kata tersebut mengandung makna ekologis yang luas. Istilah di atas yang mempunyai maksud politis kebangsaan, juga berdimensi lingkungan, tanah adalah sumber kehidupan manusia.

Pengertian tanah lainnya adalah suatu benda alam yang terdapat dipermukaan kulit bumi, yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil pelapukan batuan, dan bahan-bahan organik sebagai hasil pelapukan sisa-sisa tumbuhan dan hewan, yang merupakan medium atau tempat tumbuhnya tanaman dengan sifat-sifat tertentu, yang terjadi akibat dari pengaruh kombinasi faktor - faktor iklim, bahan induk, jasad hidup, bentuk wilayah dan lamanya waktu pembentukan.¹⁷

Tanah merupakan hal terpenting bagi manusia, diatas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun dan

¹⁷ Yulipriyanto, H, 2010, *Biologi Tanah dan Strategi Pengolahannya*, Yogyakarta: Graha ilmu

berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran, tempat usahadan lain sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.¹⁸

Tanah dimaknai sebagai permukaan bumi berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA Terhadap permukaan bumi tersebut dapat diberikan hak menguasai yang diberikan kepada atau dimiliki oleh orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.¹⁹ Pengertian tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan 37 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang merupakan suatu bidang terbatas.

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kekuasaan Negara yang ada didalam Pasal 2 ayat (1) UUPPA adalah untuk mengatur pengelolaan fungsi

¹⁸ Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.45

¹⁹ H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 7

bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Pada Pasal 4 ayat (1) UUP A menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan pada orang baik sendiri atau bersama atau badan hukum, atas dasar Pasal 2 jo Pasal 4 ayat (1) UUP A Negara mengatur adanya bermacam-macam hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1).²⁰ Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Menguasai Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.

3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA menguraikan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

²⁰ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, hlm. 5

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.²¹ Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 UUPA lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 UUPA yaitu:

- 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 lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu: (a) Hak Gadai; (b) Hak Usaha Bagi Hasil; (c) Hak Menumpang; dan (d) Hak Sewa Tanah Pertanian.

4. Peralihan Pelepasan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan

²¹Boedi Harsono, Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djambatan, hlm. 283

kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya sebagai berikut:²²

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Hibah Wasit
- e. Pemberian menurut hukum adat
- f. Pemasukan dalam perusahaan.

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal. Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai

²² Boedi Harsono, *op.,cit.,*, 333

kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.²³

5. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Sesuai ketentuan hukum tanah, seseorang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pasal 21 dan 22 UUPA mengatur tentang tanah hak milik yang hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia (WNI) sedangkan untuk tanah Hak Guna Usaha (HGU) dapat dimiliki oleh badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah dan Hak Guna Bangunan (HGB) harus dimiliki oleh WNI atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, hal tersebut berdasar Pasal 30 dan 36 UUPA. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan hukum di Indonesia berdasar Pasal 42 UUPA hanya berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai. Dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Status tanahnya;
- b. Status pihak yang memperoleh tanah;
- c. Bentuk pemindahan haknya.

²³ Soetomo, 2004, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Malang, Universitas Brawijaya, hlm. 16

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Permohonan hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara;
- b. Pemindahan hak atas tanah apabila memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia secara sukarela memindahkan haknya;
- c. Pelepasan atau pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskannya;
- d. Pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan melalui pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat serta tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum.

6. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

a. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia menunjukkan hubungan bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan subjeknya ialah bangsa Indonesia. Di dalam Pasal 1 UUPA telah

diatur pengaturan terkait Hak Bangsa Indonesia itu sendiri.²⁴ Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di dalam Hukum Tanah Nasional, karena Hak Bangsa Indonesia merupakan karunia dari Tuhan yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia dan menjadi sumber atas hak-hak atas tanah lainnya.

Hak bangsa Indonesia atas tanah memiliki sifat yang komunal yang artinya semua tanah yang terdapat di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang sudah bersatu sebagai bangsa Indonesia, hal ini diuraikan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA. Disamping itu memiliki sifat yang religius, yang artinya seluruh tanah yang ada di wilayah Negara Republik Indonesia adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Hubungan manusia dengan tanah akan berlangsung dan tak akan pernah terputus. Sifat abadi memiliki arti selama masyarakat Indonesia masih bersatu dan selama tanah itu masih ada maka dalam keadaan apapun tidak ada satupun kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUPA.

Prof. Boedi Harsono memberikan penjelasan terkait ketentuan-ketentuan pokok yang terkandung dalam Hak Bangsa Indonesia sebagai berikut:²⁵

²⁴ Arie S Hutagalung, 2001, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Jakarta, UI Press, Hlm. 26

²⁵ Budi Harsono, *op.cit.*, hlm. 193

1. Sebutan dan Isinya

Hak Bangsa Indonesia merupakan sebutan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) UUPA. Hak ini mempunyai 2 (dua) unsur, yaitu unsur kepemilikan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.

2. Pemegang Haknya

Subjek hak bangsa Indonesia sepanjang masa, yaitu generasi terdahulu, sekarang dan yang akan datang.

3. Tanah yang dihaki

Hak bangsa meliputi seluruh tanah yang terdapat dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

4. Terciptanya Hak Bangsa

Tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang bersatusebagai bangsa Indonesia.

5. Hubungan yang bersifat abadi

Hubungan ini berlangsung tidak akan putus selama- lamanya.

b. Hak Menguasai Negara

Bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai dari Negara pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Yang mengelola seluruh tanah tidak mungkin dilakukan sendiri oleh seluruh bangsa

Indonesia, maka dari itu untuk pelaksanaannya bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan sebagai penerima amanat, kemudian pada tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, hal ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.

Hak Menguasai Negara disebut dalam Pasal 2 ayat (1), bila dilihat dari pengertian dalam UUPA, maka Hak menguasai dari Negara memberikan kewenangan kepada Negara untuk:²⁶

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Disamping kewenangan-kewenangan diatas, Hak Menguasai dari Negara ini memberikan pula kewenangan untuk Penguasa Yudikatif berupa penyelesaian sengketa- sengketa tanah, baik diantara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan pemerintah melalui peradilan umum.

²⁶ *ibid*, hlm. 29

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak Ulayat diakui eksistensinya dan disebutkan dalam Pasal 3 UUPA, yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat.²⁷ Pelaksanaan Hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang kenyataannya masih ada harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang didasarkan atas persatuan bangsa dan tidak bertentangan dengan undang-undang serta peraturan perundang-undangan lainnya yang lebih tinggi. Pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat memiliki kewajiban untuk:²⁸

1. Menggunakan hak sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakatnya itu.
2. Menepati ketentuan dan kesepakatan yang telah tercapai antar warga dalam penggunaan hak ulayat tersebut baik secara bersama-sama maupun secara pribadi atas tanah terkait.
3. Menjaga dan memelihara dengan baik kondisi alam tempat mata pencaharian mereka.

d. Hak-hak Individual (hak-hak perorangan atas tanah)

Hak Perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung bersumber pada hak

²⁷ *Ibid*, hlm. 263

²⁸ Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Cet.1, Hlm. 32.

bangsa (Pasal 16 dan 51 UUPA), hak atas tanah ditentukan berdasarkan:

1) Pasal 16 UUPA

(1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi:

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Sewa
- Hak Membuka Tanah
- Hak memungut hasil hutan
- Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) adalah:

- (1) Hak Guna Air
- (2) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
- (3) Hak guna ruang angkasa
- (4) Pasal 49 ayat (3) UUPA mengenai Wakaf yaitu hak milik yang telah diwakafkan.

(5) Hak Jaminan atas tanah yang disebut sebagai Hak Tanggungan yang tercantum pada Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

D. Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPerdota bahwa “hak numpang–karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Menurut Ruchiat “apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diataur dengan peraturan maupun peraturan menteri.” Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA:

“Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.”²⁹

²⁹ Budi Utomo, 2013, *Hukum Perdata*, Yogyakarta, Sejahterah, hlm.14

Menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 30 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntunannya dan;persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Mengarahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu dihapus.
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada kepala kantor Pertanahan.³⁰

2. Subjek dan objek Dalam Hak Guna Bangunan

a. Subjek dalam Hak Guna Bangunan

Pada prinsipnya yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, serta berkedudukan di Indonesia pula. Hal

³⁰ Abdul R. Salian, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, hlm. 25

tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yang menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

2. Warga negara Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa yang dapat menjadi subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam hal badan hukum asing ingin memiliki hak guna bangunan maka dua unsur, yakni didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, harus ada. Jadi hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan ini, dan di sini terlihat bahwa prinsip nasionalitas tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan warga negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Apabila orang atau badan hukum pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan, maka orang atau badan hukum tersebut dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan yang dikuasainya kepada orang atau badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai

pemegang hak guna bangunan. Jika hak guna bangunan yang dikuasainya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak guna bangunan tersebut akan hapus secara hukum. Hal tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA, yang menentukan bahwa:³¹

“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 itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan 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-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”

b. Objek dalam Hak Guna Bangunan

Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 UUPA menjelaskan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah hak milik. Sedangkan pada Ayat (2) menjelaskan: Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

³¹ <http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html>. diakses pada tanggal 18 september 2023

- a. Tanah Negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik (Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996).

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 ayat (3), PP No. 24 Tahun 1997). Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi:

1. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena Penetapan Pemerintah;
2. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Tentang apa yang dimaksud dengan "Penetapan Pemerintah", dinyatakan secara lebih terperinci dalam Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996, yang menerangkan 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.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. (Pasal 23 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996). Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik, dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Pasal 24 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996). Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada, pada waktu dibuatnya Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud. Namun baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Selengkapnya Pasal 24 dari PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2);

- d. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.³²

3. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 menyatakan bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan asal tanahnya dapat dibedakan dan dijelaskan sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah negara.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat. Hal ini diatur dalam Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun

³² <http://www.negarahukum.com/hukum/hak-guna-bangunan.html>, diakses pada tanggal 18 september 2023

1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

2. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang kemudian diubah dengan Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti haknya, diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

3. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta 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. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu yang berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya. Dasar hukum pengaturan jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas yaitu:

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 Tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota setempat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (rtrw) yang bersangkutan.

2. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini dilakukan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak

Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

3. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun dan tidak ada perpanjangan waktu. Namun atas kesepakatan pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jaminan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan 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 maka pemohon yang akan memperpanjang Hak Guna Bangunan hanya akan dikenai biaya administrasi. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan. Hal ini diatur di dalam ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu Hak Guna Bangunan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun, perpanjangan jangka waktu tersebut diajukan 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir, maka pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB atas tanah yang sama. Syarat perpanjangan dan pembaharuan HGB adalah:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu HGB mulai berlaku sejak berakhirnya HGB tersebut, sedangkan pembaharuan HGB mulai berlaku sejak didaftarkan keputusan pemberian HGB di Kantor Pertanahan. HGB atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak pengelolaan, HGB atas tanah Hak Milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh hari) tahun dan atas

kesepakatan antara pemberian HGB baru dengan akta dibuat dihadapan PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ada beberapa hal yang mengakibatkan Hak Guna Bangunan hapus yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang hak pengelolaan/ pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah hak milik atau hak pengelolaan;
 3. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang No. 20 tahun 1961.
- e. Tanah tersebut ditelantarkan dalam arti sama sekali tidak dimanfaatkan.

- f. Tanahnya musnah karena suatu keadaan di luar dugaan dan kemampuan manusia atau dalam hukum disebut *overmacht/forcemajeur*.
- g. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat-syarat mengenai subyek HGB.³³

Konsekuensi yuridis dari hapusnya Hak Guna Bangunan diatur lebih lanjut sebagai berikut:

a. Hapusnya HGB atas tanah Negara

Hapusnya HGB atas tanah negara, mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Apabila HGB hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya HGB.

b. Hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan; dan

c. Hapusnya HGB atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

³³ Budi Harsono, *op.,cit.*, hlm. 50

