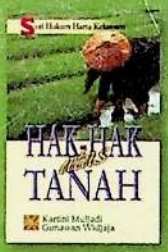
Seri Hukum Harta Kekayaan



HAK-HAK atas TANAH

ARIA

Kartini Muljadi
Gunawan Widjaja



Melengkapi seri hukum harta kekayaan, buku Hak-hak atas tanah ini diluncurkan dalam usaha penulis memberikan kontribusi positif dan praktis terhadap kejelasan hak-hak atas tanah dalam UU Pokok Agraria yang telah diundangkan dan diberlakukan selama lebih dari empat dasawarsa.

Dalam buku ini penulis menyajikan hak-hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai dalam sebuah kemasan komprehensif dan sistematik. Pembahasan setiap topik dimulai dengan pengertian umum, subyek hukum yang berhak memegang atau memangku hak-hak atas tanah tersebut, hingga syarat pemberian, pembebanan, peralihan, pendaftaran sampai dengan penghapusan.

Sasaran Pembaca: Mahasiswa fakultas hukum, praktisi, pengamat hukum serta khalayak luas.

PUS

KENCANA

ISBN: 979-3465-41-7

E-mail:prenada@cbn.net.id

Kutipan Pasal 44, Ayat 1 dan 2, Undang-Undang Republik Indonesia tentang HAK CIPTA:

Tentang Sanksi Pelanggaran Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang HAK CIPTA, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1987 jo. Undang-Undang No. 12 Tahun 1997, bahwa:

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak mengumumkan atau menyebarkan suatu ciptaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan atau denda paling sedikit Rp 1000.000,00.- (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan atau denda paling banyak Rp 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah).

SERI HUKUM HARTA KEKAYAAN

HAK-HAK ATAS TANAH

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja

KENCANA

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja
SERI HUKUM HARTA KEKAYAAN: HAK-HAK ATAS TANAH
© 2004 Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja
Edisi Pertama, Cetakan Ke-5

Kencana 2004.0043
Hak Penerbitan pada Prenada Media Group
Dilarang mengutip sebagian atau seluruh isi buku ini dengan cara apa pun, termasuk dengan cara penggunaan mesin fotokopi, tanpa izin sah dari penerbit

Desain Cover	*Kreasindo*
Percetakan	*Fajar Interpratama Offset*
Lay-out	*Wijanarko, A.*

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

KARTINI MULJADI & GUNAWAN WIDJAJA
Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah
Jakarta: Kencana, 2008
Ed. 1. Cet. 5; xiv, 302 hlm; 21 cm

ISBN 979-3465-41-7 346.043

Cetakan ke-5, September 2008
Cetakan ke-4, April 2007
Cetakan ke-3, Desember 2005
Cetakan ke-2, September 2004
Cetakan ke-1, Februari 2004

KENCANA
PRENADA MEDIA GROUP
Jl. Tambra Raya No. 23
Rawamangun - Jakarta 13220
Telp. (021) 478-64657, 475-4134
Fax. (021) 475-4134
prenada@cbn.net.id
E-mail: pmg@prenadamedia.com
Http: www.prenadamedia.com
INDONESIA

KATA PENGANTAR

Puji syukur para penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya *Buku Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah*. Ucapan terima kasih juga tidak lupa penulis ucapkan kepada Penerbit Prenada Media, yang kembali bersedia menerbitkan naskah ini dalam rangkaian *Buku Seri Hukum Harta Kekayaan*.

Buku Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah merupakan buku ketiga dalam rangkaian *Buku Seri Hukum Harta Kekayaan*. Buku ini dibuat berangkat dari beberapa pemikiran akademis dan pandangan praktis sehari-hari. Melalui pemikiran teorietis akademis, buku ini dimaksudkan untuk menjelaskan konsepsi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang merupakan kompromi konsepsi hukum adat dengan kebutuhan masyarakat modern, yang sedikit banyak dicoraki dengan kewajiban pendaftaran dan pengumuman dalam sistem hukum Romawi. Dalam pandangan praktis, buku ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan akan pengetahuan hukum

tanah yang reaktif masih sangat awam bagi masyarakat Indonesia, meskipun Undang-Undang Pokok Agraria telah diundangkan dan diberlakukan selama lebih dari empat dasawarsa.

Buku ini membahas di dalamnya hak-hak atas tanah yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pembahasan dilakukan dengan mengupas seluruh aspek yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah tersebut, mulai dengan pengertian umum, subjek hukum yang berhak memegang atau memangku hak-hak atas tanah tersebut, syarat-syarat pemberiannya, pembebanannya, peralihannya, pendaftarannya sampai pada penghapusannya. Dengan membaca uraian yang diberikan dalam buku ini diharapkan dapat diperoleh suatu pemahaman yang lengkap tentang konsepsi hak-hak atas tanah yang dibahas dalam buku ini.

Sebagai buku dalam rangkaian *Buku Seri Hukum Harta Kekayaan* ini, penulis berharap agar buku ini dapat memberikan sumbangan dan manfaat yang sebesar-besarnya bagi pengembangan sistem hukum kebendaan nasional, agar nantinya kita dapat memiliki suatu sistem hukum nasional, yang berakar dan bertopang pada sendi-sendi hukum yang ada dalam masyarakat Indonesia, yang konsisten, yang mudah di mengerti tetapi tidak luput dari pemenuhan kebutuhan globalisasi. Akhir kata, tak ada gading yang tak retak. Sebagai bagian dari penyempurnaan buku ini,

penulis sangat mengharapkan sumbang saran dan kritik dari pembaca sekalian.

Jakarta, akhir Mei 2003

KM & GW



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI ix

***

BAB I PENDAHULUAN 1

BAB II HAK MILIK 29

A. Pengertian Hak Milik 29

B. Memperoleh Hak Milik Atas Tanah 33

1. Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria 37

2. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Tempat Tinggal 42

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik 47

4. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian

Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) 52

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan 57

6. Tentang Instansi yang Berwenang untuk Memberikan Hak Milik Atas Tanah 75

7. Peristiwa Perdata yang Bertujuan untuk Mengalihkan Hak Milik Atas Tanah 77

8. Rechtsverwerking 83

C. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah 84

1. Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 90

2. Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak atas Tanah 100

D. Tentang Pembebanan Hak Milik 125

E. Hapusnya Hak Milik 128

1. Hapusnya Hak Milik karena Pencabutan Hak 129
2. Hapusnya Hak Milik karena Penyerahan Sukarela 133
3. Hapusnya Hak Milik karena Ditelantarkan 136
4. Hapusnya Hak Milik karena Dikuasai atau Dialihkan kepada Subjek Hukum yang Tidak Berhak Memangku Kedudukan Hak Milik atas Tanah 139
5. Hapusnya Hak Milik karena Kemusnahan Tanahnya 140

6. Pendaftaran Hapusnya Hak Milik 140
F. Hal-hal Lain 141

BAB III HAK GUNA USAHA 149
A. Pengertian Hak Guna Usaha 149
1. Pihak yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Usaha 150
2. Jangka Waktu Hak Guna Usaha 152
3. Pemberian dan Pendaftaran Hak Guna Usaha 155
a. Pemberian Hak Guna Usaha 158
b. Pendaftaran Hak Guna Usaha 159
B. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha 162
C. Pembebanan Hak Guna Usaha 166
D. Hapusnya Hak Guna Usaha 172
1. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya 173
2. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya 176
3. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Pencabutan Hak 178
4. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Penyerahan Sukarela 178
5. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Ditelantarkan 181
6. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Kemusnahan Tanahnya 184
7. Pencatatan Hapusnya Hak Guna Usaha 184
E. Hal-hal Lain 185

BAB IV HAK GUNA BANGUNAN 189

A. Pengertian Hak Guna Bangunan 189

B. Subjek Hukum yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan 190

C. Tanah yang Dapat Diberikan dengan Hak Guna Bangunan 192

1. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan 193

2. Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Hak Milik 195

3. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik 198

D. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan 199

E. Pendaftaran Hak Guna Bangunan 203

F. Peralihan Hak Guna Bangunan 207

G. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan 215

H. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan 217

I. Hapusnya Hak Guna Bangunan 219

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya 224

2. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya 226

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Pencabutan Hak 228

4. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Penyerahan Sukarela 229

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena

Ditelantarkan 231

6. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya 234

7. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Pemberian Haknya 236

8. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Putusan Pengadilan 239

9. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Kemusnahan Tanahnya 240

10. Pencatatan Hapusnya Hak Guna Bangunan 240

J. Hal-hal Lain 241

BAB V HAK PAKAI 245

A. Pengertian Umum Hak Pakai 245

B. Jangka Waktu Hak Pakai 259

C. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai 264

D. Peralihan Hak Pakai dan Pendaftarannya 266

E. Pembebanan Hak Pakai 275

F. Hapusnya Hak Pakai 278

1. Hapusnya Hak Pakai karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya 280

2. Hapusnya Hak Pakai karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya 282

3. Hapusnya Hak Pakai karena Pencabutan Hak 284

4. Hapusnya Hak Pakai karena Penyerahan

Sukarela 284
5. Hapusnya Hak Pakai karena Ditelantarkan 287
6. Hapusnya Hak Pakai karena Kemusnahan Tanahnya 290
7. Hapusnya Hak Pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya 290
8. Hapusnya Hak Pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Pemberian Haknya 292
9. Hapusnya Hak Pakai karena Putusan Pengadilan 294
10. Pencatatan Hapusnya Hak Pakai 295
G. Hal-hal Lain 297

DAFTAR PUSTAKA 301

***

Bab 1

PENDAHULUAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah. Dalam rumusan Pasal 520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Pasal 520

> Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan, adalah milik negara.

dapat diketahui bahwa tanah memiliki sifat yang khusus bagi negara. Dari rumusan yang diberikan tersebut di atas, jelaslah bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya. Selanjutnya dari rumusan Pasal 519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

Pasal 519

Ada kebendaan yang bukan milik siapa pun juga; kebendaan lainnya adalah milik negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang.

Dari rumusan kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa khusus untuk pekarangan dan benda tidak bergerak, selain yang dimiliki oleh orang perorangan secara bebas, baik dalam kepemilikannya sendiri secara individu, maupun dalam bentuk milik bersama yang bebas, dan milik suatu badan kesatuan, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk milik bersama yang terikat, maka seluruh pekarangan (tanah) dan benda-benda tidak bergerak lainnya yang ada di Indonesia (Hindia Belanda) waktu itu adalah milik negara, yang pada waktu itu diwakili oleh Pemerintah Hindia Belanda. Benda yang bebas (*res nullius*) hanya diakui dan ada untuk benda-benda bergerak saja.

Sebagaimana telah dikatakan dalam *Buku Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan pada Umumnya*, bahwa dengan diundangkan dan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, sebagian ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dinyatakan tidak berlaku.

Jika kita baca Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

MEMUTUSKAN:

Dengan mencabut:

1. Agrarische Wet (S. 1870-55) sebagai yang termuat

dalam Pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie"(S. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;

2. a "Domeinverklaring" tersebut dalam Pasal 1"Agrarisch Besluit"(S. 1870-118);
   b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam S. 1875-119a;
   c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1874-94f;
   d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1877-55;
   e. "Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1888-58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.

dapat diketahui bahwa Undang-Undang Pokok Agraria mencabut sampai ke akar-akarnya seluruh ketentuan mengenai hukum agraria, yang dalam hal ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, yang berlaku dan dikeluarkan selama masa penjajahan Hindia Belanda. Bahkan dengan diundangkan dan diberlakukannya Undang-Undang

No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, praktis ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjadi tidak berlaku lagi. Demikianlah rumusan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Pasal 29

> Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586, dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Khusus mengenai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dengan rumusan *Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini*, tampak jelas bahwa Undang-Undang Pokok Agraria tidak secara mendetail menyatakan ketentuan mana saja dari Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah dihapuskan dengan berlakunya Undang-Undang Pokok

Agraria tersebut.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam *Hukum Perdata: Hukum Benda* menyatakan sebagai berikut:

a. Pasal-pasal yang masih berlaku penuh adalah:
   1. Pasal-pasal tentang benda bergerak, Pasal 505, Pasal 509 sampai Pasal 518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   2. Pasal-pasal tentang penyerahan benda bergerak, Pasal 612, Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   3. Pasal-pasal tentang bewoning, ini hanya mengenai rumah, Pasal 826, Pasal 827 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   4. Pasal-pasal tentang hukum waris, Pasal 830 hingga Pasal 1130 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   5. Pasal-pasal tentang piutang-piutang yang di-istimewakan (*previlege*), Pasal 1131 sampai Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   6. Pasal-pasal tentang gadai, karena hak gadai hanya melulu mengenai benda bergerak, Pasal 1150 sampai Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   7. Pasal-pasal tentang hipotek, karena hipotek meskipun mengenai tanah memang dikecualikan dari pencabutan oleh UUPA, dikurangi pasal-pasal yang tak pernah berlaku berdasarkan Pasal 31 OV (Peraturan Peralihan Perundang-undangan) Stb. 1848 No. 10 (perlu

di catat bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, hipotek terhadap Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sudah tidak ada lagi, melainkan telah diganti dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah).

b. Pasal-pasal yang tidak berlaku lagi ialah:

1. Pasal-pasal tentang benda tidak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah;
2. Pasal-pasal tentang cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah;
3. Pasal-pasal mengenai penyerahan benda-benda tidak bergerak, tak pernah berlaku;
4. Pasal-pasal tentang Kerja Rodi, Pasal 673 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
5. Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekarangan bertetangga, Pasal 625 sampai Pasal 672 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
6. Pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan (*erfdienstbaarheid*), Pasal 674 sampai Pasal 710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
7. Pasal-pasal tentang hak Opstal, Pasal 711 sampai Pasal 719 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
8. Pasal-pasal tentang hak *Erfpacht*, Pasal 720 sampai Pasal 736 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

9. Pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh, Pasal 737 sampai Pasal 755 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lain:

1. Pasal-pasal tentang benda pada umumnya;
2. Pasal-pasal tentang cara membedakan benda, Pasal 503 sampai Pasal 505 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Pasal-pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah, terletak di antara Pasal 529 sampai Pasal 568 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
4. Pasal-pasal tentang Hak Milik sepanjang tidak mengenai tanah, terletak di antara Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
5. Pasal-pasal tentang Hak Memungut Hasil (*vruchtgebruik*) sepanjang tidak mengenai tanah, Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
6. Pasal-pasal tentang Hak Pakai sepanjang tidak mengenai tanah, Pasal 818 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan demikian berarti, berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria mengakibatkan atau menyebabkan tidak berlaku lagi ketentuan mengenai:

1. Benda tidak bergerak, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
2. Kedudukan berkuasa atas tanah;
3. Hak Milik atas tanah;
4. Hak pemilik pekarangan yang berdampingan/ bertetanggaan;
5. Kerja Rodi;
6. Hak Pengabdian Pekarangan;
7. Hak Opstal;
8. Erfpacht;
9. Bunga Tanah dan Bunga Sepersepuluh;
10. Hak Pakai sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
11. Hak Mendiami;
12. Perlekatan sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
13. Penyerahan sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
14. Daluwarsa untuk memperoleh hak milik, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah; dan dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan maka menjadi tidak berlaku lagi ketentuan mengenai:
15. Hipotek sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.



Sehubungan dengan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, khususnya yang berhubungan dengan hak-hak kebendaan yang dapat dimiliki dan atau dikuasai oleh seseorang atas tanah dan benda-benda yang berkaitan atau melekat dengan tanah, maka dalam Undang-Undang Pokok Agraria diberikan ketentuan Konversi, yang terdiri dari 9 pasal.

Seperti telah dijelaskan di atas pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 21 September 1960, telah mencabut berlakunya:

a. *Agrarische Wet* (Stb. 1870-55);
b. Ketentuan-ketentuan mengenai *Domeinverklaring;*
c. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (Stb. 1872 - 117);
d. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya undang-undang ini.

Seiring dengan pencabutan ketentuan tersebut dan pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria (yang bersandarkan pada konsepsi Hukum Adat mengenai tanah, dengan asas pemisahan horizontalnya), berarti konsepsi hak-hak atas tanah yang diatur Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya asas perlekatan vertikal, yang bertumpu pada tanah, menjadi tidak

relevan dan tidak berlaku lagi.

Secara umum dikatakan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengenal adanya kepemilikan tanah seperti yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ada delapan hal yang dapat dikemukakan sehubungan dengan perombakan sistem hukum tanah dari konsepsi hukum perdata yang bersandar pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi konsepsi hukum yang bersandar pada hukum adat. Kedelapan hal tersebut merupakan dasar-dasar Hukum Agraria Nasional dan menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria butir II (1) sampai dengan (8) adalah:

(1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam Pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa: "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah

dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah negara.

Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (Pasal 1 ayat (3)). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga.

Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan

bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (Pasal 4 jo. Pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (Pasal 4 jo. Pasal 16).

Bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah.

(2) "Asas domein", yang dipergunakan sebagai dasar daripada perundang-undangan agraria yang berasal dari pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Asas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas daripada negara yang merdeka dan modern.

Berhubung dengan ini maka asas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit (S.1870-118), S.1875-119a, S.1874-94f, S.1877-55 dan S.1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi:

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka

masyarakat yang adil dan makmur (Pasal 2 ayat (2) dan (3)).

Adapun, kekuasaan negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya sampai di situlah batas kekuasaan negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam Pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam BAB II.

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan negara atas tanah-tanah ini pun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada,

hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di bawah ini.

(3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan negara sebagai yang disebut dalam Pasal 1 dan Pasal 2 maka di dalam Pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukkan hak itu pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa: "Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula di dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi di dalam undang-undang, dengan akibat bahwa di dalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutnya hak ulayat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada hakikatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya

hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya, di dalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya Hak Guna Usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan. Sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi "recognitie", yang memang ia berhak menerimanya selaku pemegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian Hak Guna Usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut di daerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri sering kali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua dari ketentuan dari Pasal 3 tersebut di atas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam

bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya di dalam lingkungan negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan asas pokok yang tercantum dalam Pasal 2 dan dalam praktiknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah dijelaskan dari uraian di atas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

(4) Dasar yang keempat diletakkan dalam Pasal 6, yaitu bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan

terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomis lemah.

(5) Sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat (2)). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun

pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai Hak Milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, Pasal 35 dan Pasal 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan Hak Milik (Pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetap mengingat akan keperluan masyarakat yang sanga erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai Hak Milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan Hak Milik bagi sesuatu atau macam badan hukum diberikan dispensasi oleh pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah (Pasal 21 ayat (2)). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung



berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

(6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan asas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam Pasal 9 ayat (2), bahwa: "Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya".

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam Pasal 26 ayat (1) ditentukan, bahwa: "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Pasal 11 ayat (1), yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria hal mana bertentangan dengan asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus

didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (Pasal 12 ayat (1)) dan pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 ayat (2)).

Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu, usaha-usaha pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang (Pasal 13 ayat (3)).

(7) Dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dirumuskan suatu asas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar daripada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "landreform" atau "agrarian reform" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya, perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (Pasal 13 jo. Pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (Pasal 17), agar dicegah tertumpuknya

tanah ditangan golongan-golongan yang tertentu saja. Dalam hubungan ini Pasal 7 memuat suatu asas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya, ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, berbagi hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi, segala sesuatu peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (Pasal 24, Pasal 41 dan Pasal 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "freefight", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan("exploitation de l-'homme par l'homme").

Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (L.N. 1960 - 2).

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) tersebut adalah suatu asas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (Pasal 10 ayat (2)). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya, seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu-dua hektar dan berhubung dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi, setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (Pasal 10 ayat (3)).

(8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara: Rencana Umum ("national planning") yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus ("regional planning") dari tiap-tiap daerah (Pasal 14). Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat

dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Dengan demikian jelaslah bahwa pada dasarnya konsepsi Hak atas Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria berbeda dengan konsepsi mengenai hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanah, jika tidak dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan, maka tanah tersebut adalah milik dari negara. Dalam konsep Undang-Undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria) dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang-orang lain, serta badan-badan hukum (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Hak-hak atas tanah yang diberikan tersebut memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria), semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (Pasal 6 Undang-Undang Pokok

Agraria). Penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Kepentingan-kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah berada dalam keadaan yang seimbang (Penjelasan Umum Angka II.4 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dari prinsip-prinsip dasar tersebut, maka lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibeda-bedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi- pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya. Secara umum ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak;

b. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia);

c. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk

mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia);

d. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal, Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa yang dimaksud dengan warga negara Indonesia tunggal adalah warga negara Indonesia yang tidak mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia.

Jika diperhatikan, ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (Hak Milik), Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (Hak Guna Usaha), Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (Hak Guna Bangunan) dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (Hak Pakai) tidak menyebut secara spesifik kewarganegaraan tunggal, namun demikian oleh

karena Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia hanya mengakui prinsip kewarganegaraan tunggal, maka tentunya yang dimaksud dengan warga negara Indonesia dalam ketentuan-ketentuan tersebut haruslah warga negara Indonesia tunggal.

Dalam penjelasan selanjutnya dalam buku ini juga dapat dilihat bahwa sepanjang dimiliki warga negara Indonesia (Tunggal), Hak Pakai dan atau Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik.

Buku ini, yang merupakan buku ketiga dalam rangkaian *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah* akan memberikan penjelasan mengenai hak-hak ata tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Bab Pertama, sebagai Bab Pendahuluan memberikan pengantar mengenai Undang-Undang Pokok Agraria, yang melakukan perubahan konsepsi pengaturan mengenai tanah dan hak-hak (kebendaan) atas tanah, terhadap ketentuan yang sebelumnya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab Kedua membicarakan mengenai Hak Milik. Bab Ketiga, Bab Keempat dan Bab Kelima, berturut-turut akan mengupas mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

Bab 2

HAK MILIK

A. PENGERTIAN HAK MILIK

Menurut ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Pasal 20

(1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
(2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

dapat diketahui bahwa dari jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:

Pasal 16

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

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 sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan:

Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dari ketentuan selanjutnya mengenai Hak Milik yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria,

Pasal 21 yang menyatakan bahwa:

Pasal 21

(1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.
(2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
(3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat(3) pasal ini.

dapat diketahui bahwa pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara

Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yang terdiri dari:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
3. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial;

tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan Hak Milik atas tanah. Agar Hak Milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.



B. MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH

Ketentuan yang mengatur mengenai cara memperoleh Hak Milik atas tanah dapat ditemukan dalam beberapa rumusan pasal berikut dalam Undang-Undang Pokok Agraria di bawah ini:

Pasal 21

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22

(1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
a. penetapan pemerintah, menurut cara dan

syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. ketentuan undang-undang.

Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari kedua ketentuan dalam Pasal 22 dan Pasal 26 ayat (1) Kitab Undang-Undang Pokok Agraria, dapat diketahui bahwa ada tiga hal yang dapat merupakan atau menjadi dasar lahirnya Hak Milik atas tanah:

1. menurut hukum adat, yang diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan ketentuan ini perlu diketahui bahwa hingga saat ini, Peraturan Pemerintah yang dimaksud belum pernah diterbitkan sama sekali.
2. karena ketentuan undang-undang. Terhadap ketentuan ini, hingga saat ini juga belum pernah diterbitkan suatu undang-undang tentang Hak Milik sebagaimana juga diamanatkan dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 50

(1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.

Dalam kaitannya dengan ketentuan mengenai

pemberian Hak Milik yang disyaratkan oleh undang-undang, dapat dikemukakan adanya dua jenis kategori peraturan perundang-undangan, yang mengatur mengenai atau yang berhubungan dengan masalah pemberian Hak Milik:

a. Ketentuan mengenai konversi Hak Atas Tanah lainnya menjadi Hak Milik Atas Tanah, yang meliputi:

   1) Konversi hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sudah tidak berlaku lagi, menjadi Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan ini diatur dalam Pasal I, Pasal II dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria;

   2) Konversi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut Undang-Undang Pokok Agraria menjadi Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang diatur dalam:

      a) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/ 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal;

      b) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna

Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik;

c) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/ 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS);

b. Ketentuan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah (baru) yang dikuasai oleh negara dan atas tanah Hak Pengelolaan, yang diatur dalam:

1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

3. karena adanya suatu peristiwa perdata, baik yang terjadi karena dikehendaki, yang lahir karena perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian, misalnya dalam bentuk jual-beli, hibah, tukar-menukar, ataupun karena peristiwa perdata semata-mata, misalnya karena perkawinan yang menyebabkan terjadinya persatuan harta (perlu dicatat bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, perkawinan tidak lagi menyebabkan terjadinya persatuan harta), kematian, yang melahirkan warisan *ab intestato* maupun warisan dalam bentuk hibah wasiat.

1. Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria

Sejalan dengan tidak dicabutnya ketentuan-ketentuan mengenai hak atas tanah yang diatur dalam:

1. Agrarische Wet (S. 1870-55) sebagai yang termuat dalam Pasal 51 "wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie"(S. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. "Domeinverklaring" tersebut dalam Pasal 1 "Agrarisch Besluit"(S. 1870-118);
   b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam S. 1875-119a;
   c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1874-94f;
   d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1877-55;
   e. "Domeinverklaring untuk Residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1888-58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.



dan diberlakukannya konsepsi hak-hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, maka dalam Bagian Kedua **Menetapkan** Undang-Undang Pokok Agraria diberikan Ketentuan-ketentuan Konversi. Ketentuan-ketentuan konversi yang mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria menjadi Hak Milik menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria adalah ketentuan Pasal I, Pasal II dan Pasal VII, yang menyatakan bahwa:

Pasal I.

(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
(2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
(3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.
(4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal

ini dibebani dengan hak opstal atau hak *erfpacht*, maka hak opstal atau hak *erfpacht* itu sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak *erfpacht* tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

(5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak *erfpacht*, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak-hak opstal atau hak *erfpacht* selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

(6) Hak-hak *hypotheek, servituut, vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani Hak Milik dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut undang-undang ini.

Pasal II

(1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu: *hak agrarisch eigendom, hak milik yayasan, hak andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, hak jesini, hak grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir* dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak

memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

(2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal VII

(1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1).

(2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini.

(3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Dari ketentuan konversi tersebut jelaslah bahwa pada prinsipnya, hak-hak atas tanah yang memberikan kewenangan yang paling kuat kepada pemiliknya, yang sejalan dengan konsepsi Hak Milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, seperti misalnya:

1. Eigendom atas tanah;



2. hak agrarisch eigendom;
3. hak milik yayasan;
4. hak andarbeni;
5. hak atas druwe;
6. hak atas druwe desa;
7. hak jesini;
8. hak grant Sultan;
9. landerijenbezitrecht;
10. altijddurende erfpacht;
11. hak usaha atas bekas tanah partikelir;
12. hak gogolan;
13. pekulen; dan
14. sanggan;

selama dan sepanjang pemegang haknya pada saat ketentuan konversi ini berlaku adalah warga negara Indonesia tunggal, akan dikonversikan menjadi Hak Milik menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria. Jika pemegang haknya pada saat ketentuan konversi ini berlaku bukanlah warga negara Indonesia tunggal, maka hak-hak tersebut akan dikonversikan menjadi hak-hak yang sesuai dengan peruntukannya dan yang dimungkinkan untuk dikuasai oleh pemiliknya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) yang kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:



Pasal 21

(1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
(2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
(3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

2. *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal*

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara

Indonesia yang luasnya 600 m^2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan, dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik. Dengan demikian berarti Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m^2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal tersebut dinyatakan lebih lanjut:

Pasal 2

1. Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I Keputusan ini dengan disertai:
   a. Sertifikat tanah yang bersangkutan;
   b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
      1) Fotocopi Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
      2) Surat keterangan dari Kepala Desa/ Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal

apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang,

3) Fotocopi SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 m^2 atau lebih),
4) Bukti identitas pemohon;
5) Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m^2, dengan menggunakan contoh sebagaimana lampiran II Keputusan ini.

2. Atas permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) yang dibuat sesuai contoh sebagaimana Lampiran III Keputusan ini.
3. Setelah pungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibayar lunas, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya:
   a. mendaftar hapusnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya serta daftar umum lainnya,
   b. selanjutnya mendaftar Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut dengan membuatkan buku tanahnya dengan menyebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya Hak Milik tersebut dan menerbitkan sertifikatnya, dengan surat ukur yang dibuat berdasarkan data fisik yang digunakan dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pasal 3

1. Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m^2 atau kurang yang pada waktu berlakunya keputusan ini sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan belum dilunasi uang pemasukannya dikembalikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dan diproses menurut keputusan ini.
2. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m^2 atau kurang yang pada waktu berlakunya keputusan ini sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan belum dilunasi uang pemasukannya atas permohonan yang bersangkutan dikembalikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dan diproses menurut keputusan ini.

Pasal 4

1. Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat untuk diproses menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Per-

tanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan Keputusan ini, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo. Nomor 5 Tahun 1973.

2. Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud ayat (1) dibatasi untuk tanah seluas maksimum 2000 (dua ribu) m^2.
3. Dalam pengurusan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga harus dilampirkan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m^2 dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.

Dari keempat pasal tersebut dapat dilihat bahwa ketentuan ini bersifat khusus (*lex spesialis*) terhadap ketentuan umum mengenai pemberian Hak Milik atas bidang tanah yang diatur dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo. Nomor 5 Tahun 1973* sebagai *lex generalis.* Dalam perkembangannya ketentuan *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973* tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah tersebut telah dinyatakan tidak berlaku dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dari rumusan yang diberikan dalam rumusan Pasal 1 huruf a, dan Pasal 2 ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 dapat diketahui bahwa pemberian status Hak Milik didahului dengan penghapusan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dalam Buku Tanah dan Sertifikat serta daftar umum lainnya atas bidang tanah yang akan diberikan status Hak Milik tersebut. Selanjutnya atas pemberian status Hak Milik tersebut dibuatkan Buku Tanahnya dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik dengan didasarkan pada data fisik yang tercantum dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dihapuskan hak atas tanahnya tersebut.

3. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik;*

Dari penjelasan yang diberikan sehubungan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pemberian status Hak Milik selalu didahului dengan penghapusan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dalam Buku Tanah dan Sertifikat serta daftar umum lainnya atas bidang tanah yang akan diberikan status Hak Milik tersebut. Ini berarti, dalam hal Hak Guna Bangunan

dan Hak Pakai yang akan diubah statusnya menjadi Hak Milik tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka dengan hapusnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut, maka hapus pulalah Hak Tanggungan yang dibebankan di atas bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut. Agar kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap terjamin hak (kebendaannya) tersebut, maka perlu diletakkan kembali Hak Tanggungan baru di atas bidang tanah yang sama, tetapi dengan status Hak Milik. Untuk lebih menjelaskan akan status hapusnya Hak Tanggungan yang dibebankan di atas bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dihapus tersebut, dan selanjutnya kewajiban untuk meletakkan kembali Hak Tanggungan di atas bidang tanah yang sama dengan status Hak Milik tersebut, maka dibuatlah ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik tersebut.

Adapun ketentuan Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah

yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

2. Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik, adalah perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik yang ditetapkan dengan:
   a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998;
   b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah;
   c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

Pasal 2

1. Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan
2. Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak

Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.

3. Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik.
4. Persetujuan perubahan hak dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (4) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mendaftar hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik karena jabatannya bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.

Pasal 3

1. Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan objek Hak Milik yang diperolehnya

sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.

2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam golongan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
3. Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mendaftar Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku dengan ketentuan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Pasal 4

1. Biaya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ditetapkan masing-masing sebagai berikut:
   a. bagi tanah untuk RSS/RS tidak lebih dari Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
   b. bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya tidak lebih dari Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).
2. Untuk pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 tidak dipungut biaya.

4. *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)*

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) adalah ketentuan khusus yang berhubungan dengan pemberian Hak Milik atas tanah, yang termasuk dalam kriteria Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Dalam rumusan Pasal 1 huruf d Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dikatakan bahwa:

Pasal 1

d. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
   1) harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih daripada Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan
   2) di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Jadi, terhadap bidang tanah yang harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih daripada Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan yang di atasnya telah

dibangun rumah dalam rangka pembangunan massal atau kompleks perumahan dapat diberikan status Hak Milik atas bidang tanah tersebut. Untuk memperoleh status Hak Milik atas bidang tanah tersebut di atas, ditentukan sebagai berikut:

Pasal 2

Pemberian Hak Milik bagi tanah untuk RSS dan RS

1. Dengan keputusan ini:
   a. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah negara, termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik;
   b. Tanah untuk RSS dan RS di atas tanah hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan diberikan dengan Hak Milik.
2. Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Mulik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada negara sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan sumbangan pelaksanaan *landreform* sebesar Rp. 5.000; (lima ribu rupiah) dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Pasal 3

Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

1. Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna

Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

1) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik,
2) Akta jual-beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan,
3) SPT Pajak Bumi dan Bangunan terakhir, apabila atas bidang tanah tersebut sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan tersendiri, dan
4) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tangggungan.

2. Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, maka permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah yang bersangkutan.
3. Dalam hal sebagaimana dimaksud ayat (2) sertifikat tanah hasil pemisahan bidang yang bersangkutan yang diterimakan kepada pemilik atau kuasanya adalah sertifikat Hak Milik.
4. Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (2).
5. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (4) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertifikatnya serta pada daftar

umum lainnya, sebagai berikut:
"DENGAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR ..... TANGGAL ..... HAK GUNA BANGUNAN NOMOR ..... DESA ..... HAPUS DAN DIUBAH MENJADI HAK MILIK NOMOR ..... DESA ..... DENGAN UANG ADMINISTRASI SEBESAR Rp. 10.000,- DAN SUMBANGAN PELAKSANAAN LANDREFORM Rp. 5000,-

....., TGL. .....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN /KOTAMADYA .....

(.....),"

dan semua sebutan Hak Guna Bangunan beserta nomornya di dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya.

Pasal 4

Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk RSS dan RS di Atas Tanah Hak Pengelolaan

1. Permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) huruf b diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai akta jual-beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah yang bersangkutan dari pemegang Hak Pengelolaan.
2. Atas permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2).

3. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar Hak Milik yang bersangkutan dengan mencantumkan nomor Keputusan ini sebagai dasar perolehan Hak Milik tersebut.

Pasal 5

Pengurusan Permohonan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lainnya

1. Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk RSS dan RS yang sudah diterima sebelum tanggal ditetapkannya Keputusan ini dan masih dalam penyelesaian diproses berdasarkan Keputusan ini.
2. Permohonan Hak Milik Atas Tanah Hak Guna Bangunan untuk rumah yang tidak memenuhi kriteria sebagai tanah untuk RSS dan RS sebagaimana dimaksud Pasal 1 diproses menurut ketentuan yang umum berlaku untuk pemberian hak atas tanah.

Dari rumusan ketentuan yang diberikan dalam Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) tersebut dapat diketahui bahwa ketentuan ini pada khususnya adalah ketentuan yang bersifat khusus terhadap ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Dengan demikian berarti

selama tanah yang:

1. harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih daripada Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan
2. di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

maka proses penyelesaian perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik akan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan merupakan ketentuan umum yang berlaku bagi perolehan Hak Milik, sebagaimana juga dinyatakan dalam ketentuan Pasal 4 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4

1. Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk rumah

tinggal yang tidak memenuhi syarat untuk diproses menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah dan Keputusan ini, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo. Nomor 5 Tahun 1973.

2. Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud ayat (1) dibatasi untuk tanah seluas maksimum 2000 (dua ribu) m^2.
3. Dalam pengurusan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga harus dilampirkan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan dari Hak Milik yang dimohon itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m^2 dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.

Dengan dinyatakan tidak berlakunya lagi *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973* tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah tersebut oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka praktis tata cara

pemberian hak atas tanah, termasuk pemberian Hak Milik atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tersebut.

Jika kita baca ketentuan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah diatur dalam Bagian Kedua Bab II mulai dari Pasal 8 hingga Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang secara lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

(1) Hak Milik dapat diberikan kepada:
   a. Warga negara Indonesia;
   b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
      1) Bank Pemerintah;
      2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

(2) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

Pasal 9

(1) Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
   a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami, dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
   b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
   a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah susun dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
   b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
   c. jenis 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.

Pasal 10

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:
   a. jika perorangan: fotocopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
   b. jika badan hukum: fotocopi akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya:
   a. data yuridis: sertifikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
   b. data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
   c. surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah, yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

Pasal 11

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 12

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 4;
3. memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 5;
4. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 13

(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

(3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
   a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*), sesuai contoh Lampiran 7.

b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.

(4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

(5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang di tunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

(6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 14

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala

Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik,dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya

(4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangan sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 15

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri

memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 16

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5), Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

dapat diketahui bahwa pada prinsipnya ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Negara dan Hak Pengelolaan adalah ketentuan yang bersifat administratif, dengan pengertian bahwa peraturan tersebut lebih menekankan pada proses dan tata cara yang harus ditempuh, beserta formulir-formulir yang harus dilengkapi dan diserahkan sehubungan dengan proses pengajuan dan persetujuan atau penolakan pemberian status Hak Milik Atas Tanah. Demikian juga jika kita baca lebih lanjut ketentuan sebagaimana diatur dalam:

1. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal diatur kembali dalam ketentuan Pasal 77 hingga Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999;
2. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah diatur kembali dalam Pasal 84 hingga Pasal 92 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999.

Jika kita baca Ketentuan Penutup Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ini dapat diketahui bahwa ketentuan-ketentuan tersebut di atas, yaitu:

1. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian

Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal;

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik;
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS); dan
4. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli olehpegawai negeri dari pemerintah; tidaklah dicabut. Dengan demikian maka berarti ketentuan substantif mengenai pemberian tanah dengan status Hak Milik untuk rumah atau tempat tinggal masih tunduk pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, di mana:

    1. atas bidang tanah yang:
        a. harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih daripada Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), dan
        b. di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan;

        proses permohonan dan penyelesaiannya merujuk pada ketentuan yang diatur dalam

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1997 jis. No. 15/1997 dan No. 1/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

2. jika bidang tersebut tidak memenuhi syarat:
   a. harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih daripada Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan
   b. di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan;

   tetapi *luasnya 600 m² atau kurang* akan diproses dan diselesaikan menurut ketentuan yang menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/ 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
3. selanjutnya bagi tanah yang luasnya lebih dari 600 m² tetapi kurang dari 2000 m² dapat diselesaikan permohonan pemberian Hak Milik atas tanahnya berdasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Semuanya dengan memperhatikan bahwa pengurusan permohonan Hak Milik tersebut tidak menyebabkan bahwa pemohon dengan perolehan dari Hak Milik yang dimohon

itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m^2.

Selain untuk rumah atau tempat tinggal, maka terhadap pemberian bidang tanah dengan status Hak Milik untuk keperluan pertanian, tunduk sepenuhnya pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dengan ketentuan bahwa kepemilikan tersebut tidak akan melanggar ketentuan mengenai:

1. kepemilikan maksimum yang diperkenankan untuk tanah pertanian, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

   Menurut ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tersebut ditentukan bahwa:

   Pasal 1

   (1) Seorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat 2 pasal ini.
   (2) Dengan memperhatikan jumlah penduduk, luas daerah dan faktor-faktor lainnya, maka luas

maksimum yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini ditetapkan sebagai berikut:

	Di daerah-daerah yang	Sawah (hektar)	Atau	Tanah Kering(hektar)
1.	Tidak Padat	15		20
2.	Padat			
a.	Kurang Padat	10		12
b.	Cukup Padat	7.5		9
c.	Sangat Padat	5		6

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan sawah dan tanah kering, maka untuk menghitung luas maksimum tersebut, luas sawah dijumlah dengan luas tanah kering dengan menilai tanah kering sama dengan sawah ditambah 30% di daerah-daerah yang tidak padat dan 20% di daerah-daerah yang padat dengan ketentuan bahwa tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

(3) Atas dasar ketentuan dalam ayat 2 pasal ini, maka penetapan luas maksimum untuk tiap-tiap daerah dilakukan menurut perhitungan sebagai yang tercantum dalam daftar yang dilampirkan pada peraturan ini.

(4) Luas maksimum tersebut pada ayat 2 pasal ini tidak berlaku terhadap tanah pertanian:
   a. yang dikuasai dengan Hak Guna Usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah;
   b. yang dikuasai oleh badan-badan hukum.

Pasal 2

(1) Jika jumlah anggota suatu keluarga melebihi 7 orang maka bagi keluarga itu luas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 1 untuk setiap anggota yang selebihnya ditambah dengan 10% dengan ketentuan bahwa jumlah tambahan

tersebut tidak boleh lebih dari 50%, sedang jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar, baik sawah, tanah kering maupun sawah dan tanah kering.

(2) Dengan mengingat keadaan daerah yang sangat khusus Menteri Agraria dapat menambah luas maksimum 20 hektar tersebut pada ayat 1 pasal ini dengan paling banyak 5 hektar.

2. kepemilikan tanah pertanian secara absente (tanah guntai), yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964, kecuali bagi:

   a. pensiunan pegawai negeri; dan

   b. janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi, dengan seorang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri; yang menurut Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absente*) bagi para pensiunan pegawai negeri.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian menentukan sebagai berikut:

Pasal 3

(1) Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat

letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.

(2) Kewajiban tersebut pada ayat (1) pasal ini tidak berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah, jika jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya masih memungkinkan mengerjakan tanah itu secara efisien, menurut pertimbangan Panitia *Landreform* Daerah Tingkat II.

(3) Dengan tidak mengurangi ketentuan tersebut pada ayat (2) pasal ini, maka jika pemilik tanah berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar kecamatan tempat letak tanah itu selama dua tahun berturut-turut, ia wajib memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu.

(4) Ketentuan dalam ayat (1) dan ayat (3) pasal ini tidak berlaku bagi mereka, yang mempunyai tanah di kecamatan tempat tinggalnya atau di kecamatan sebagai yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, yang sedang menjalankan tugas negara, menunaikan kewajiban agama, atau mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Menteri Agraria. Bagi pegawai-pegawai negeri dan pejabat-pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka, yang sedang menjalankan tugas negara, perkecualian tersebut pada ayat ini terbatas pada pemilikan tanah pertanian sampai seluas 2/5 dari luas maksimum yang ditentukan untuk daerah yang bersangkutan menurut Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960.

(5) Jika kewajiban tersebut pada ayat (1) dan ayat (3) pasal ini tidak dipenuhi, maka tanah yang bersangkutan diambil oleh pemerintah, untuk kemudian dibagi-bagikan menurut ketentuan

peraturan ini.

(6) Kepada bekas pemilik tanah yang dimaksudkan dalam ayat (5) pasal ini diberi ganti kerugian menurut ketentuan peraturan ini.

Selanjutnya dalam Pasal 3A dan Pasal 3C Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964 ditentukan lebih lanjut bahwa:

Pasal 3A

(1) Pemilik tanah pertanian yang berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar kecamatan tempat letak tanah itu selama 2 (dua) tahun berturut-turut, sedang ia melaporkan kepada pejabat setempat yang berwenang, maka dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 2 (dua) tahun tersebut di atas, ia diwajibkan untuk memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah itu.

(2) Jika pemilik tanah yang dimaksudkan pada ayat (1) pasal ini berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya atau keluar kecamatan tempat letak tanah itu, sedang ia tidak melaporkan kepada pejabat setempat yang berwenang, maka dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak ia meninggalkan tempat kediamannya itu diwajibkan untuk memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah itu.

Pasal 3C

(1) Jika seseorang memiliki tanah pertanian di luar kecamatan di mana ia bertempat tinggal, yang

diperoleh dari warisan, maka dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak pewaris meninggal diwajibkan untuk memindahkannya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan di mana tanah itu terletak atau pindah ke kecamatan letak tanah itu.

(2) Dalam hal-hal tertentu yang dapat dianggap mempunyai alasan yang wajar jangka waktu tersebut dalam ayat (1) di atas dapat diperpanjang oleh Menteri Agraria.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut jelaslah bahwa tidak mungkin bagi seseorang yang bertempat tinggal di luar kecamatan di mana suatu tanah terletak, untuk memohonkan hak milik atas bidang tanah (pertanian) tersebut, jika pemohon (orang) tersebut tidak bertempat tinggal pada kecamatan di mana tanah tersebut terletak.

Kedua ketentuan tersebut, yaitu Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964, pada prinsipnya merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
(3) Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

6. Tentang Instansi yang Berwenang untuk Memberikan Hak Milik ATas Tanah

Ketentuan mengenai instansi yang berwenang untuk memberikan Hak Milik Atas Tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Kewenangan pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 3, Pasal 7 dan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang menyatakan:

Pasal 3

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

1. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (hektar);
2. pemberian Hak Milik atas tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m^2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
3. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka

pelaksanaan program:
a. transmigrasi;
b. redistribusi tanah;
c. konsolidasi tanah;
d. pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik maupun sporadik.

Pasal 7

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:

1. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha (hektar);
2. pemberian Hak Milik atas tanah non-pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5000 m^2 (lima ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Pasal 13

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dari rumusan ketiga pasal tersebut, yaitu Pasal 3, Pasal 7 dan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara tersebut dapat diketahui adanya perjenjangan dalam pemberian Hak Milik Atas Tanah. Secara umum dapat dikatakan bahwa terhadap pemberian Hak Milik Atas Tanah:

1. untuk pertanian, maka:
   a. sampai dengan 2 hektar, pemberian Hak Milik Atas Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
   b. mulai dari 2 hektar ke atas, pemberian Hak Milik Atas Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
2. untuk non-pertanian, maka:
   a. sampai dengan 2000 m^2, pemberian Hak Milik Atas Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
   b. mulai dari 2000 m^2 ke atas hingga 5000 m^2, pemberian Hak Milik Atas Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
   c. di atas 5000 m^2, pemberian Hak Milik Atas Tanah dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.

7. Peristiwa Perdata yang Bertujuan untuk Mengalihkan Hak Milik Atas Tanah

Dari penjelasan bahwa peristiwa perdata yang bertujuan untuk mengalihkan Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi karena semata-mata terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu pada diri seseorang, misalnya karena perkawinan atau kematian; maupun karena suatu peristiwa hukum yang dikehendaki secara bersama oleh pihak yang bermaksud untuk mengalihkan Hak Milik Atas Tanah dengan pihak yang bermaksud untuk

menerima pengalihan Hak Milik Atas Tanah, misalnya karena jual-beli, hibah, maupun tukar-menukar.

Sehubungan dengan terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu pada diri seseorang, misalnya karena perkawinan atau kematian, ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

Pasal 21

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Selanjutnya dalam hal peralihan Hak Milik Atas Tanah terjadi karena jual-beli, hibah, maupun tukar-menukar, maka ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang, dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
(2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dengan demikian jelaslah bahwa Undang-Undang Pokok Agraria melakukan pembatasan terhadap peralihan Hak Milik, hanya mereka yang memenuhi ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria saja yang dapat menjadi pemegang Hak Milik Atas Tanah.

Pasal 21

(1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
(2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.



Bahkan selanjutnya dalam ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 jo. Pasal 7, yang menyatakan bahwa:

Pasal 8

(1) Hak Milik dapat diberikan kepada:
   a. Warga negara Indonesia;
   b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
      1) Bank Pemerintah;
      2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.
      (2) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

Pasal 7

Dalam hal pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sepanjang mengenai Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah negara dan hak-hak lainnya yang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak, dalam penerbitan keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak dan

mencatatnya dalam sertifikat.

yang selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan Pasal 134 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tersebut, yang menyatakan bahwa:

Pasal 134

> Izin peralihan hak atas tanah diperlukan hanya untuk peralihan Hak Milik yang dipunyai oleh badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah negara dan hak-hak lain yang di dalam sertifikatnya dicatat memerlukan izin.

dapat diketahui bahwa selain peralihan Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan antara orang perorangan, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan Hak Milik Atas Tanah yang dimiliki oleh badan-badan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, harus memerlukan izin dari pihak yang berwenang, dalam hal ini dilaksanakan menurut ketentuan Pasal 135 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan

Hak Pengelolaan adalah pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya.

Hal lain yang perlu dicatat di sini adalah sehubungan dengan ketentuan mengenai tanah pertanian yang diatur dalam Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, khususnya ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, sebagaimana telah dikutip di atas, perlu diperhatikan lebih lanjut ketentuan Pasal 4, Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tersebut, yang berbunyi:

Pasal 4

Orang atau orang-orang sekeluarga yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi luas maksimum dilarang untuk memindahkan hak miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut, kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Izin tersebut hanya dapat diberikan jika tanah yang haknya dipindahkan itu tidak melebihi luas maksimum dan dengan memperhatikan pula ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (2).

Pasal 9

(1) Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki

bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.

(2) Jika dua orang atau lebih pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari dua hektar, di dalam waktu 1 tahun mereka itu wajib menunjuk salah seorang dari antaranya yang selanjutnya akan memiliki tanah itu, atau memindahkannya kepada pihak lain, dengan mengingat ketentuan ayat (1).

Dari ketentuan tersebut, jelas bahwa pembatasan tersebut diberikan dengan tujuan untuk mengoptimumkan pemanfaatan tanah serta dengan tujuan untuk tetap melaksanakan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
(2) Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
(3) Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

8. *Rechtsverwerking*

Rechtsverwerking menunjuk pada istilah daluwarsa dalam hukum tanah menurut konsepsi hukum adat, yang berbeda dari konsepsi daluwarsa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Rechtsverwerking* ini

adalah lembaga yang dengan lampaunya waktu, di mana:

1. orang yang telah memegang hak atas tanahnya menjadi kehilangan hak atas tanah tersebut oleh karena pemegang hak atas tanah tersebut selama waktu tertentu tidak mengusahakan hak atas tanah tersebut;
2. orang yang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut.

Dalam beberapa putusan pengadilan berikut di bawah ini dapat dilihat pengakuan akan keberadaan *rechtsverwerking* sebagai salah satu alas hak untuk memperoleh Hak Milik Atas Tanah (Budi Harsono, 759):

1. Putusan MA tanggal 10 Januari 1956 nomor 210/K/Sip/1955;
2. Putusan PT Surabaya tanggal 27 Mei 1958 nomor 132/1953.Pdt;
3. Putusan MA tanggal 21 November 1958 nomor 361/K/Sip;
4. Putusan MA tanggal 24 Mei 1958 nomor 329/K/Sip/1957;
5. Putusan MA tanggal 7 Maret 1959 nomor 70/K/Sip/1955.

C. PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH

Jika dibaca ketentuan yang diatur dalam Pasal 23

Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Pasal 23

(1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

dapat dikatakan bahwa pendaftaran Hak Milik Atas Tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan terhadap Hak Milik juga wajib didaftarkan. Sehubungan dengan pendaftaran tanah ini, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah, termasuk di dalamnya eigendom hak milik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sistem *registration of deed* ini diatur dalam ketentuan *Overschrijvings Ordonnantie* 1834, yang merupakan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pendaftaran benda tidak bergerak yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang

memberikan aturan mengenai pendaftaran benda tidak bergerak tidak pernah berlaku dan diberlakukan sama sekali sampai dengan ketentuan tersebut dicabut dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam *overschrijvings ordonnsntie* 1934 akta pemindahan hak dan akta pembebanan hak termasuk hipotek atas benda tidak bergerak tidak dibuat oleh notaris melainkan oleh pejabat yang disebut dengan *overschrijvings ambtenaar.* Selanjutnya pendaftaran atas pemindahan hak dan pembebanan hak, termasuk hipotek atas benda tidak bergerak tersebut juga dilakukan oleh *overschrijvings ambtenaar* tersebut, yang dibubuhi nomor pendaftaran sesuai dengan urutan pendaftaran dalam register akta yang diselenggarakan oleh *overschrijvings ambtenaar* tersebut. Dengan demikian berarti kegiatan pembuatan akta oleh *overschrijvings ambtenaar* tersebut dilaksanakan pada hari sama dengan kegiatan pendaftaran akta tersebut oleh *overschrijvings ambtenaar.* Kepada pembeli, pihak yang memperoleh hak lebih lanjut, atau pihak yang mempunyai beban atas hak atas tanah tersebut, atau pemegang hipotek diberikan *Grosse Akta* yang berfungsi sebagai bukti peralihan hak atau pembebanan haknya tersebut, termasuk hipoteknya. Ini berarti setiap kali diadakan pemindahan hak atau pembebanan hak, termasuk hipotek wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Sehubungan dengan kegiatan tersebut, maka dalam akta-akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Artinya, untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan *"title search"* terhadap seluruh akta-akta yang pernah dibuat sehubungan

dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.

Sistem pendaftaran tanah yang demikian jelas menyulitkan, dan memakan waktu yang lama dan banyak manakala seseorang bermaksud untuk mencari tahu keautentikan dari suatu akta yang sah untuk memperoleh Hak Milik atas benda tidak bergerak, termasuk ada tidaknya beban-beban yang diletakkan di atasnya.

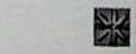
Untuk keperluan tersebut, maka Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem pendaftaran tanah, yang selanjutnya disebut dengan *registration of titles*, atau *system Torrens*. Dalam *system registration of titles* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak, termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian berarti akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak, peralihan hak atau pembebanan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah, tidak perlu lagi untuk mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan pemegang hak, dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam sistem yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961

tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, disebut dengan Buku Tanah. Demikianlah rumusan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Pasal 19

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

Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut



diberikan sertifikat yang merupakan *certificate of title* yang merupakan salinan dari register tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut, termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah, dan Surat Ukur atau Gambar Situasi.

Dengan demikian berarti sistem pendaftaran tanah dapat dibedakan ke dalam:

a. *registration of deed*, yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisikan perbuatan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali terjadi perubahan, maka akan dibuatkan akta perubahan, yang merupakan bukti satu-satunya dari terjadinya perubahan tersebut. Cacat dalam salah satu proses peralihan atau pembebanan, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat setelahnya menjadi tidak berkekuatan hukum sama sekali. Jadi, dalam hal ini yang terjadi adalah stelsel positif.

b. *registration of title*, yang mendaftarkan titel hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sehubungan dengan *registration of title* ini, dalam *system Torrens*, Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan merupakan alat bukti sempurna bagi

adanya Hak Atas Tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas Hak Atas Tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapa juga, kecuali jika terbukti telah terjadi pemalsuan. Ini berarti dianut stelsel positif. Selain stelsel positif dalam *registration of title* ini, juga dikenal stelsel negatif. Jika dalam stelsel positif, pemegang sertifikat hak atas tanah dilindungi, dalam stelsel negatif, masih dimungkinkan proses pembuktian lain, selain dengan Sertifikat Hak atas Tanah.

Jika diperhatikan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat. Hal ini menunjukkan pada kita semua bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dianut sistem pendaftaran yang disebut dengan "registration of title" stelsel negatif yang mengandung unsur positif. Dengan ini berarti Sertifikat Hak Atas Tanah adalah alat bukti yang kuat (bukan sempurna). Jadi, selain dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang Sertifikat Hak atas Tanah adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, yang berarti mengandung unsur positif. Dalam pengertian ini berarti keabsahan Sertifikat Hak Atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah stelsel negatif.

1. *Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997*

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, saat ini berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Rumusan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini memberikan beberapa pengertian atau definisi, yang antara lain adalah sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
3. .....
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

Pasal 16

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud

dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

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 sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.*

Selanjutnya dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditentukan lebih lanjut:

9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
10. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

20. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diketahui bahwa objek pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut ternyata meliputi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah tersebut, meliputi:

Objek Pendaftaran Tanah
Pasal 9

1. Objek pendaftaran tanah meliputi:
   a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Milik Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
   b. tanah hak pengelolaan;
   c. tanah wakaf;
   d. hak milik atas satuan rumah susun;
   e. hak tanggungan;
   f. tanah negara.
2. Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Dari rumusan, definisi dan pengaturan yang telah dikutip di atas, tidak tampak juga pada kita semua

mengenai fungsi pendaftaran Hak Milik Atas Tanah, apakah merupakan saat lahirnya hak atau sebatas pembuktian bagi pihak ketiga. Terlebih lagi jika diperhatikan rumusan Pasal 1 angka 20, Pasal 3, dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksudkan dengan:

20. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

(1). Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
(2). Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
(3). Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar.

yang mencantumkan fungsi sertifikat sebagai alat bukti semata-mata. Jika kita baca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut, akan dapat kita temui ketentuan Pasal 23 dan Pasal 24, yang menyatakan:

Pembuktian Hak dan Pembukuannya
Paragraf 1
Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak:

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
   1. penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;

2. asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Paragraf 2
Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-

pendahulunya, dengan syarat:

a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dari kedua ketentuan Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut, dapat diketahui bahwa ternyata pendaftaran tanah yang dilakukan merupakan saat diakuinya seseorang menjadi pemegang hak milik atas bidang tanah tertentu.

Meskipun dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersirat bahwa Hak Milik Atas Tanah yang tidak terdaftar pun diakui keberadaannya, namun sebenarnya hal ini harus dibaca dalam rangkaian ketentuan konversi hak-hak lama, yang ada dan berlaku sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, menjadi hak milik setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Ini berarti terhadap hak atas tanah yang merupakan Hak Milik, yang merupakan konversi hak-hak atas tanah yang lama, pendaftaran yang dilakukan adalah juga merupakan pengakuan akan status tanahnya menjadi Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Pendaftaran juga merupakan pembuktian berlakunya atau eksistensi Hak Milik seseorang terhadap pihak ketiga. Pendaftaran akan menjadi bukti yang kuat bagi kepemilikan seseorang

atas bidang tanah tertentu dengan status Hak Milik.

Selanjutnya terhadap pemberian hak atas tanah yang baru, termasuk Hak Milik, yang diberikan di atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, maka tentunya Hak Milik Atas Tanah tersebut baru ada pada saat pemberian hak atas tanah tersebut didaftarkan. Ini berarti untuk pendaftaran hak baru, saat lahirnya hak adalah juga saat dibukukannya Hak Milik Atas Tanah tersebut pada Buku Tanah yang tersedia.

Dari ketentuan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut dapat diketahui bahwa tujuan dari pendaftaran adalah untuk melakukan pembukuan atas hak-hak atas tanah yang ada. Adapun rumusan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

Pembukuan Hak

Pasal 29

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
3. Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang

dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Setelah diselenggarakannya pembukuan, maka selanjutnya dilakukan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut, termasuk pemegang Hak Milik Atas Tanah. Ketentuan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

Penerbitan Sertifikat

Pasal 31

1. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
2. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e, yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
3. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
4. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah

satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

5. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
6. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh menteri.

2. *Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Atas Tanah*

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dapat ditemukan pengaturannya mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang secara lengkapnya berbunyi:

Pasal 37

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

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara

perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
   a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
   b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
      1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
      2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum

bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; atau

c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan

untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2
Pemindahan Hak dengan Lelang

Pasal 41

(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

(3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:
   a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
      1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau

2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
   1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
   2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; atau

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
   2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserah-kannya sertifikat tersebut; atau
   3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana

dimaksud pada ayat (4) huruf b pasal ini;
c. bukti identitas pembeli lelang;
d. bukti pelunasan harga pembelian.

Paragraf 3
Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

(1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
(2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
(3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada

penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

(5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4
Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi

Pasal 43

(1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang

dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5
Pembebanan Hak

Pasal 44

(1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 6
Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak

Pasal 45

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
   a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
   b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan;
f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.

(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7
Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh menteri.

Dari rangkaian pasal-pasal tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual-beli, tukar-menukar atau hibah ini, dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.
2. Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka

seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:

   1) surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan

   2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan,

dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan

dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan; maka

PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut, termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Selanjutnya jika yang dialihkan adalah tanah Hak Milik untuk keperluan pertanian, perlu diperhatikan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, khususnya ketentuan Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tersebut, yang berbunyi:

Pasal 1

(1) Seorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat 2pasal ini.
(2) Dengan memperhatikan jumlahpenduduk,

luas daerah dan faktor-faktor lainnya, maka luas maksimum yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini ditetapkan sebagai berikut:

	Di daerah-daerah yang	Sawah (hektar)	Atau	Tanah Kering(hektar)
1.	Tidak Padat	15		20
2.	Padat			
a.	Kurang Padat	10		12
b.	Cukup Padat	7.5		9
c.	Sangat Padat	5		6

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan sawah dan tanah kering, maka untuk menghitung luas maksimum tersebut, luas sawah dijumlah dengan luas tanah kering dengan menilai tanah kering sama dengan sawah ditambah 30% di daerah-daerah yang tidak padat dan 20% di daerah-daerah yang padat dengan ketentuan bahwa tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

(3) Atas dasar ketentuan dalam ayat 2 pasal ini, maka penetapan luas maksimum untuk tiap-tiap daerah dilakukan menurut perhitungan sebagai yang tercantum dalam daftar yang dilampirkan pada peraturan ini.

(4) Luas maksimum tersebut pada ayat 2 pasal ini tidak berlaku terhadap tanah pertanian:

a. yang dikuasai dengan Hak Guna Usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah;

b. yang dikuasai oleh badan-badan hukum.

Pasal 2

(1) Jika jumlah anggota suatu keluarga melebihi 7 orang maka bagi keluarga itu luas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 1 untuk setiap anggota yang selebihnya ditambah dengan 10% dengan ketentuan bahwa jumlah tambahan tersebut tidak boleh lebih dari 50%, sedang jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar, baik sawah, tanah kering maupun sawah dan tanah kering.

(2) Dengan mengingat keadaan daerah yang sangat khusus Menteri Agraria dapat menambah luas maksimum 20 hektar tersebut pada ayat 1 pasal ini dengan paling banyak 5 hektar.

Pasal 4

Orang atau orang-orang sekeluarga yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi luas maksimum dilarang untuk memindahkan hak miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut, kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Izin tersebut hanya dapat diberikan jika tanah yang haknya dipindahkan itu tidak melebihi luas maksimum dan dengan memperhatikan pula ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (2).

Pasal 9

(1) Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan

tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.

(2) Jika dua orang atau lebih pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari dua hektar, di dalam waktu 1 tahun mereka itu wajib menunjuk salah seorang dari antaranya yang selanjutnya akan memiliki tanah itu, atau memindahkannya kepada pihak lain, dengan mengingat ketentuan ayat (1).

Sehubungan dengan subjek yang akan mengalihkan, maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan hak (milik) atas tanah tersebut.

Jika pihak yang mengalihkan adalah suami atau istri yang terikat dalam perkawinan, maka hal ini harus diperhatikan status perkawinan suami-istri tersebut. Dalam hal ini perlu diperhatikan apakah suami-istri tersebut menikah sebelum atau sesudah berlakunya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974.

Bagi suami-istri yang menikah sebelum berlakunya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, yang menikah menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perlu diperhatikan ketentuan berikut di bawah ini.

Dalam konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan dilangsungkannya

perkawinan dapat terjadi tiga macam harta dalam perkawinan, yaitu harta campur suami dan istri (harta bersama), harta kepunyaan istri (termasuk harta bawaan istri), dan harta kepunyaan suami (termasuk harta bawaan suami). Harta-harta tersebut ada semenjak perkawinan di langsungkan. Dalam konsepsi yang demikian, berarti semenjak perkawinan terjadilah:

a. persatuan harta kekayaan, karena undang-undang. Dalam konteks yang demikian yang dikenal hanyalah harta campur atau harta bersama suami dan istri, serta tidak dikenal adanya harta kepunyaan masing-masing suami atau istri. Semua harta bawaan, yang dibawa ataupun diperoleh suami atau istri, ke dalam atau selama perkawinan akan menjadi harta bersama. Yang berhak atas harta campur tersebut adalah suami dan istri, masing-masing untuk separuh bagian dari harta bersama tersebut.

b. dalam hal disepakati, dapat diperjanjikan peniadaan harta campur sama sekali. Dalam konstruksi ini, tidak dikenal harta campur atau harta bersama, yang ada adalah harta masing-masing suami atau istri, baik yang dibawa ke dalam perkawinan, maupun yang diperoleh masing-masing suami-istri selama perkawinan berlangsung;

c. jika disetujui oleh calon suami-istri melalui

Perjanjian Kawin, suatu percampuran harta secara terbatas. Yang dimaksud dengan percampuran harta secara terbatas adalah suatu keadaan di mana antara suami dan istri disepakati bahwa selama perkawinan berlangsung, hanya harta benda-harta benda tertentu saja yang dimasukkan ke dalam persatuan harta (harta bersama). Selebihnya akan tetap menjadi harta masing-masing suami atau istri. Dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal harta campur untung/rugi, dan harta campur hasil dan pendapatan.

Dalam kaitannya dengan percampuran harta secara terbatas ini, khusus bagi kebendaan bergerak, ada dua ketentuan yang perlu diperhatikan. Pertama adalah Pasal 150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kewajiban pencantuman kebendaan bergerak dalam Perjanjian Kawin, sebagai satu-satunya alat bukti keberadaan harta bawaan suami-istri ke dalam perkawinan yang tidak masuk dalam persatuan harta. Kedua adalah Pasal 166 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembuktian harta bawaan selama perkawinan berlangsung, dengan ketentuan yang berbeda bagi suami dan istri.

Berdasarkan pada konsepsi yang demikian, maka setiap pengalihan harta kekayaan milik suami atau istri dalam perkawinan yang di-

langsungkan menurut dan tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus memperhatikan hal-hal tersebut di atas. Dengan demikian berarti:

a. jika suami-istri dalam perkawinan tidak membuat Perjanjian Kawin, dalam pengertian terjadi percampuran harta seutuhnya, maka setiap perbuatan hukum oleh suami atau istri, termasuk pengalihan hak atas tanah (Hak Milik Atas Tanah) harus mendapat persetujuan dari istri atau suami yang berada dalam persatuan atau percampuran harta seutuhnya tersebut. Dalam hal ini perlu diingat bahwa tidak ada seorang pun yang dapat mengalihkan atau memindahkan hak atas suatu benda (termasuk hak atas tanah) yang merupakan milik bersama yang terikat.

b. jika suami-istri dalam perkawinan membuat Perjanjian Kawin tanpa percampuran harta sama sekali, maka masing-masing adalah bebas untuk mengadakan dan membuat perjanjian, serta mengikat pihak ketiga secara terbatas dan hanya sebatas pada harta kekayaan mereka pribadi, dan tidak dapat membawa kerugian terhadap pasangannya, oleh karena masing-masing bertanggung jawab penuh atas harta kekayaan masing-masing. Dalam hal ini berlakulah Pasal 1315 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagi suami atau istri yang mengada-

kan dan membuat perjanjian, serta mengikat pihak ketiga tersebut.

Pasal 1315

Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri

Pasal 1340

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.

Dengan demikian berarti atas hak atas tanah atau hak milik atas tanah milik suami atau istri masing-masing, mereka bebas untuk mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas tanah tersebut. Untuk keperluan pengalihan ini, maka harus diperhatikan dengan saksama Perjanjian Kawin tersebut, dan diperiksa kebenaran Perjanjian Kawin tersebut.

c. jika antara suami-istri diadakan Perjanjian Kawin dengan percampuran harta secara terbatas, maka dalam hal suami atau istri membuat perjanjian atau mengikat pihak ketiga tanpa persetujuan dari istri atau suaminya, maka perjanjian tersebut hanya

mengikat sebatas dan terbatas terhadap harta kekayaan dari suami atau istri yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Jadi, jika suami atau istri hendak mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah, termasuk Hak Milik Atas Tanah, maka dalam hal ini, PPAT harus dengan cermat memperhatikan harta-harta kekayaan mana saja yang merupakan harta bersama, dan mana yang merupakan harta pribadi dari masing-masing suami-istri. Untuk menghindari kesulitan di kemudian hari, maka sebaiknya tindakan pengalihan dan pemindahan hak atas tanah, termasuk hak milik atas tanah, harus di lakukan secara bersama-sama antara suami dan istri, kecuali secara tegas dan jelas ternyata bahwa hak atas tanah atau hak milik atas tanah tersebut adalah milik pribadi suami atau istri masing-masing.

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sesuai dengan konsideran yang melatar-belakangi pembentukannya, merupakan salah satu bentuk unifikasi hukum dalam lapangan perkawinan yang hendak diberlakukan bagi semua warga negara Indonesia.

Demikianlah rumusan Pasal 66 Undang-Undang Perkawinan, yang secara tegas menyatakan tidak berlakunya lagi ketentuan tentang Perkawinan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ordonansi Perkawinan

Indonesia Kristen, Peraturan Perkawinan Campuran selama dan sepanjang hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974.

Salah satu ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 adalah mengenai harta benda dalam perkawinan. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing, sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain, demikian Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan.

Dengan rumusan yang demikian, berarti Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 hanya mengakui percampuran harta secara terbatas. Dikatakan secara terbatas, oleh karena harta kekayaan yang bersatu dalam perkawinan adalah harta kekayaan yang diperoleh suami atau istri dalam perkawinan, tidak termasuk harta pemberian berupa hadiah atau warisan yang diperoleh suami atau istri dalam perkawinan. Sedangkan harta bawaan yang dibawa oleh masing-masing suami-istri ke dalam perkawinan tidak dimasukkan sebagai harta bersama.

Dengan konstruksi hukum yang demikian berarti tidak dikenal Perjanjian Kawin, sebagai-

mana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan Perjanjian Kawin tersebut merupakan bukti satu-satunya bagi keberadaan benda bergerak yang merupakan harta bawaan menurut konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang Perkawinan sendiri tidak mengatur mengenai tata cara pembuktian harta bawaan yang merupakan kebendaan bergerak milik suami atau istri yang dimasukkan dalam perkawinan. Di samping itu, Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 juga tidak memberikan pengaturan mengenai cara pembuktian harta benda yang diperoleh suami atau istri selama perkawinan berlangsung, dari hadiah atau warisan.

Dengan demikian bagi suami-istri yang menikah setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, harta kekayaan mereka terdiri dari harta bawaan dan harta bersama (yang terikat). Jadi, jika suami atau istri hendak mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah, termasuk Hak Milik Atas Tanah, maka dalam hal ini, PPAT harus dengan cermat memperhatikan harta-harta kekayaan mana saja yang merupakan harta bersama, dan mana yang merupakan harta pribadi dari masing-masing suami-istri. Sama seperti halnya harta kekayaan suami-istri dalam Perjanjian Kawin secara terbatas, yang tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk menghindari kesulitan di kemudian hari, ter-

hadap suami-istri yang menikah setelah berlakunya Undang-Undang perkawinan, maka ada baiknya agar tindakan pengalihan dan pemindahan hak atas tanah, termasuk Hak Milik Atas Tanah, harus dilakukan secara bersama-sama antara suami dan istri, kecuali secara tegas dan jelas ternyata bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Tanah tersebut adalah milik pribadi suami atau istri masing-masing.

Bagi badan hukum yang memegang hak milik atas tanah maka perlu diperhatikan apakah untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik atas tanah tersebut, badan hukum tersebut telah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.

Selain itu PPAT harus memeriksa apakah pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah, khususnya dalam hal ini adalah Hak Milik Atas Tanah tersebut, berhak sebagai pemegang hak milik atas tanah menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan Pasal 21 dan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 21

(1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
(2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah

termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Sedangkan khusus untuk badan hukum yang berhak untuk memperoleh Hak Milik Atas Tanah maka apakah untuk memperolehnya badan hukum tersebut telah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.

3. Walau demikian untuk daerah-daerah terpencil, di mana belum ditunjuk atau terdapat PPAT yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, maka khusus terhadap pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi dengan ketentuan bahwa hal tersebut menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.
4. Dengan selesainya perbuatan hukum tersebut di hadapan PPAT, maka seorang PPAT diwajibkan untuk segera mendaftarkan peralihan atau pemindahan hak milik tersebut pada Buku Tanah pada Kantor Pendaftaran Tanah.
5. Hal-hal tersebut di atas, yang dilaksanakan oleh PPAT, juga wajib dilaksanakan oleh Kepala Kantor Lelang, dengan ketentuan bahwa pendaftaran

peralihan atau pemindahan hak atas tanah, termasuk hak milik, yang diperoleh melalui lelang harus dilaksanakan sendiri oleh pemenang lelang tersebut.

D. TENTANG PEMBEBANAN HAK MILIK

Mengenai pembebanan hak atas tanah, dalam ketentuan Pasal 25, Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa terhadap tanah dengan status Hak Milik, dapat dijaminkan dengan membebani hak atas tanah tersebut (Hak Milik) dengan Hak Tanggungan.

Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selanjutnya, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha melainkan juga:

Pasal 4

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
   a. Hak Milik;
   b. Hak Guna Usaha;
   c. Hak Guna Bangunan.
(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana di-

maksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

(4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembeban annya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Dari rumusan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut diketahui bahwa ternyata Hak Pakai yang terdaftar juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, demikian juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang merupakan milik pemegang hak atas tanah (ayat 4), maupun tidak (ayat 5), selama dan sepanjang tindakan tersebut dilakukan oleh pemiliknya dan pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian

Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian maka tepatlah rumusan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan judul *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.*

Dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

(1) Pemberi Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
(2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
(3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
(4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
(5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

secara tegas ternyata bahwa saat pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan adalah saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada; Hak Tanggungan lahir dengan dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.

Pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Pasal 44 yang berbunyi sebagai berikut:

Pembebanan Hak

Pasal 44

1. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

E. HAPUSNYA HAK MILIK

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya Hak Milik ini dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi

sebagai berikut:

Pasal 27

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.

1. Hapusnya Hak Milik karena Pencabutan Hak

Alasan pertama hapusnya Hak Milik adalah karena adanya pencabutan hak, menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Dalam rumusan Pasal 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 dikatakan bahwa:

Pasal 1

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 dikatakan lebih lanjut bahwa:

Pasal 2

(1) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
(2) Permintaan tersebut pada ayat 1 pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan:
    i. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu.
    ii. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
    iii. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Dengan demikian jelaslah bahwa pencabutan hak atas tanah harus didasarkan pada suatu rencana

peruntukan dan penampungan pihak-pihak yang dicabut haknya tersebut. Jika ternyata setelah pencabutan dilakukan, tanahnya tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya, Pasal 11 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa:

Pasal 11

> Jika telah terjadi pencabutan hak sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 5 dan 6, tetapi kemudian ternyata, bahwa tanah dan/atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana peruntukannya, yang mengharuskan dilakukannya pencabutan hak itu, maka orang-orang yang semula berhak atasnya diberi prioritet pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan/atau benda tersebut.

Agar supaya pencabutan tersebut mengikat pada ketiga, ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menentukan bahwa:

Pasal 7

(1) Surat keputusan tentang pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan tentang perkenan untuk menguasai tersebut pada Pasal 6 ayat (2) diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia dan turunannya disampaikan kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu. Isinya diumumkan pula melalui surat-surat kabar.
(2) Biaya pengumuman tersebut pada ayat (1) pasal ini ditanggung oleh yang berkepentingan.

Dalam hal terjadi perselisihan mengenai penetapan yang berhubungan dengan pencabutan hak atas

tanah tersebut, ketentuan Pasal 8 hingga Pasal 10 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menentukan bahwa:

Pasal 8

(1) Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti kerugian sebagai yang, ditetapkan dalam surat Keputusan Presiden tersebut pada Pasal 5 dan 6, karena dianggapnya jumlahnya kurang layak, maka ia dapat minta banding kepada Pengadilan Tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat letak tanah dan/atau benda tersebut, agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutus soal tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.

(2) Acara tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(3) Sengketa tersebut pada ayat (1) pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.

(4) Ketentuan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini berlaku pula, jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah gantikerugian yang dimaksudkan dalam Pasal 6 ayat (3).

Pasal 9

Setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak, maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah

yang dikuasai langsung oleh Negara, untuk segera diberikan kepada yang berkepentingan dengan suatu hak yang sesuai.

Pasal 10

Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.

Dengan diberikannya mekanisme tersebut, maka diharapkan agar pencabutan hak yang dilakukan tidak merugikan kepentingan dari pihak-pihak tertentu, khususnya mereka yang hak atas tanahnya dicabut.

2. Hapusnya Hak Milik karena Penyerahan Sukarela

Budi Harsono dalam *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* dalam catatan kakinya menunjukkan bahwa hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini berhubungan dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dari judul yang diberikan pada Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah

bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dapat dilihat bahwa pada prinsipnya ketentuan ini, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut, yang menyatakan bahwa:

Pasal 2

(1) Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
(2) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
(3) Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

(1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
(2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
   a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
   b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
   c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
   d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
   e. Peribadatan;

f. Pendidikan atau sekolahan;
g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
h. Fasilitas pemakaman umum;
i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
j. Pos dan Telekomunikasi;
k. Sarana olahraga;
l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
m. Kantor Pemerintah;
n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Tiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dipenuhi agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan.

3. Hapusnya Hak Milik karena Ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar tersebut mengatur mengenai kriteria tanah telantar, yang di dalamnya meliputi Tanah Hak Milik, dengan rumusan sebagai berikut:

Pasal 3

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Pasal 4

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan tanah yang telantar adalah:

1. tanah yang tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;
2. tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

Selanjutnya atas bidang tanah yang dinyatakan telantar tersebut, ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar memberikan sanksi berupa tindakan

yang dapat diambil terhadap tanah telantar tersebut.

Pasal 15

(1) Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah telantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
(2) Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri.
(3) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
(4) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh Menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Seperti dapat dibaca rumusan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, khususnya ketentuan ayat (4)-nya, cenderung akan melahirkan penyelundupan hukum. Dalam hal ini, dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendakinya tersebut

dengan harga yang murah.

4. *Hapusnya Hak Milik karena Dikuasai atau Dialihkan kepada Subjek Hukum yang Tidak Berhak Memangku Kedudukan Hak Milik Atas Tanah*

Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

Pasal 21

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 26

(2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat

(2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari rumusan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia tunggal saja yang dapat memperoleh Hak Milik Atas Tanah.

5. Hapusnya Hak Milik karena Kemusnahan Tanahnya

Jika kita kembali kepada pengertian dasar hak-hak atas tanah, dan khususnya Hak Milik Atas Tanah, maka sangat jelaslah bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah menjadi hapus.

6. Pendaftaran Hapusnya Hak Milik

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan Hak Milik yang wajib didaftar dalam Buku Tanah, hapusnya Hak Milik juga wajib untuk didaftarkan. Hal ini dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
   a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
   b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
   c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
2. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

F. HAL-HAL LAIN

Dari rumusan Pasal 48 hingga Pasal 51 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Paragraf 2
Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah

terdaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
3. Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
4. Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.



3. Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.
3. Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Paragraf 3
Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

1. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).



dapat diketahui bahwa hak-hak atas tanah, dengan demikian termasuk juga Hak Milik, dimungkinkan untuk:

1. dipisah. Dengan dipisah di sini, dimaksudkan dilahirkan hak atas tanah baru di samping hak atas tanah sebelumnya yang telah ada. Status hak atas tanah yang baru ini adalah sama dengan status hak atas tanah sebelum pemisahan dilakukan.
2. dipecah. Berbeda dari pemisahan, pemecahan melahirkan hak atas tanah baru secara keseluruhan, dengan hapusnya hak atas tanah sebelumnya. Status dari seluruh hak atas tanah yang baru ini adalah sama dengan status hak atas tanah sebelum pemecahan dilakukan, yang selanjutnya hapus demi hukum tersebut.
3. digabung. Dengan penggabungan ini, maka seseorang yang memiliki lebih dari sebidang tanah dengan status hak atas tanah yang sama, dapat meminta agar bidang-bidang tanahnya tersebut digabung menjadi satu. Dalam hal ini akan diterbitkan hak atas tanah baru yang menghapuskan hak atas tanah sebelumnya. Hak atas tanah ini memiliki status yang sama dengan hak-hak atas tanah yang digabungkan tersebut.
4. dibagi dengan mengeluarkan sertifikat yang memuat hak milik bersama atas hak atas tanah tersebut.

Dengan demikian berarti seorang pemegang Hak Milik dapat meminta untuk memisahkan atau memecah satu bidang tanah dengan status Hak Milik menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Milik, baik dengan menghapus Hak Milik asal (dalam pemecahan) atau dengan tetap mempertahankan Hak Milik asal (dalam hal pemisahan). Demikian juga ia berhak untuk menggabungkan beberapa bidang tanah, masing-masing dengan status Hak Milik menjadi satu bidang tanah dengan status Hak Milik. Terhadap bidang tanah dengan status Hak Milik ini, yang dipergunakan untuk keperluan pertanian, harus diperhatikan ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tersebut, yang berbunyi:

Pasal 1

(1) Seorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini.

(2) Dengan memperhatikan jumlah penduduk, luas daerah dan faktor-faktor lainnya, maka luas maksimum yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditetapkan sebagai berikut:

	Di daerah-daerah yang	Sawah (hektar)	Atau	Tanah Kering(hektar)
1.	Tidak Padat	15		20
2.	Padat			
a.	Kurang Padat	10		12
b.	Cukup Padat	7.5		9
c.	Sangat Padat	5		6

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan sawah dan tanah kering, maka untuk menghitung luas maksimum tersebut, luas sawah dijumlah dengan luas tanah kering dengan menilai tanah kering sama dengan sawah ditambah 30% di daerah-daerah yang tidak padat dan 20% di daerah-daerah yang padat dengan ketentuan bahwa tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

(3) Atas dasar ketentuan ayat (2) pasal ini, maka penetapan luas maksimum untuk tiap-tiap daerah dilakukan menurut perhitungan sebagai yang tercantum dalam daftar yang dilampirkan pada peraturan ini.

(4) Luas maksimum tersebut pada ayat (2) pasal ini tidak berlaku terhadap tanah pertanian:
   a. yang dikuasai dengan hak guna usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah;
   b. yang dikuasai oleh badan-badan hukum.

Pasal 2

(1) Jika jumlah anggota suatu keluarga melebihi 7 orang maka bagi keluarga itu luas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 1 untuk setiap anggota yang selebihnya ditambah dengan 10% dengan ketentuan bahwa jumlah tambahan tersebut tidak boleh lebih dari 50%, sedang jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar, baik sawah, tanah

kering maupun sawah dan tanah kering.

(2) Dengan mengingat keadaan daerah yang sangat khusus Menteri Agraria dapat menambah luas maksimum 20 hektar tersebut pada ayat (1) pasal ini dengan paling banyak 5 hektar.

Pasal 4

Orang atau orang-orang sekeluarga yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi luas maksimum dilarang untuk memindahkan hak miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut, kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Izin tersebut hanya dapat diberikan jika tanah yang haknya dipindahkan itu tidak melebihi luas maksimum dan dengan memperhatikan pula ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (2)

Pasal 9

(1) Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.

(2) Jika dua orang atau lebih pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari dua hektar, di dalam waktu 1 tahun mereka itu wajib menunjuk salah seorang dari antaranya yang selanjutnya akan memiliki tanah itu, atau memindahkannya kepada pihak lain, dengan mengingat ketentuan ayat (1).

Bab 3

HAK GUNA USAHA

A. PENGERTIAN HAK GUNA USAHA

Hak atas tanah selanjutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Guna Usaha, yang pengertiannya dijabarkan dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Pasal 28

(1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
(2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
(3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi atau pengertian yang diberikan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.

1. Pihak yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Usaha

Sehubungan pemberian Hak Guna Usaha ini, ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 30 dan Pasal 31 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

Pasal 30

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha 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 Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

   Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha 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.

Pasal 31

Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah.

Dari rumusan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa undang-undang memperluas subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha. Mengenai badan hukum Indonesia ini, perlu diperhatikan bahwa untuk menjadi badan hukum Indonesia menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria harus memenuhi kedua syarat tersebut, yaitu:

1. didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia, dan
2. berkedudukan di Indonesia.

Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap badan hukum, selama didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapatlah menjadi pemegang Hak Guna Usaha. Dengan ini berarti, dengan tidak mempertimbangkan sumber asal dana yang merupakan modal dari badan hukum tersebut, selama badan hukum tersebut memenuhi kedua kriteria tersebut di atas, maka badan hukum tersebut dapatlah menjadi pemegang Hak Guna Usaha. Terhadap perusahaan-perusahaan yang didirikan dalam rangka penanaman modal, baik

Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri, harus diperhatikan terlebih dahulu ketentuan mengenai Izin Lokasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Selanjutnya dalam hal pemegang Hak Guna Usaha tersebut tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, maka ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3

(1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

2. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Pasal 29

(1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling

lama 25 tahun.

(2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

(3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Dari rumusan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat diketahui bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu antara 25 tahun hingga 35 tahun, dengan ketentuan bahwa Hak Guna Usaha tersebut, setelah berakhirnya jangka waktu 25 tahun hingga 35 tahun tersebut, masih dapat diperpanjang untuk masa 25 tahun berikutnya.

Ketentuan mengenai jangka waktu dan perpanjangannya tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 8 hingga Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, sebagai berikut:

Pasal 8

(1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Pasal 9

(1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
   a. tanahnya masih diusahakan 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.

(2) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
   a. tanahnya masih diusahakan 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.

Pasal 10

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dari rumusan ketiga pasal tersebut dapat dikatakan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka

waktu maksimum (selama-lamanya) enam puluh tahun, dengan ketentuan bahwa:

a. tanahnya masih diusahakan 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.

3. Pemberian dan Pendaftaran Hak Guna Usaha

Sebagaimana hak-hak atas tanah lainnya, Hak Guna Usaha juga harus didaftarkan, untuk itu ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan sebagai berikut:

Pasal 32

(1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Seperti halnya Hak Guna Bangunan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 51 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, pengaturan lebih lanjut mengenai

Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Dalam rumusan Pasal 4, Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dinyatakan dengan tegas bahwa:

Pasal 4

1. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara;
2. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
3. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pasal 6

1. Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan

pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

2. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 7

1. Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
2. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dari ketentuan yang dirumuskan dalam ketiga pasal tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dapat diketahui bahwa:

1. pemberian Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan berdasarkan Keputusan Pemerintah, melalui pejabat yang berwenang, atas Tanah Negara, yang merupakan tanah yang dikuasai negara, dan tidak telah diberikan hak atas tanah lainnya kepada pihak lain;
2. oleh karena pemberian Hak Guna Usaha ini termasuk dalam sesuatu hal yang berada dalam lapangan publik, maka pendaftaran yang diwajibkan terhadap pemberian Hak Guna Usaha ini juga merupakan penentuan saat lahirnya Hak Guna Usaha tersebut. Tanpa adanya pendaftaran

tersebut, tidak pernah ada Hak Guna Usaha sama sekali, meskipun untuk itu telah dikeluarkan keputusan oleh pejabat yang berwenang.

a. Pemberian Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai kewenangan pemberian Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam Pasal 8 dan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 ha (dua ratus hektar)

Pasal 13

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dari rumusan kedua pasal tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap pemberian Hak Guna Usaha:

1. sampai dengan 200 hektar, pemberian Hak Guna Usaha dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
2. mulai dari 200 hektar ke atas, pemberian Hak Guna Usaha dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan

Nasional/Menteri Negara Agraria;

b. Pendaftaran Hak Guna Usaha

Segera setelah keputusan pemberian Hak Guna Usaha diperoleh maka hak tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Seperti telah dijelaskan di muka, menurut ketentuan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tujuan dari pendaftaran tersebut adalah untuk melakukan pembukuan atas Hak Guna Usaha yang telah diberikan tersebut. Adapun rumusan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

Pembukuan Hak

Pasal 29

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
3. Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Dengan selesainya penyelenggaraan pembukuan, maka selanjutnya dilakukan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah untuk kepentingan pemegang Hak Guna Usaha tersebut. Ketentuan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah, seperti telah dijelaskan di atas, diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah juga dapat ditemukan pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46, yang uraian lengkapnya telah diberikan di atas. Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Peralihan Hak Guna Usaha, yang dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang.
2. Agar peralihan Hak Guna Usaha dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat akta peralihan Hak Guna Usaha tersebut harus memastikan kebenaran mengenai Hak Guna Usaha yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kewenangan bertindak dari pihak yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan

objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen berupa sertifikat asli Hak Guna Usaha. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut, termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Hal tersebut di atas ditegaskan kembali dalam ketentuan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

(1) Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
(2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara:
    a. jual-beli;
    b. tukar-menukar;
    c. penyertaan dalam modal;
    d. hibah;
    e. pewarisan.
(3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
(4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual-beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
(5) Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
(6) Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan

harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Dari rumusan tersebut dapat dilihat bahwa pada prinsipnya apa yang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut telah dijabarkan secara jelas dan rinci dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

B. KEWAJIBAN DAN HAK PEMEGANG HAK GUNA USAHA

Hak dan kewajiban dari Pemegang Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 12 sampai Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Pasal 12

(1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:
   a. membayar uang pemasukan kepada negara;
   b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
   c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
   d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
   e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga

kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
h. menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

(2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 13

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 14

(1) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.
(2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pe-

megang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Rumusan yang diberikan dalam tiga pasal tersebut di atas secara tegas menunjukkan pemberlakuan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria, sebagaimana telah dikutip di atas, dengan konsekuensi berlakunya Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut, yang menyatakan:

Pasal 17

(1) 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 terpenuhinya kewajiban-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 Nomor 20 Tahun 1961;
   e. ditelantarkan;
   f. tanahnya musnah;
   g. ketentuan Pasal 3 ayat (2).

(2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.

Sebagaimana lahirnya Hak Guna Usaha yang dicatatkan dalam Buku Tanah, maka hapusnya Hak Guna Usaha ini juga harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
   a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
   b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
   c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
2. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

C. PEMBEBANAN HAK GUNA USAHA

Mengenai pembebanan hak atas tanah, dari ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa terhadap tanah dengan status Hak Guna Usaha dapat dijaminkan dengan membebani hak atas tanah tersebut (Hak Guna Usaha) dengan Hak Tanggungan.

Pasal 33

Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selanjutnya, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai yang terdaftar. Dengan rumusan yang menyatakan bahwa:

Pasal 4

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
   a. Hak Milik;
   b. Hak Guna Usaha;
   c. Hak Guna Bangunan.
(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
(4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
(5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

secara tegas ternyata bahwa Hak Pakai yang terdaftar juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, demikian juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang merupakan milik pemegang hak atas tanah (ayat 4), maupun tidak (ayat 5), selama dan sepanjang tindakan tersebut dilakukan oleh pemiliknya dan pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian maka tepatlah rumusan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan judul *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.*

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

(1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
(2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
(3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
(4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
(5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

dapat diketahui juga bahwa pendaftaran dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan adalah merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan (atas Hak Guna Usaha).

Selanjutnya pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 44 yang berbunyi sebagai berikut:

Pembebanan Hak

Pasal 44

1. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Selain itu perlu juga diingat penjelasan yang diberikan pada saat membahas ketentuan mengenai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani dengan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, Hak Tanggungan. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa sebagai suatu hak kebendaan yang lahir dari perjanjian (pemberian Hak Tanggungan), yang dalam hal ini harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum



Perdata, dan Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Pasal 1333

(1) Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Dari rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu objek tertentu. Tanpa adanya objek tersebut, maka perjanjian tersebut menjadi tidak ada, atau hapus demi hukum. Satu hal yang perlu diperhatikan juga adalah bahwa perjanjian yang melahirkan hak jaminan kebendaan ini adalah perjanjian yang dibuat tanpa *Schuld* tetapi dengan *Haftung*. Ini berarti dengan hapusnya objek dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan, penerima jaminan Hak Tanggungan tidak memiliki hak untuk menuntut pemberi jaminan Hak Tanggungan secara langsung, kecuali pemberi jaminan Hak Tanggungan adalah juga debitor dalam perjanjian pokok. Tetapi

dalam hal, di mana pemberi jaminan Hak Tanggungan adalah juga debitor dalam perjanjian pokok, tuntutan yang dimiliki oleh penerima jaminan Hak Tanggungan terhadap pemberi jaminan Hak Tanggungan yang juga debitor dalam perjanjian pokok, lahir dari perjanjian pokok itu sendiri, dan bukan dari perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan yang dibebankan di atas Hak Guna Usaha dengan hapusnya Hak Guna Usaha tersebut dapat ditemukan pengaturannya secara eksplisit dan tegas dalam ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Pasal 15

(1) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha.

Pasal 18

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
    a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
    b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
    c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
    d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

D. HAPUSNYA HAK GUNA USAHA

Seperti telah disinggung di muka hapusnya Hak Guna Usaha diatur dalam ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 34

Hak Guna Usaha hapus karena:

a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat 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 30 ayat (2).

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, ketentuan tersebut diperjelas kembali dengan rumusan sebagai berikut:

Pasal 17

(1) 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 terpenuhinya kewajiban-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 Nomor 20 Tahun 1961;
e. ditelantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan Pasal 3 ayat (2).

(2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.

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

1. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria merumuskan bahwa:

Pasal 28

(1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan lebih lanjut:

Pasal 29

(1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling

lama 25 tahun.

(2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

(3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Ketentuan tersebut kemudian diperjelas kembali dalam rumusan Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Pasal 8

(1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Jadi, dengan demikian jelaslah bahwa setelah berakhirnya jangka waktu 35 tahun dengan perpanjangan 25 tahun atau seluruhnya berjumlah 60 tahun, Hak Guna Usaha akan hapus demi hukum. Hapusnya Hak Guna Usaha ini bukan tidak berarti tidak dapat diperbaharui. Sesuai dengan ketentuan Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Usaha yang telah berakhir atau hapus tersebut dapat

diperpanjang kembali.

Pasal 9

(1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
   a. tanahnya masih diusahakan 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.

(2) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
   a. tanahnya masih diusahakan 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.

Pasal 10

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

2. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Guna Usaha adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

Pasal 30

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah.
   a. warga negara Indonesia;
   b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan tersebut diulang kembali dalam rumusan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pasal 2

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:
a. warga negara Indonesia;
b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam hal ternyata pemegang haknya menjadi tidak berhak lagi, maka rumusan Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan:

Pasal 30

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib

melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha, 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.

Ketentuan tersebut kembali dipertegas dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Dalam rumusan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut dinyatakan:

Pasal 3

(1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Jadi, jelaslah bahwa dengan tidak dipenuhinya lagi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka Hak Guna Usaha dapat hapus demi hukum.

3. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Pencabutan Hak

Alasan lainnya yang berhubungan dengan hapusnya Hak Guna Usaha adalah karena adanya pencabutan hak. Hapusnya Hak Guna Usaha karena pencabutan hak ini mendapatkan dasarnya pada ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 18

> Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan mengenai hapusnya Hak Milik karena pencabutan hak untuk kepentingan umum, ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Sebagaimana ternyata dari rumusan Pasal 1, Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 pencabutan hak atas tanah harus didasarkan pada suatu rencana peruntukan yang telah ditetapkan sebelumnya, dan telah disediakan penampungan pihak-pihak yang dicabut haknya tersebut.

4. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Penyerahan Sukarela

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Budi

Harsono dalam Hukum *Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* dalam catatan kakinya menunjuk hubungan antara hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Sebagaimana juga ternyata dari penjelasan sebelumnya penyerahan hak atas tanah tersebut semata-mata dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

(1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pem-

bangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.

(2) Bagi Daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
   a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
   b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
   c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
   d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
   e. Peribadatan;
   f. Pendidikan atau sekolahan;
   g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
   h. Fasilitas pemakaman umum;
   i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
   j. Pos dan Telekomunikasi;
   k. Sarana olahraga;
   l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
   m. Kantor Pemerintah;

n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Dengan demikian jelaslah bahwa ketiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dipenuhi agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan.

5. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tersebut mengatur mengenai kriteria tanah Hak Guna Usaha yang telantar, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Pasal 5

(1) Tanah Hak Guna Usaha tidak dipergunakan

sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah itu tidak diusahakan sesuai dengan kriteria pengusahaan tanah pertanian yang baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria telantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan telantar.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya, serupa dengan pengertian tanah telantar bagi Hak Milik, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha atas tanah yang telantar adalah:

1. tanah yang tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;
2. tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

Selanjutnya atas bidang tanah yang dinyatakan telantar tersebut, ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar memberikan sanksi berupa tindakan:

1. Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah telantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
2. Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar

diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri;

3. Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi.

Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, dengan dimungkinkannya pihak ketiga untuk menjadi pemilik hak atas tanah dari bidang tanah yang telantar tersebut (Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar), maka terdapat kecenderungan terjadinya penyelundupan hukum. Dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendakinya tersebut dengan harga yang relatif lebih murah.



6. Hapusnya Hak Guna Usaha karena Kemusnahan Tanahnya

Jika kita lihat kembali pengertian atau rumusan Hak Guna Usaha, jelas bahwa pada dasarnya Hak Guna Usaha atas tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum hapuslah Hak Guna Usaha tersebut.

7. Pencatatan Hapusnya Hak Guna Usaha

Sebagaimana lahirnya Hak Guna Usaha yang dicatatkan dalam Buku Tanah, maka hapusnya Hak Guna Usaha ini juga harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
   a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
   b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
   c. akta yang menyatakan bahwa hak yang

bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

2. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

E. HAL-HAL LAIN

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, dari rumusan Pasal 48 hingga Pasal 50 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Paragraf 2
Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
3. Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.



4. Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
3. Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan

menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.

3. Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

dapat dikatakan bahwa atas sebidang tanah dengan status Hak Guna Usaha, sebagai salah satu hak atas tanah, dimungkinkan untuk:

1. dipisah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Guna Usaha, dengan tidak menghapuskan Hak Guna Usaha semula, atau
2. dipecah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Guna Usaha, dengan menghapuskan Hak Guna Usaha semula.

Selanjutnya terhadap lebih dari sebidang tanah dengan status Hak Guna Usaha, dapat meminta agar bidang-bidang tanahnya tersebut digabung menjadi satu bidang tanah dengan status Hak Guna Usaha yang baru.

Bab 4

HAK GUNA BANGUNAN

A. PENGERTIAN HAK GUNA BANGUNAN

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
(3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah di mana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan Hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

Pasal 37

Hak Guna Bangunan terjadi:

a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara: karena penetapan pemerintah;
b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

B. SUBJEK HUKUM YANG DAPAT MENJADI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

Pasal 36

(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 itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia 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.

Sejalan dengan ketentuan mengenai Hak Guna Usaha, seperti telah dijelaskan di muka, dari rumusan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut juga dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut di atas, yaitu:

1. didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
2. berkedudukan di Indonesia;

adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna

Bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan (keadaan ini jarang sekali terjadi, kecuali dengan tujuan penyelundupan hukum); atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Terhadap keadaan yang disebutkan terakhir, dalam teori-teori yang berkembang dalam hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa, sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki "persona standi in judicio" pada suatu negara di mana mereka melakukan kegiatan operasionalnya, dan tidak harus di mana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.

C. TANAH YANG DAPAT DIBERIKAN DENGAN HAK GUNA BANGUNAN

Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

a. Tanah Negara;
b. Tanah Hak Pengelolaan;
c. Tanah Hak Milik.

1. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, datur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

Pasal 22

(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 tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23

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

Dari kedua ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas

tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya ketentuan dalam Pasal 4, Pasal 9 dan Pasal 13.

Pasal 4

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m^2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
b. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 9

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m^2 (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Pasal 13

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dari rumusan ketiga tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap pemberian Hak Guna Bangunan

1. sampai dengan 2000 m^2, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
2. mulai dari 2000 m^2 hingga 150.000 m^2, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
3. di atas 150.000 m^2, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.
4. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

2. Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Hak Milik

Dalam hal perolehan Hak Guna Bangunan tidak dilakukan melalui permohonan langsung atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, melainkan dari tanah yang telah berstatus Hak Milik, maka berlakulah ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 ini dikatakan bahwa:

Pasal 1

1. Dengan keputusan ini:
   a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh Badan Hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun;
   b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun.
   c. Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 dinyatakan lebih lanjut:

Pasal 2

1. Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

1. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
2. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
4. Bukti identitas pemohon.

2. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut di selesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan.

Pasal 3

1. Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan

yang berlaku.

2. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dari ketentuan tersebut di atas, diketahui bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan dari Hak Milik dapat terjadi:

1. karena sukarela, yang dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik Atas Tanah yang disertai dengan pemberian Hak Guna Bangunan;
2. karena hasil lelang, yang diperoleh badan hukum.

3. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dapat ditemukan penjelasannya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24

(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 tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran yang dilakukan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga. Ketentuan ini berbeda dari pemberian Hak Opstal di atas eigendom barang tidak bergerak, khususnya tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Opstal baru lahir pada saat didaftarkan menurut ketentuan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. JANGKA WAKTU PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN

Ketentuan Pasal 25 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai

jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan. Adapun secara lengkapnya Pasal 25 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
   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;
   c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; dan
   d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah

mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 27

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 28

(1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.
(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
(3) Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana di-

maksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Pasal 29

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
(2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Rumusan tersebut di atas memperlihatkan pada kita semua, bahwa hanya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan saja yang dapat diperpanjang; sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut. Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan memiliki jangka waktu hingga maksimum lima puluh tahun, terhitung dengan perpanjangannya; sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik hanya berjangka waktu selama-lamanya tiga puluh tahun saja. Perpanjangan pemberian Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, hanya dapat diberikan jika:

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;

c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; dan

d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan yang merupakan bagian dari penanaman modal yang disetujui oleh pemerintah berdasarkan pada ketentuan penanaman modal, baik Penanaman Modal Dalam Negeri maupun Penanaman Modal Asing, perlu diperhatikan ketentuan mengenai Izin Lokasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

E. PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN

Selanjutnya jika kita baca lebih lanjut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, maka dapat dilihat dalam rumusan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:

Pasal 38

(1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan

dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Sebagaimana telah disinggung di muka, menurut ketentuan Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut, yang menyatakan bahwa:

Bagian Ketiga
Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 22

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 tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23

1. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 24

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 tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

dapat diketahui bahwa atas pemberian Hak Guna Bangunan:

1. yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, pendaftaran yang dilakukan adalah bertujuan sebagai saat lahirnya Hak Guna Bangunan tersebut;
2. yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik, berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah tersebut, pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian (ingat rumusan Pasal 1315 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Jadi dalam hal ini, saat lahirnya Hak Guna Bangunan adalah saat perjanjian ditanda-

tangani oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dari rumusan yang diberikan dan pengertian yang telah dijelaskan, dapat dilihat bahwa dalam hal pemberian Hak Guna Bangunan oleh negara, atau yang bersifat publik, maka pendaftaran yang dilakukan adalah merupakan saat lahirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan jika pemberian Hak Guna Bangunan didasarkan pada perjanjian antara pihak pemegang Hak Milik, atau bersifat privat, maka pendaftaran yang dilakukan adalah untuk kepentingan pihak ketiga. Dalam hal yang terakhir ini berarti, pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak jauh berbeda dari pemberian Hak Numpang Karang (*recht van postal*) yang diatur dalam Pasal 711 jo. Pasal 713 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

Pasal 711

Hak Numpang Karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain.

Pasal 713

Perbuatan perdata yang melahirkan Hak Numpang Karang, harus diumumkan dengan nyata yang ditentukan dalam Pasal 620.

F. PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN

Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan. Ketentuan ini selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 34

(1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
(2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:
    a. jual-beli;
    b. tukar-menukar;
    c. penyertaan dalam modal;
    d. hibah;
    e. pewarisan.
(3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
(4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
(5) Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
(6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
(7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

(8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dari rumusan tersebut juga dapat kita lihat bahwa undang-undang secara tegas membedakan syarat peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau di atas tanah Hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagai konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya berlaku di antara para pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik tersebut, setiap tindakan yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah tersebut, haruslah terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah tersebut, termasuk peralihannya. Sebagaimana halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha seperti telah dijelaskan di muka, peralihan Hak Guna Bangunan ini pun wajib didaftarkan. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, yaitu mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dari rangkaian pasal-pasal tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan

dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual-beli, tukar-menukar atau hibah ini, dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai Hak Guna Bangunan yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

2. Dengan demikian berarti, agar peralihan Hak Guna Bangunan tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan Hak Guna Bangunan tersebut harus memastikan kebenaran mengenai Hak Guna Bangunan yang

akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut. Dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan, atau tidak ada, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut.

Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan, maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan Hak Guna Bangunan tersebut.

Jika subjek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, maka harus diperhatikan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tersebut dikatakan bahwa:

Pasal 2

1. Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
   1. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
   2. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
   3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
   4. Bukti identitas pemohon.

Pasal 3

(1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.

(2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



> Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tersebut, yang menyatakan bahwa:

Pasal 1

> 3. Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Ini berarti dalam hal subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang berhak untuk menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, maka haruslah terlebih dahulu dilakukan pelepasan Hak Guna Bangunan tersebut, baru selanjutnya diberikan kepada penerima hak tersebut hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukkannya dan yang boleh diberikan kepada penerima hak atas tanah tersebut.

Satu hal lagi yang perlu diperhatikan adalah bahwa, jika hal tersebut tidak dilakukan, ketentuan Pasal 40

Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan:

Pasal 40

Hak Guna Bangunan hapus karena:
a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat 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).

Pasal 36

(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 itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia 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.

Dari rumusan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat diketahui bahwa apabila tidak dilakukan



pelepasan hak dan permohonan hak baru (yang sesuai), yang berarti pihak yang menerima pengalihan hak, bukanlah subjek hukum yang berhak untuk menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, maka Hak Guna Bangunan demi hukum akan hapus. Ketentuan tersebut juga dipertegas kembali dalam Pasal 35 jo. Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Pasal 35

1) Hak Guna Bangunan hapus karena:
   a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
      2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang 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 yang tetap;
   c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
   d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor

20 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.

Pasal 20

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

G. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN

Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat ditemukan rumusannya dalam Pasal 39 Undang Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Pasal 39

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Dimungkinkannya Hak Guna Bangunan untuk dibebankan sebagai jaminan utang dengan Hak Tanggungan juga dapat ditemukan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33

(1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan

utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 ditegaskan kembali dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Pasal 4

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
   a. Hak Milik;
   b. Hak Guna Usaha;
   c. Hak Guna Bangunan.

Pasal 18

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
   a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
   b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
   c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
   d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Pasal 4 jo. Pasal 18 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:
1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Pasal 1333

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu objek tertentu. Tanpa adanya objek tersebut, maka perjanjian tersebut menjadi tidak ada, atau hapus demi hukum.

H. HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN

Hak dan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 30 hingga Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 30

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 31

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 32

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk

mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Rumusan tersebut pada dasarnya merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari pengertian Hak Guna Bangunan, cara untuk memperolehnya, serta kewajiban untuk memanfaatkannya sesuai dengan peruntukkannya.

I. HAPUSNYA HAK GUNA BANGUNAN

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

Pasal 40

Hak Guna Bangunan hapus karena:
a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat 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).

Ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 35 hingga Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang juga memberikan ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan.

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:
   a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
      2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang 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 yang tetap;
   c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
   d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 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.

Pasal 36

(1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah

Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

(2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Pasal 37

(1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

(4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintahatas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.



Pasal 38

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut pada dasarnya merupakan pengulangan kembali ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria, dengan beberapa tambahan dan penjelasan.

Pasal 40

Hak Guna Bangunan hapus karena:
a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat 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).

Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menegaskan kembali akibat dari hapusnya Hak Guna Bangunan, Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah 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 di atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan, maupun yang diberikan di atas tanah Hak Milik. Hal yang terakhir tersebut, harus dikembalikan pada ketentuan yang telah diperjanjikan antara pemegang Hak Guna Bangunan (di atas bidang tanah Hak Milik tersebut) dengan pemegang Hak Milik (di mana Hak Guna Bangunan telah diberikan di atasnya). Pada akhirnya hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut harus dicatat dengan memperhatikan ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
   a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
   b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
   c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
2. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang

hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

I. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya

Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria merumuskan bahwa:

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 25, Pasal 26 dan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 25

(1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang

hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
   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;
   c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; dan
   d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 29

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.

(2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.



tampak jelas bahwa pemberian Hak Guna Bangunan, baik atas Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, maupun Tanah Hak Milik, senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. Dengan berakhirnya masa atau jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha tersebut (dengan perpanjangannya untuk pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan), maka Hak Guna Bangunan pun hapus demi hukum, meskipun dapat diperbaharui kembali.

2. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Guna Bangunan adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

Pasal 36

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:
   a. warga negara Indonesia;
   b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan tersebut diulang kembali dalam rumusan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan:

Pasal 19

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

a. warga negara Indonesia;
b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam hal ternyata pemegang haknya menjadi tidak berhak lagi, maka rumusan Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan:

Pasal 36

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau di alihkan 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.

Ketentuan tersebut kembali dipertegas dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan:

Pasal 20

(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan

atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

Jadi, jelaslah bahwa dengan tidak dipenuhinya lagi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka Hak Guna Bangunan hapus demi hukum.

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Pencabutan Hak

Alasan selanjutnya yang berhubungan dengan hapusnya Hak Guna Bangunan adalah karena adanya pencabutan hak. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena pencabutan hak ini mendapatkan dasarnya pada ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 18

> Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, ketentuan mengenai pencabutan hak untuk kepentingan umum yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya. Sebagaimana ternyata dari rumusan Pasal 1, Pasal 2 Undang-

Undang No. 20 Tahun 1961 Pencabutan Hak Atas Tanah hanya dapat dilaksanakan jika telah dibuat berdasarkan pada suatu rencana peruntukan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, dan bagi pihak yang haknya dicabut telah disediakan penampungan bagi mereka.

4. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Penyerahan Sukarela

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Budi Harsono dalam *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* dalam catatan kakinya menunjukan hubungan antara hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Sebagaimana juga ternyata dari penjelasan sebelumnya penyerahan hak atas tanah tersebut semata-mata dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:



Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

(1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
(2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
   a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
   b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
   c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
   d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
   e. Peribadatan;

f. Pendidikan atau sekolahan;
g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
h. Fasilitas pemakaman umum;
i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
j. Pos dan Telekomunikasi;
k. Sarana olahraga;
l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
m. Kantor Pemerintah;
n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Dengan ini jelaslah bahwa agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan dengan baik, maka ketiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dipenuhi, agar hapusnya Hak Guna Bangunan untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dapat memenuhi kriteria "Hapusnya Hak Guna Bangunan Karena Penyerahan Sukarela".

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Ditelantarkan

Seperti telah disebutkan beberapa kali di muka pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 6 Peraturan

Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tersebut mengatur mengenai kriteria tanah Hak Guna Bangunan yang telantar, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Pasal 4

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.

Pasal 6

(1) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang.

(2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria telantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan telantar.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya, serupa dengan pengertian tanah telantar bagi Hak Milik, dan Hak Guna Usaha atas tanah yang telantar, tanah dengan Hak Guna Bangunan yang telantar adalah tanah yang:

a. tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;
b. tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut;

dengan sanksi berupa tindakan:

1. penguasaan secara langsung oleh negara atas bidang tanah yang sudah dinyatakan sebagai telantar tersebut;
2. kepada bekas pemegang haknya atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar tersebut diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri;
3. Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah

memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi.

4. Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Ketentuan Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang menyatakan bahwa "Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut" memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum. Dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendakinya tersebut dengan harga yang murah.

6. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya

Seperti telah dijelaskan di atas, pemegang Hak Guna Bangunan memiliki beberapa kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Pasal 30

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 31

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 32

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai

dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Dalam hal pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi salah satu atau lebih kewajiban tersebut di atas, maka pemberian Hak Guna Bangunan tersebut dapat dibatalkan, yang berakibat hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut. Jika kemudian muncul sengketa, maka penyelesaiannya harus diserahkan pada Peradilan Tata Usaha Negara.

7. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Pemegangnya Tidak Memenuhi Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Pemberian Haknya

Ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

Pasal 24

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari rumusan pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya lahirnya Hak Guna Bangunan tersebut bergantung pada ada tidaknya perjanjian yang dibuat antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan tersebut. Seperti telah

dijelaskan dalam buku *Seri Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, pada prinsipnya setiap syarat dalam suatu perikatan, dapat berbentuk syarat *precedent*, syarat *concurrent*, maupun syarat *subsequent*. Syarat-syarat ini jika dikaitkan dengan perikatan bersyarat, dapat mengambil bentuk perikatan dengan syarat tangguh maupun perikatan dengan syarat batal. Dalam hal ini bergantung pada jenis perikatannya, yang bersyarat tangguh atau bersyarat batal, maka tidak dipenuhinya syarat-syarat *precedent*, *concurrent*, maupun *subsequent* tersebut dapat mengakhiri perjanjian (pemberian Hak Guna Bangunan) dalam hal perikatan tersebut bersyarat tangguh, atau membatalkan perjanjian (pemberian Hak Guna Bangunan) dalam hal perikatan tersebut bersyarat batal. Khusus untuk perikatan bersyarat batal, maka perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal 1267

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dengan demikian jelaslah bahwa hal-hal yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian, termasuk perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah dengan Hak Milik, harus dan hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan.

Selanjutnya dalam hal pengakhiran perjanjian, karena terpenuhinya syarat tangguh, yang terwujud sebagai syarat-syarat *precedent, concurrent,* maupun *subsequent,* dalam hal terjadi sengketa, tertutup tidak kemungkinan bahwa berlanjut tidaknya pemberian Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah dengan Hak Milik tersebut harus diputuskan oleh pengadilan. Perlu diperhatikan bahwa pada prinsipnya pengakhiran perjanjian (jadi berbeda dari pembatalan perjanjian) tidak memerlukan putusan pengadilan, walau demikian praktek menunjukkan bahwa pengakhiran perjanjian, disukai atau tidak sering kali masih membawa suatu hak dan kewajiban yang masih

tersisa, yang masih harus dipenuhi. Oleh karena itu, pada umumnya masalah pengakhiran ini sering kali harus pula diselesaikan melalui meja hijau.

8. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan tetap juga dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan. Yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan pengadilan yang:

1. membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini pemberian Hak Guna Bangunan. Putusan pengadilan ini, sejalan dengan sifatnya yang membatalkan pemberian hak atas tanah, maka putusan ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata usaha negara, yang dimajukan oleh seorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional) yang telah memberikan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah yang dipersengketakan tersebut;
2. mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan. Putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum, yang merupakan sengketa antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik tersebut.

(1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

3. Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
4. Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
3. Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.
3. Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

dapat dikatakan bahwa atas sebidang tanah denga status Hak Guna Bangunan, sebagai salah satu hak ata tanah, dimungkinkan untuk:

1. dipisah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dengan tidak menghapuskan Hak Guna Bangunan semula, atau
2. dipecah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dengan menghapuskan Hak Guna Bangunan semula.

Sebaliknya terhadap lebih dari sebidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dapat meminta agar bidang-bidang tanahnya tersebut digabung menjadi satu bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang baru.

Bab 5

HAK PAKAI

A. PENGERTIAN UMUM HAK PAKAI

Hak atas tanah berikutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Pakai. Rumusan umum mengenai Hak Pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 41

(1) 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 kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

(2) Hak Pakai dapat diberikan:
   a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
   b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.
(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat kita ketahui bahwa sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Pakai ini pun dapat bersumber pada:

1. tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
2. tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh orang perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Sehubungan dengan perjanjian sewa-menyewa ini, dapat kita temukan dalam rumusan Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria pengaturan mengenai pengertian dari Hak Sewa untuk bangunan sebagai berikut:

Bagian VII
Hak sewa untuk bangunan

Pasal 44

(1) 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.
(2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
    a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
    b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
(3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Selanjutnya jika kita sandingkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pakai dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 42

Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah:
a. warga negara Indonesia;
b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa ialah:
a. warga negara Indonesia;
b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

dapat kita lihat bahwa pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Pakai dan Hak Sewa adalah sama.

Selain itu dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, subjek pemegang Hak Pakai dipertegas dengan memberikan uraian yang lebih lengkap, dengan konsekuensi berlakunya Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pasal 39

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:
a. Warga negara Indonesia;
b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
c. Departemen, Lembaga Pemerintah 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.

Pasal 40

(1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39

dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Selanjutnya mengenai Hak Sewa untuk Bangunan, dalam Undang-Undang Pokok Agraria, di luar ketentuan Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas mengenai Hak Sewa untuk Bangunan tidak ada lagi rumusan atau pengertian yang diberikan mengenai perjanjian sewa, maupun perjanjian pengolahan tanah. Dalam pandangan penulis, yang dinamakan dengan pengelolaan adalah suatu kegiatan untuk menjadikan tanah tersebut produktif, sehingga menghasilkan sesuatu melalui proses pengolahan tanah tersebut. Dalam pandangan Undang-Undang Pokok Agraria, melalui rumusan Pasal 10-nya dan selanjutnya dalam rumusan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Pasal 10

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Pasal 28

(1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk meng-

usahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

(2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

(3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pemilik Hak Milik Atas Tanah pertanian dilarang untuk menyerahkan pengelolaan hak atas tanah pertanian tersebut kepada pihak lain, dan karena itu pulalah maka hanya negara yang dapat memberikan Hak Guna Usaha (oleh karena negara bukanlah pemilik hak atas tanah). Jadi, jelas sewa yang bertujuan untuk mengolah atau mengelola lebih lanjut suatu bidang tanah (untuk keperluan pertanian) adalah tidak dimungkinkan, dengan demikian tepatlah jika perjanjian pengolahan dan pengelolaan tanah (pertanian) tidak diperbolehkan dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria.

Dari rumusan dan penjelasan yang diberikan di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Hak Pakai atas tanah Hak Milik, yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996-pun tidak diberikan suatu definisi mengenai Hak

Pakai. Walau demikian jika kita perhatikan penjelasan yang diberikan terhadap ketentuan Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria, tampaknya hak yang disebut dengan Hak Pakai ini adalah hak-hak lainnya atas tanah yang tidak mungkin diberikan dengan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Guna Usaha, seperti misalnya pemberian hak kepada kedutaan negara asing (dimasukkan sebagai Hak Pakai).

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 diketahui bahwa:

Tanah yang Dapat Diberikan dengan Hak Pakai

Pasal 41

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah:
a. Tanah Negara;
b. Tanah Hak Pengelolaan;
c. Tanah Hak Milik.

di mana menurut ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996:

Terjadinya Hak Pakai

Pasal 42

(1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
(2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Ini berarti selain kedua sumber tersebut masih terdapat sumber ketiga, yaitu:

3. tanah Hak Pengelolaan, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang Berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;

Ada satu hal yang cukup menarik mengenai Hak Pakai ini, yang tidak dapat ditemukan pengaturannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbeda dari pengaturan mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Dalam pasal-pasal yang mengatur mengenai Hak Pakai tidak dapat ditemukan pengaturan mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai, sebagaimana halnya Hak Milik dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan dalam Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, dan Hak Guna Usaha dalam Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria. Apakah dengan demikian berarti terhadap Hak Pakai ini tidak perlu didaftarkan.

Jika kita perhatikan lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Pasal 43

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya

dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

(2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Pakai ini adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak untuk dialihkan. Hal ini berbeda dari ketentuan mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, yang sama sekali tidak mengandung unsur pembatasan dalam pengalihannya. Sifat personal dari Hak Pakai ini, jika kita bandingkan dengan asas personalia dalam hukum perikatan, maka jelas terhadap Hak Pakai ini tidak perlu didaftarkan oleh karena Hak Pakai ini memang hanya ditujukan untuk kepentingan dari orang terhadap siapa Hak Pakai telah diberikan.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 42

1. Hak Pakai Atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Pakai Atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai Atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.



Pasal 43

1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
2. Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 44

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

Bahwa ternyata dalam perkembangannya Hak Pakai juga harus didaftarkan. Mengapa demikian? Dalam pandangan penulis hal ini terjadi karena diundang-kannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996, di mana pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) hingga Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut,

dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 4

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
   a. Hak Milik;
   b. Hak Guna Usaha;
   c. Hak Guna Bangunan.
(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa untuk kepentingan pemberian jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan, maka tanah dengan status Hak Pakai juga harus didaftarkan. Dengan demikian berarti jelaslah mengapa Hak Pakai menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 juga dinyatakan wajib untuk didaftar. Sehubungan dengan kewajiban pendaftaran menurut Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut, dapat diketahui bahwa sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, dalam Hak Pakai pun, Hak Pakai yang pemberiannya:

1. di atas Tanah Negara, pendaftaran dilakukan dengan tujuan untuk menentukan lahirnya Hak Pakai tersebut;

2. berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah dengan status Hak Milik, maka pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Dalam hal ini berarti, saat lahirnya Hak Pakai adalah saat perjanjian ditandatangani oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini pejabat pembuat Akta Tanah).

Di luar kedua hal tersebut, perlu diperhatikan juga ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Ketentuan ini dibuat dengan tujuan untuk mengakomodir kemungkinan terjadinya peralihan hak atas tanah tertentu kepada pihak yang tidak dapat menjadi atau bukan subjek hukum yang diperkenankan untuk menguasai tanah dengan hak atas tanah tertentu. Misalnya, pengalihan Hak Guna Bangunan kepada orang asing. Dalam hal tersebut, seperti telah dijelaskan di atas, oleh karena orang asing adalah pihak yang tidak diperbolehkan untuk menguasai tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka peralihan Hak Guna Bangunan kepada orang asing tersebut, demi hukum akan menghapuskan hak atas tanah tersebut. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak



Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai tersebut, maka peralihan Hak Guna Bangunan kepada orang asing dimungkinkan dan dipermudah, dengan cara:

Pasal 1

(1) Dengan keputusan ini:
   a. .....
   b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun;

(2) .....

(3) Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Pasal 2

(1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
   1) Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;

2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
4) Bukti identitas pemohon.

(2) .....
(3) .....

Pasal 3

(1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.
(2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Setelah Hak Guna Bangunan tersebut diubah menjadi Hak Pakai, maka Hak Pakai tersebut selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan bagi kepentingan pemegang haknya yang baru, yaitu orang asing tersebut pada contoh di atas.

B. JANGKA WAKTU HAK PAKAI

Hal-hal yang berhubungan dengan jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 41 ayat (2) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 45 hingga Pasal 49 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Pasal 41

(1) .....
(2) Hak Pakai dapat diberikan:
    a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
    b. .....

Bagian Keempat
Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 45

(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang

tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

(3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:
   a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
   b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
   c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

Pasal 46

(1) Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
   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 39.

(2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 47

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak

Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 48

(1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai.

(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

(3) Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) serta perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.

Pasal 49

(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.

(2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut, dapat diketahui bahwa jangka waktu pemberian Hak Pakai berbeda-beda, dengan ketentuan:

1. untuk Hak Pakai yang diberikan di atas Tanah Negara:
   a. jika pemegang Hak Pakainya adalah:
      1) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
      2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
      3) Badan Keagamaan dan badan sosial.

   Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas;

   b. jika pemegang Hak Pakainya bukanlah subjek hukum tersebut di atas, atau
      1) Warga negara Indonesia;
      2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
      3) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
      4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

jangka waktu pemberiannya paling lama empat puluh lima tahun, yang terdiri dari 25 tahun untuk pemberian pertama kali dan 20 tahun untuk perpanjangannya. Perpanjangan hanya diberikan jika:

1) tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Setelah berakhirnya Hak Pakai tersebut, Hak Pakai dapat diperbaharui kembali untuk masa yang sama. Pembaharuan Hak Pakai yang telah berakhir tersebut harus disampaikan dalam jangka dua tahun sebelum berakhirnya Hak Pakai tersebut.

2. untuk Hak Pakai yang diberikan di atas tanah dengan Hak Pengelolaan, berlaku ketentuan yang telah disebutkan untuk Hak Pakai yang diberikan di atas tanah negara, dengan ketentuan bahwa, jika Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui cukup atas permohonan pemegang haknya, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. untuk Hak Pakai yang diberikan di atas tanah Hak Milik, jangka waktu pemberiannya paling lama

dua puluh lima tahun, yang dibuat di hadapan PPAT. Setelah berakhirnya Hak Pakai ini, atas persetujuan bersama antara pemegang Hak Milik dengan mantan pemegang Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tersebut, Hak Pakai yang telah habis tersebut dapat diperbaharui (bukan diperpanjang). Pembaharuan Hak Pakai tersebut tetap harus dibuat dengan Akta PPAT.

Hak Pakai tersebut di atas semuanya, termasuk perpanjangan dan pembaharuannya harus didaftarkan, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 47 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang yang memberian perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

C. KEWAJIBAN DAN HAK PEMEGANG HAK PAKAI

Hak dan kewajiban pemegang Hak Pakai dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Pasal 50

Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 51

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

D. PERALIHAN HAK PAKAI DAN PENDAFTARANNYA

Secara umum, sebagaimana dikutip di bawah ini sejalan dengan ketentuan Pasal 26 dan Pasal 23 UUPA / V.5/60, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai dapat dialihkan, yaitu melalui cara-cara sebagai berikut:

Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
(2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 43

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

(2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 52 dan Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 54

1. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
2. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
3. Peralihan Hak Pakai terjadi karena:
   a. jual-beli;
   b. tukar-menukar;
   c. penyertaan dalam modal;
   d. hibah;
   e. pewarisan.
4. Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
5. Peralihan Hak Pakai karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan

dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6. Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
7. Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
8. Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
9. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
10. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dari Rumusan pasal-pasal tersebut di atas jelas bahwa hak-hak atas tanah berupa Hak Pakai dapat dialihkan "kepemilikannya". Sehubungan dengan pengalihan hak-hak atas tanah tersebut, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan sebagai berikut:

Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak
Paragraf 1
Pemindahan Hak

Pasal 37

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang di buktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Paragraf 2
Pemindahan Hak dengan Lelang

Pasal 41

1. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
3. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
4. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan

lelang, apabila:

a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
   1. kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
   2. sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
   1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
   2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; atau
c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

5. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
   a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
   b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang

jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut; atau
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;
d. bukti pelunasan harga pembelian.

Paragraf 3
Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4
Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi

Pasal 43

1. Peralihan hak atas tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

yang berlaku.

2. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Dari rangkaian pasal-pasal tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Peralihan Hak Pakai dapat terjadi karena:
   a. jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
   b. lelang;

   Peralihan Hak Pakai yang terjadi atau dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan Hak Pakai, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual-beli, tukar-menukar atau hibah adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan

pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai Hak Pakai yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

2. Agar peralihan Hak Pakai tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat akta yang berisikan peralihan Hak Pakai tersebut harus memastikan kebenaran mengenai Hak Pakai yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Hak Pakai yang akan dialihkan tersebut. Dalam hal surat tersebut, termasuk Sertifikat Hak Pakainya tidak dapat diserahkan, atau tidak ada, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan Hak Pakai yang akan dialihkan tersebut.

Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan, maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak

yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan Hak Pakai tersebut.

Jika subjek hukum yang akan menerima pengalihan Hak Pakai tersebut adalah warga negara Indonesia tunggal, dan tanah tersebut diperuntukkan bagi tempat tinggal, maka dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan yang diatur dalam:

a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998;
b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah;
c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal;
d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

E. PEMBEBANAN HAK PAKAI

Dimungkinkannya Hak Pakai dibebani dengan

suatu hak jaminan kebendaan dapat kita temui rumusannya dalam ketentuan Pasal 52 dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 53

(1) Hak Pakai Atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Pakai.

Selanjutnya, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha melainkan juga:

Pasal 4

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
    a. Hak Milik;
    b. Hak Guna Usaha;
    c. Hak Guna Bangunan.
(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai Atas Tanah Negara yang

menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

(4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Dari rumusan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut diketahui bahwa ternyata Hak Pakai yang terdaftar juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, demikian juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang merupakan milik pemegang hak atas tanah (ayat 4), maupun tidak (ayat 5), selama dan sepanjang tindakan tersebut dilakukan oleh pemiliknya dan pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian maka tepatnya

rumusan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan judul *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.*

F. HAPUSNYA HAK PAKAI

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Pakai dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Hapusnya Hak Pakai

Pasal 55

(1) Hak Pakai hapus karena:
   a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam 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 sebagaimana 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 pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
   3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
   c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961;
e. ditelantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan Pasal 40 ayat (2).

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

Dengan hapusnya Hak Pakai tersebut, maka Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan sebagai berikut:

Pasal 56

(1) Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
(2) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
(3) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Pasal 57

(1) Apabila Hak Pakai Atas Tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.
(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagai-

mana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi.

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

(4) Jika bekas Pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

Pasal 58

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 56, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

1. Hapusnya Hak Pakai karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya

Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 merumuskan bahwa:

Pasal 45

(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang

tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

(3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:
   a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
   b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
   c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

Pasal 46

(1) Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
   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 39.

(2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 47

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak

Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 49

(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.

(2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui bahwa pemberian Hak Pakai, baik atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, maupun Tanah Hak Milik, adalah hak atau tanah yang senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. Dengan berakhirnya masa atau jangka waktu pemberian Hak Pakai tersebut, maka Hak Pakai itu pun hapus demi hukum, meskipun setelah itu dapat diperbaharui kembali.

2. Hapusnya Hak Pakai karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Pakai adalah

bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Pasal 39

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:
a. Warga negara Indonesia;
b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
c. Departemen, Lembaga Pemerintah 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.

Dalam hal ternyata pemegang haknya menjadi tidak berhak lagi, maka rumusan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan sebagai berikut:

Pasal 40

(1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.
(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.



Dengan demikian jelaslah bahwa dengan tidak dipenuhinya lagi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 jo. Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka Hak Pakai hapus demi hukum.

3. Hapusnya Hak Pakai karena Pencabutan Hak

Alasan selanjutnya yang berhubungan dengan hapusnya Hak Pakai adalah karena terjadinya pencabutan hak. Hapusnya Hak Pakai karena pencabutan hak ini mendapatkan dasarnya pada ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 18

> Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, ketentuan mengenai pencabutan hak untuk kepentingan umum ini dapat dilaksanakan jika telah dibuat berdasarkan pada suatu rencana peruntukan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, dan bagi pihak yang haknya dicabut telah disediakan penampungan bagi mereka tersebut.

4. Hapusnya Hak Pakai karena Penyerahan Sukarela

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, Budi Harsono dalam *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-*

peraturan Hukum Tanah dalam catatan kakinya menghubungkan ketentuan mengenai antara hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dari uraian dan penjelasan sebelumnya dapat diketahui bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut semata-mata dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

(1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
(2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan

berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
   a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
   b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
   c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
   d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
   e. Peribadatan;
   f. Pendidikan atau sekolahan;
   g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
   h. Fasilitas pemakaman umum;
   i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
   j. Pos dan Telekomunikasi;
   k. Sarana olahraga;
   l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
   m. Kantor Pemerintah;
   n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan

Umum dapat dilaksanakan dengan baik sehingga hapusnya suatu hak atas tanah termasuk Hak Pakai melalui penyerahan sukarela dapat terlaksana tanpa terjadi penyelundupan hukum, maka ketiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dapat dilaksanakan dengan baik.

5. Hapusnya Hak Pakai karena Ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tersebut mengatur mengenai kriteria tanah Hak Pakai yang telantar, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Pasal 4

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan

penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.

Pasal 6

(1) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang.
(2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria telantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan telantar.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya, serupa dengan pengertian tanah telantar bagi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan atas tanah yang telantar, tanah dengan Hak Pakai yang telantar adalah tanah yang:

(1) tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;

(3) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut;

dengan sanksi berupa tindakan:

a. penguasaan secara langsung oleh negara atas bidang tanah yang sudah dinyatakan sebagai telantar tersebut;

b. kepada bekas pemegang haknya atau pihak yang

sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar tersebut diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri;

(1) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi.

(2) Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Seperti telah pula dijelaskan sebelumnya ketentuan Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang menyatakan bahwa *"Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut"* memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum. Dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh

bidang tanah yang dikehendakinya tersebut dengan harga yang murah.

6. Hapusnya Hak Pakai karena Kemusnahan Tanahnya

Sebagaimana hak-hak atas tanah lainnya, yang eksistensinya bergantung pada keberadaan tanah, terhadap mana hak tersebut diberikan, maka dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian Hak Pakai tersebut, maka demi hukum hapuslah pula Hak Pakai tersebut.

7. Hapusnya Hak Pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya

Seperti telah dijelaskan di atas, pemegang Hak Pakai memiliki beberapa kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

Pasal 50

Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 51

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Jika pemegang Hak Pakai tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih kewajiban tersebut di atas, maka pemberian Hak Pakai tersebut dapat dibatalkan, yang berakibat hapusnya Hak Pakai tersebut. Jika kemudian lahir sengketa sehubungan dengan pembatalan tersebut, maka penyelesaiannya harus diserahkan pada Peradilan Tata Usaha Negara.

8. Hapusnya Hak Pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Pemberian Haknya

Mengenai Hak Pakai yang diberikan atas bidang tanah dengan status Hak Pakai, ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

Pasal 44

(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Seperti telah dijelaskan pada uraian bab sebelumnya mengenai pembahasan serupa pada tanah dengan Hak Guna Bangunan, dari rumusan pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya lahirnya Hak Pakai tersebut bergantung pada ada tidaknya perjanjian yang dibuat antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan calon pemegang Hak Pakai tersebut. Pemberian Hak Pakai melalui perjanjian tersebut, senantiasa diikat dengan pemenuhan perikatan, yang dapat terwujud dalam bentuk syarat *precedent*, syarat *concurrent*, maupun syarat *subsequent*. Syarat-syarat ini, yang jika dikaitkan dengan perikatan bersyarat, dapat mengambil bentuk perikatan dengan syarat tangguh maupun perikatan dengan syarat batal. Bergantung pada jenis perikatannya, yang bersyarat tangguh atau bersyarat batal, maka tidak dipenuhinya syarat-syarat *precedent, concurrent,* maupun *subsequent* tersebut dapat

mengakhiri perjanjian (pemberian Hak Pakai) dalam hal perikatan tersebut bersyarat tangguh, atau membatalkan perjanjian (pemberian Hak Pakai) dalam hal perikatan tersebut bersyarat batal. Terhadap perikatan bersyarat batal, ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal 1267

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dengan demikian jelaslah bahwa hal-hal yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian, termasuk perjanjian pemberian Hak Pakai di atas bidang tanah dengan Hak Milik, harus dan hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan.

Selanjutnya dalam hal pengakhiran perjanjian, karena terpenuhinya syarat tangguh, yang terwujud sebagai syarat-syarat *precedent, concurrent*, maupun *subsequent*, dalam hal terjadi sengketa maka tidak menutup kemungkinan bahwa berlanjut tidaknya pemberian Hak Pakai di atas bidang tanah dengan Hak Milik tersebut harus diputuskan oleh pengadilan.

Dalam hal ini penulis katakan "tidak menutup kemungkinan" oleh karena secara teoretis, pada prinsipnya pengakhiran perjanjian (berbeda dari pembatalan perjanjian) tidak memerlukan putusan pengadilan.

9. Hapusnya Hak Pakai karena Putusan Pengadilan

Seperti halnya Hak Guna Bangunan, sebagaimana juga telah dijelaskan di atas, Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan tetap juga dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya Hak Pakai. Yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan pengadilan yang:

1. membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini pemberian Hak Pakai. Putusan pengadilan ini, sejalan dengan sifatnya yang membatalkan pemberian hak atas tanah negara, maka putusan ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata

usaha negara, yang dimajukan oleh seorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional) yang telah memberikan Hak Pakai atas bidang tanah yang dipersengketakan tersebut;

2. mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Pakai. Putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum, yang merupakan sengketa antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang Hak Pakai yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik tersebut.

10. Pencatatan Hapusnya Hak Pakai

Hapusnya Hak Pakai adalah juga suatu peristiwa hukum yang harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
   1. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;

2. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
3. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

2. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Pasal 55

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
3. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

G. HAL-HAL LAIN

Dari rumusan ketentuan Pasal 48 hingga Pasal 50 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Paragraf 2
Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipecah secara sempurna men-j adi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
3. Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
4. Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

1. Atas permintaan pemegang hak yang ber-

sangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
3. Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

1. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
2. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.
3. Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

dapat dikatakan bahwa atas sebidang tanah dengan status Hak Pakai, sebagai salah satu hak atas tanah, dimungkinkan untuk:

1. dipisah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Pakai, dengan tetap mempertahankan status Hak Pakai semula, atau
2. dipecah menjadi beberapa bidang tanah dengan status Hak Pakai, dengan tidak mempertahankan lagi status Hak Pakai semula, yang dengan pemecahan tersebut hapus demi hukum.

Sebaliknya terhadap lebih dari sebidang tanah dengan status Hak Pakai, dapat meminta agar bidang-bidang tanahnya tersebut digabung menjadi satu bidang tanah yang melahirkan status Hak Pakai yang baru di atas bidang tanah yang digabung tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah.* Jambatan: Jakarta, 1986.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah.* Jambatan: Jakarta, 2000.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah.* Jambatan: Jakarta, 2002.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jambatan: Jakarta, 1999.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya.* RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2003.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian.* RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2003.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda.* Yogyakarta: Liberty, 1981.

Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* Pradnya Paramita: Jakarta, 1985.

Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Undang-Undang Kepailitan.* Pradnya Paramita: Jakarta, 1986.