

## BAB II

### Konsep Dasar Perlindungan Hukum Dan Hak Atas Tanah

Dalam pembahasan ini, Penulis akan menguraikan tentang dua hal pokok yang menjadi dasar untuk menjelaskan uraian pada BAB III. Pertama, akan diuraikan tentang Konsep Dasar Perlindungan atas tanah. Dalam sub pokok bahasan ini, akan diuraikan apakah perlindungan hukum yang dimaksud dalam UUPA dan peraturan turunannya mengenai perlindungan hukum atas tanah. Secara prinsip, Penulis melihat bahwa perlindungan yang dimaksud adalah pengaturan oleh Negara atau tindakan administratif Negara terhadap pengelolaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Akan dibahas mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah. di mana makna perlindungan di sini lebih mengarah pada *recognition* atau pengakuan negara melalui administrasi negara (pengaturan dalam peraturan perundang-undangan), sehingga tanah yang dimiliki, dipakai atau dikelola oleh setiap Subyek Hukum menjadi aman dan terhindar dari konflik antar sesama.

Kemudian akan dibahas mengenai Konsep Hak atas Tanah. Pada pembahasan ini, akan diuraikan mengenai konsep mendasar dari Hak atas tanah baik secara teoritis maupun yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk memperdalam pembahasan akan ide tersebut, Penulis akan menjelaskan pula dua hal pokok dalam sub pokok bahasan ini, yaitu mengenai konsep Hak atas Tanah yang diatur di UUPA dan peraturan turunannya, serta konsep Hak Atas Tanah yang berada di luar pengaturan UUPA.

Pembahasan ini diperlukan untuk melihat sejauh mana Negara mengatur tentang Hak Atas Tanah dengan melihat pada fakta hukum yang Penulis angkat pada latar belakang masalah pada tulisan ini.

Untuk membahas ini pula, dasar pemikiran yang dipakai adalah pendapat yang menyatakan bahwa, hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikuasai. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>1</sup>

### **1. Makna Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah**

Secara teoretis, konsep perlindungan hukum tertuang dalam Pasal 28 D Ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Maksud perlindungan hukum di sini adalah perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Bahwa negara memberikan jaminan kepastian hukum berupa pengakuan hak atas tanah bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah melalui sertifikat. Untuk memperoleh sebuah sertifikat hak atas

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono (B), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. E283

tanah harus dilakukan pendaftaran tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah tersebut harus tersedia perangkat hukum pertanahan yang tertulis, lengkap dan jelas yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah dalam pasal 1 angka (12) peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa *“pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian”*. Serta pada pasal 19 ayat (2) huruf c *“Pemberian surat-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”*

Dalam hal perlindungan hukum hak atas tanah, negara memberikan jaminan dan kepastian hukum dalam bentuk sertifikat. 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.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 20 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kemudian pada pembahasan kedua yaitu Adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 “*bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.*”

Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam ayat (2) berbunyi “*Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.*”

Dalam rangka pemberian hukum terhadap hak atas tanah, ditentukan dalam pasal 19 undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) mengenai ketentuan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Selanjutnya, tanah yang telah didaftarkan diberikan bukti hak atas tanah yang dikenal dengan istilah hak atas tanah. Dimana sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah.

Pokok-pokok pemberlakuan UUPA yaitu sebagai dasar untuk penyusunan hukum agraria nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat

makmur dengan meletakkan dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta meletakkan dasar-dasar dengan tujuan memberi perlindungan hukum terkait hak-hak atas tanah.<sup>3</sup>

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang berbunyi *“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”*

Tanah merupakan salah satu unsur terpenting dalam aspek kehidupan manusia, kehidupan dapat mengalami perkembangan dengan adanya keberadaan tanah beserta manfaatnya.<sup>4</sup> Banyaknya kebutuhan atas tanah seiring dengan penambahan penduduk Indonesia Sehingga diperlukan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dibidang pertanahan. Maka dari itu pemerintah memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah nya.

Perlindungan Hukum hak atas tanah dapat dimaknai memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum dalam

---

<sup>3</sup> Suhariningsih, Tanah Terlantar (Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009, h. 7

<sup>4</sup> Sakarwi, Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, h. 1.

hal ini hak atas tanah. Atau dengan kata lain perlindungan hukum hak atas tanah merupakan berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun terhadap hak atas tanah yang dikuasainya.

Dalam hal ini negara melalui pemerintah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang dituangkan dalam bentuk sertifikat sebagaimana dalam pasal 1 ayat (1) peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala BPN RI No. 7 Tahun 2016 dikatakan bahwa *“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 di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”*.

Dengan demikian Seseorang atau badan hukum memperoleh perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang di kuasainya dengan sebuah sertifikat berdasarkan jenis hak atas tanah yang di daftarkan.

### **1.1 Konsep Dasar Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah**

Secara konseptual, perlindungan hukum dibidang pertanian memerlukan ketersediaan perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Bagaimana Seseorang dikatakan dilindungi secara hukum terhadap hak atas tanah, yaitu dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan

hukum terhadap hak atas tanah bagi para pemegang hak atas tanah tersebut yang biasanya dikenal dengan sertifikat hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pasal 19 undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum dimaksud. Kemudian penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam peraturan turunannya yaitu dalam peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam rangka pemberian hukum terhadap hak atas tanah, ditentukan dalam pasal 19 undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA mengenai ketentuan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Selanjutnya, tanah yang telah didaftarkan diberikan bukti hak atas tanah yang dikenal dengan istilah hak atas tanah. Dimana sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah.

Pokok-pokok pemberlakuan UUPA yaitu sebagai dasar untuk penyusunan hukum agraria nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat makmur dengan meletakkan dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta meletakkan dasar-dasar dengan tujuan memberi perlindungan hukum terkait hak-hak atas tanah.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Suhariningsih, Tanah Terlantar (Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009, h. 7



Pendaftaran hak atas tanah berhubungan dengan publikasi pendaftaran tanah sebagai Tindakan dalam mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Di mana perlindungan hukum dan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif sebagaimana yang berlaku di Indonesia.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dengan mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan di mana pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktiannya.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan sebagaimana dikatakan dalam pasal 32 peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h. 178.



Selanjutnya Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa *“dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”*

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan yang hendak diberikan oleh UUPA mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah. Dengan demikian dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa pemegang hak atas tanah diberikan perlindungan dan kepastian hukum dengan didaftarkan nya hak atas tanah yang kemudian terdaftar di sertifikat sebagaimana alat bukti sah yang kuat sehingga pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011, h. 289.

## 2. Konsep Hak Atas Tanah

Sebagai Negara agraris dengan berbagai jenis usaha yang dilakukan masyarakat ataupun badan hukum di sektor pertanahan secara pokok diatur dalam UUPA. Pemberlakuan UUPA menghilangkan dualisme hukum agraria di Indonesia yang salah satu prinsip utamanya yaitu kesatuan hukum (Unifikasi) agraria untuk seluruh wilayah tanah air.<sup>8</sup> Selain itu juga diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), hak guna bangunan dan hak pakai dan kemudian diperbaharui lagi didalam peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksana nya.

Secara teori, Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikuasai. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah<sup>9</sup>

Hak atas tanah dikenal juga dengan hak penguasaan atas tanah yang di dalamnya terdapat serangkaian kewajiban, hak dan wewenang untuk melakukan perbuatan mengenai tanah yang menjadi hak dari pemegang

---

<sup>8</sup> Prinsip Kesatuan Hukum Agraria Ini Sama Nilainya Dengan Gagasan Yang Diajukan Oleh Wawasan Nusantara. Lihat AP. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung: 2008, h. 29.

<sup>9</sup> Boedi Harsono (B), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2007), h.283

hak atas tanahnya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>10</sup>

Konsep hak atas tanah atau hak menguasai tanah dari negara dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: *“Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut maka negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

*“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”*

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono (b), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2007), h.283

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: *“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”*

Ketentuan mengenai hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada rakyat di Indonesia diatur dalam pasal 16 UUPA yang di dalamnya terdapat penjelasan mengenai jenis hak atas tanah yang dapat diklaim oleh masyarakat Indonesia.

Kemudian ketentuan dalam ayat (2) berbunyi *“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”*

## **2.1 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Di Dalam UUPA**

Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA antara lain, hak milik, HGU, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan, hak guna ruang angkasa, Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial dan ketentuan-ketentuan lain yang tidak termasuk dalam

hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-haknya yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 UUPA. Berikut jenis-jenis penggunaan tanah berdasarkan hak atas tanah:

**a. Hak Milik**

Hak milik diatur pada bab II bagian I pasal 4 dan secara khusus pada pasal 16 ayat (1) serta pasal 20 jo pasal 50 UUPA. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maksud dari sifat turun temurun adalah kepemilikannya berlangsung secara terus menerus baik pemiliknya masih hidup atau sudah meninggal dunia dalam artian diteruskan oleh ahli warisnya dan jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas serta hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik

Hak milik dapat beralih apabila dialihkan kepada pihak lain. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Selain itu, hak milik terjadi karena penetapan pemerintah berdasarkan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan

dengan peraturan pemerintah dan hak milik juga dapat diperoleh dengan ketentuan undang-undang.

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. 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.

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 disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Pengecualian tersebut dimaksud 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.

Terjadinya hak milik bisa karena konversi (undang-undang). Bagi hak milik dalam hukum adat seperti hak gogolan tetap, bagi hak eigendom yang dimiliki oleh warga negara Indonesia ataupun badan hukum menurut PP Nomor 38 Tahun 1960. Dan dapat terjadi

Karena penetapan pemerintah melalui permohonan hak dengan memperhatikan ketentuan Permenag No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah mengenai cara peralihan hak milik berupa jual beli, tukar menukar ataupun pewarisan.

Hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara baik karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan (PP No. 38 Tahun 1998), karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA mengenai kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian dengan cara yang diatur oleh undang-undang dan juga hapus karena ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).<sup>11</sup>

#### **b. Hak Guna Usaha**

Menurut pasal 29 ayat (1) HGU merupakan relasi atau hubungan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 Tahun dan dapat diperpanjang selama 25 Tahun yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bila luasnya 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan Teknik perusahaan yang baik, HGU juga dapat beralih dan

---

<sup>11</sup> Pasal 20 hingga pasal 27 UUPA



atau dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.<sup>12</sup>

### c. Hak Guna Bangunan

Adapun pengertian hak guna bangunan Menurut pasal 35 ayat (1) UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu paling lama 30 tahun.

Penguasaan tanah dengan Hak guna bangunan adalah hak yang kuat dalam artian tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan hak nya apabila terjadi sengketa dengan pihak lain. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan, dapat dialihkan dengan cara jual, tukar menukar, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat. Hak guna bangunan juga memiliki jangka waktunya terbatas dan dapat dilepaskan hak nya oleh pihak pemegang HGB sehingga menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Terjadinya hak guna bangunan yaitu karena penetapan pemerintah melalui permohonan, karena perjanjian ataupun berdasarkan konversi sebagaimana diatur dalam pasal 36 ayat (1) UUPA. Subjek hukum HGB adalah warga negara Indonesia, badan

---

<sup>12</sup> Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 17.

hukum yang didirikan sesuai dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Penguasaan Hak guna bangunan dapat hapus apabila jangka waktu hak nya sudah berakhir, dihentikan sebelum dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah dan karena ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).<sup>13</sup>

#### **d. Hak Pakai**

Adapun pengertian hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya.<sup>14</sup>

#### **e. Hak Sewa**

Hak sewa merupakan suatu hak untuk menggunakan tanah milik orang lain, untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa sebagaimana diatur dalam pasal 44 UUPA. Hak sewa khususnya mengenai hak sewa untuk

---

<sup>13</sup> Pasal 35 sampai 40 UUPA

<sup>14</sup> Pasal 41 sampai pasal 43 UUPA

bangunan bukan untuk tanahnya. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila orang tersebut berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar sejumlah uang kepada pemiliknya sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga-negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### **f. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan**

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Pasal 46 UUPA

### **g. Hak Guna Air, Pemeliharaan Dan Penangkapan Ikan**

Hak guna air adalah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain. Hak guna-air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>16</sup>

### **h. Hak Guna Ruang Angkasa**

Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu. Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>17</sup>

### **i. Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci Dan Sosial**

Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak

---

<sup>16</sup> Pasal 47 UUPA

<sup>17</sup> Pasal 48 UUPA

pakai. Wakaf tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>18</sup>

Penggunaan tanah dilakukan berdasarkan hak atas tanah yang dimiliki sesuai dengan sertifikat hak atas tanah yang terdaftar. Bagi subjek hukum yang mempunyai hak milik atas tanah, maka berhak atas tanah yang sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuh atas tanah tersebut dengan mengingat fungsi sosial dari tanah. Sedangkan bagi subjek hukum yang memiliki hak guna bangunan mempunyai kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri begitu pula dengan jenis hak-hak atas tanah lainnya, atas kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki para pemegang hak nya mempunyai kewenangan sesuai dengan peruntukan hak atas tanahnya.

## **2.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Di Luar UUPA**

Dilihat dari pengaturan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA penggunaan tanah berdasarkan hak atas tanah dikenal meliputi hak milik, HGU, hak guna bangunan dan hak pakai. Sementara dalam perkembangan hukum tanah, dikenal pula istilah hak pengelolaan di mana tidak dituliskan di dalam UUPA secara eksplisit, hanya disebutkan istilah pengelolaan dalam penjelasan umum II angka dua UUPA.

Pada praktiknya, terdapat hak pengelolaan tanah yang tidak termasuk dalam jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Salah

---

<sup>18</sup> Pasal 49 UUPA

satu contoh kasus seperti konflik PT Barat Selatan Makmur Investindo (BSMI) di Meuji Lampung, HGU pengembangan agrobisnis perkebunan sawit di Kabupaten Kotabaru Kalimantan Selatan<sup>19</sup>

Ada pula kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini yaitu isu hukum pengelolaan tanah HGU berdasarkan perjanjian yang terjadi di desa Surokonto Wetan kabupaten Kendal, Jawa tengah. Para petani di desa tersebut melakukan pengelolaan di atas tanah HGU berdasarkan perjanjian yang mereka sebut dengan perjanjian tumpang sari. Perjanjian tersebut disepakati antara para petani dan PT Sumur Pitu sebagai pemegang Hak Atas Tanah HGU.

Keberadaan hak pengelolaan bukan merupakan hak yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dalam hal ini UUPA, tetapi merupakan hak yang didasarkan pada peraturan di bawah undang-undang yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak menguasai negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya.

---

<sup>19</sup> Abby, Achmadi 2016. Sengketa Pertanahan Hak Masyarakat Adat Dengan Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Sawit di Kalimantan Selatan. Al Adl: Jurnal Hukum, ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/675/591. Diakses 27 juni 2022 pukul 15:31 WIB.