
HAK ATAS TANAH USULAN TERTULIS YANG DIAJUKAN UNTUK MEMPEROLEH HAK ATAS SEBIDANG TANAH

**MOCH. DODIK MUNAWIR¹, NANDHIRZA IZAL ADIARA², IMAM FAYRUS
ZABADI³ Dan IRZA AHMAD FIRDANY⁴**

Universitas Narotama^{1,2,3,4}

0212427@mhs.narotama.ac.id¹

ABSTRACT

Land rights are a crucial aspect of Indonesia's agrarian legal system because they directly relate to the utilization of natural resources and provide legal certainty for the community. Regulations regarding land rights in Indonesia are primarily based on the Basic Agrarian Law, which serves as the legal basis for land control, ownership, and use. This article aims to examine the types of land rights and the mechanisms for acquiring land rights through written proposals submitted to the authorities. The research method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach. The results of the study indicate that land rights regulated in Indonesia's agrarian legal system consist of permanent rights and temporary rights. Permanent rights include ownership rights, land use rights, building use rights, use rights, lease rights, land clearing rights, and forest product collection rights as stipulated in Article 16 of the UUPA. In addition, there are also temporary rights such as mortgage rights, profit-sharing business rights, easement rights, and agricultural land lease rights as stipulated in Article 53 of the UUPA. Thus, regulations regarding land rights provide a clear legal framework for individuals and legal entities to acquire and utilize land in accordance with applicable laws and regulations.

Keywords: *Land rights, agrarian law, UUPA, acquisition of land rights, Indonesian land law*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 (L.N. 1953, No. 14, T.L.N. No. 362). Dalam Peraturan Pemerintah tersebut tanah negara dimaknai sebagai tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Substansi dari pengertian tanah negara ini adalah tanah-tanah memang bebas dari hak-hak yang melekat diatas tanah tersebut, apakah hak barat maupun hak adat (*vrij landsdomein*). Dengan terbitnya UUPA tahun 1960, pengertian tanah Negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu “Atas dasar hak yang menguasai dari negara atas tanah sebagai 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-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorang baik warga Negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum private maupun badan hukum politik.

Rumusan Masalah

1. Apa saja Hak-hak Atas Tanah?
2. Bagaimana cara memperoleh Hak Atas Tanah?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang mengatur mengenai hak atas tanah, khususnya yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan terkait lainnya di bidang pertanahan. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk memahami konsep-konsep hukum mengenai hak atas tanah dan mekanisme perolehannya. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum agraria, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan cara menafsirkan, mengkaji, dan menghubungkan berbagai sumber hukum tersebut guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai jenis-jenis hak atas tanah serta prosedur perolehan hak atas tanah melalui usulan tertulis sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak-hak Atas Tanah

Istilah hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 UUPA, sebagai berikut:

- 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi 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 penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- 3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pengertian hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA diatas adalah: “Hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hokum 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 penggunaan tanah itu dalam batas batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum ain yang lebih tinggi.”¹

Dalam pasal 16 ayat (1) dijelaskan jenis-jenis hak tanah yang bersifat tetap, yaitu:

A. Hak Milik

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tepatnya pasal 20 UUPA pasal (1) dan (2), hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah; hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²

Adapun ciri-ciri hak milik, yaitu:³

1. Dapat dijadikan jaminan uang
2. Dapat di gadaikan
3. Dapat dialihkan kepada pihak lain
4. Dapat dilepaskan secara sukarela
5. Dapat di wakafkan, hal ini disebabkan hak milik mempunyai sifat terkuat, tidak memiliki keterikatan dengan waktu. Beda halnya dengan hak pakai yang tidak bisa di wakafkan karena ada keterikatan dengan waktu.

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 83-84.

² Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 1.

³ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 2012), 238.

Subjek yang hak milik menurut UUPA yaitu perseorangan, yang hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum.

Didalam pasal 27 UUPA faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA
2. Karena penyerahan secara suka rela oleh pemiliknya
3. Karena diterlantarkan
4. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

B. Hak Guna Usaha⁴

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan tepenuhi. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha telah diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

1. Tanah yang dapat diberikan hak guna usaha adalah tanah Negara.
2. Dalam hal tanah yang akan diberikan HGU itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan statusnya sebagaikawasan hutan.
3. Pemberian HGU atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaannya baru dapat dilaksanakan setelah selesainya pelepasan hak tersebut.
4. Dalam hal diatas tanah yang akan diberikan dengan HGU itu terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaanya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut harus diberi ganti rugi yang dibebankan kepada pemegang HGU baru.

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 110-114.

Hak Guna Usaha mempunyai batas waktu berlakunya. Hal ini sesuai ketentuan pasal 34 UUPA tahun 1960 dinyatakan bahwa, Hak Guna hapus karena:

1. Jangka waktunya diberhentikan;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak dipenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2)

C. Hak Guna Bangunan⁵

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya.

Menurut Pasal 29 UUPA jangka waktu Hak Guna Usaha adalah paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Jangka waktu perpanjangannya paling lama 25 tahun. Bagi Hak Guna Bangunan jangka waktunya paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Hak Pakai atas tanah Negara, demikian juga Hak Pakai oleh pemilik tanah, berjangka waktu paling lama 25 tahun. Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Hak Milik tidak dapat diperpanjang.

Dalam Pasal 35 PP Nomor 40 tahun 1996 dinyatakan Hak Guna Bangunan dihapus karena:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan dalam perjanjiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir;

⁵ Rudyanto, "Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Oleh Pemiliknya", Skripsi, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017), 15-16.

3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2)

D. Hak Pakai⁶

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.

Hak Pakai atas tanah sama dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang merupakan hak atas yang bersifat primer. Hak Pakai atas tanah berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan karena Hak Pakai mempunyai subjek terbanyak dibandingkan dengan hak-hak tersebut.

Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah, yaitu;

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga pemerintah nondepartemen dan pemerintah daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan social;
5. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai kedudukan di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

E. Hak Sewa Untuk Bangunan⁷

Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) ada dalam Pasal 44 ayat (1) adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, 118-119.

⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2015), 64-68.

pemilik tanah dengan pemegang HSUB. HSUB merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-banguna yang berhubungan dengan pertanian.

Pada Pasal 45 UUPA yang dapat mempunyai Hak Sewa Untuk Bangunan, yakni:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sifat dan ciri-ciri HSUB;

1. Tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktu terbatas.
2. Bersifat pribadi dan tidak boleh dialihkan.
3. Tidak dapat diwariskan.
4. Hubungan hak sewa tidak terputus dengan dialihkannya Hak Milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
5. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
6. Pemegang HSUB dapat melepas sendiri hak sewanya.
7. Tidak termasuk golongan hak-hak yang harus didaftarkan.

Faktor-faktor penyebab terhapusnya HSUB, adalah:

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena pemegang HSUB tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HSUB.
3. Dilepaskan oleh pemegang HSUB sebelum jangka waktu berakhir.
4. Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
5. Tanahnya musnah.

F. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan⁸

Pasal 46 ayat (1) UU No. 5 tahun 1960 menyatakan bahwa membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan hak tanah. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan merupakan

⁸ Andika Wijaya, *Hukum Bisnis Properti Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2017), 88.

pengejawantahan hak ulayat. Tujuan dan dimasukkan hak ini kedalam UUPA adalah semata-mata untuk menselaraskan dengan hukum adat.

Dalam Pasal 53 UUPA, ada beberapa hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:⁹

A. Hak Gadai

Hak gadai adalah penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan erhak atas pengembalian tanahnya dengan memberikan uang tebusan. Hak gadai dapat dialihkan kepada pihak lain, baik dengan pesetujuan atau tanpa persetujuan pemilik tanah. Tanah yan digadaikan itu juga dibebani dengan hak sewa jika pemegang gadai meninggal gadai, maka hak gadai beralih kepada ahli warinya. Yang dapat mempunyai hak gadai hanya warga Negara Indonesia.

Ciri-ciri hak gadai tanah, yaitu:

1. Jangka waktunya terbatas;
2. Tidak berakhir karena meninggalnya pemegang gadai;
3. Dapat dibebani dengan hak-hak lain
4. Dapat dialihkan dengan izin pemilik;
5. Tidak hapus karena pengalihan ha katas tanah;
6. Uang gadai dapat ditambah selama gadai berlangsung
7. Sebagai Lembaga akan hapus pada waktunya;
8. Hak atas tanah yang waib didaftarkan.

B. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hokum untuk menggarap diatas tanah milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya.

C. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.

⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 126-129.

D. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Hak ini disebut magersari. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah. Hubungan hukum dengan tanah tersebut lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputus oleh pemilik tanah jika dia memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan/bangunan dan tidak terhadap tanah pertanian.

Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

A. Hak Milik

Tata cara pemberian atau penetapan hak tersebut termaksud dalam katagori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan oleh pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tana atau lahan yang akan didaftarkan atau disertifikatkan.

Aturan formalitas ini penting karena sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Dalam hala pemberian atau penetapan hak atas tanah ini baru dapat di proses haknya apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon, maka Pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.

Pemberian hak tersebut, jika dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 termaksud pada katagori pendaftaran tanah pertama kali, artinya dilakukan terhadap obyek tanah yang sebelumnya belum terdaftar, baik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadik.

Secara prosedural, pemberian hak atas tanah yang dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi : a) Pembuatan peta dasar pendaftaran; b) Penetapan batas bidangbidang tanah; c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah

dan pembuatan peta pendaftaran; d) Pembuatan daftar tanah dan; e) Pembuatan surat ukur.

Kemudian secara administratif, formalitas dari pemberian hak atas tanah Negara berpedoman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Persyaratan pemberian Hak Milik antara lain mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik¹⁰ 22, dengan dilampiri :

1. Fotokopi identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk perorangan dan Akta Pendirian untuk badan hukum). 22 Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 32
2. Keterangan mengenai tanahnya, yaitu data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanahnya atau dasar penguasaan atau alas haknya), data fisik (Surat Ukur/peta pendaftaran dan IMB apabila ada) dan surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat Pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh Pemohon.
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun terakhir, sebagai persyaratan tambahan untuk kepentingan penghitungan uang pemasukan dan BPHTB.

Prosedur pemberian / penetapan hak atas tanah tersebut, dimulai dengan pengajuan permohonan yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Khusus untuk Hak Guna Usaha diajukan melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi) setelah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, selanjutnya dilakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Pengukuran kadastral atas tanah yang dimohon oleh petugas ukur dari instansi Badan Pertanahan Nasional dengan biaya tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanah yang dimohon. Pelaksana pengukuran sesuai dengan kewenangannya, yakni sampai dengan seluas 10 Ha oleh Kantor Pertanahan, seluas 10 – 1000 Ha oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan lebih dari 1000 Ha oleh Badan Pertanahan Nasional RI, hasilnya berupa Surat Ukur atau Peta Pendaftaran Tanah.
2. Berkas permohonan tersebut diperiksa dan diteliti data yuridis dan data fisiknya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” (untuk Hak Milik, Hak Guna 33 Bangunan

¹⁰ Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

- dan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan) dan Panitia Pemeriksaan Tanah “B”, (untuk Hak Guna Usaha) hasilnya berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah.
3. Apabila berkas permohonan telah memenuhi syarat dan telah diterbitkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah, maka diterbitkan Surat Keputusan tentang Penetapan/pemberian Haknya oleh pejabat yang berwenang.
 4. Surat Keputusan Penetapan/Pemberian Hak tersebut disampaikan kepada pemohon. Surat Keputusan tentang Penetapan/Pemberian Haknya tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat Tanah sesuai jenis haknya untuk selanjutnya diserahkan kepada penerima hak yang bersangkutan.

Terhadap ketentuan formal yang mengatur mengenai prosedur penetapan/pemberian hak atas tanah tersebut telah ada aturan yang menetapkan tentang kepastian persyaratan, waktu penyelesaian dan besarnya biaya yang dituangkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

Kepastian persyaratan telah diuraikan di atas, kepastian waktu penyelesaian ditempelkan pada papan pengumuman pada Kantor Pertanahan setempat dan kepastian biaya pelayanan pertanahan telah dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002.

B. Hak Guna Usaha

Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha telah diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 tahun 1996 sebagai berikut¹¹ :

1. Tanah yang dapat diberikan hak guna usaha adalah tanah Negara.
2. Dalam hal Tanah yang akan diberikan hak guna usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak guana usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan statusnya sebagai kawan hutan.
3. Pemberian hak guna usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaannya baru dapat dilaksanakan setelah selesainya pelepasan hak tersebut.
4. Dalam hal diatas tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut harus diberi ganti rugi yang dibebankan kepada pemegang hak guna usaha baru.

¹¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, 110 – 111.

C. Hak Pakai

Tata cara permohonan pemberian Hak Pakai, penyelesaian permohonan Hak Pakai dan pendaftarannya berlaku sesuai dengan tata cara pemberian Hak Milik, yaitu :

1. Fotokopi identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk perorangan dan Akta Pendirian untuk badan hukum). 22 Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 32
2. Keterangan mengenai tanahnya, yaitu data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanahnya atau dasar penguasaan atau alas haknya), data fisik (Surat Ukur/peta pendaftaran dan IMB apabila ada) dan surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat Pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh Pemohon.
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun terakhir, sebagai persyaratan tambahan untuk kepentingan penghitungan uang pemasukan dan BPHTB.

D. Hak Sewa

Menurut UU Pokok Agraria (UUPA), Pengertian Hak Sewa atas Tanah adalah hak untuk maksud mendirikan bangunan, tidak untuk pertanian, peternakan, dan perikanan. Untuk maksud yang terakhir ini yang dipergunakan adalah perjanjian bagi hasil. Jangka waktu hak sewa tidak ditentukan didalam UUPA, sehingga para pihak (pemilik dan penyewa) bebas untuk menentukan jangka waktu persewaan.

Yang dapat memberikan hak sewa yaitu pemilik hak atas tanah. Pemegang hak guna bangunan atas hak guna usaha tidak berwenang menyewakan haknya itu. Negara yang tidak memiliki hak milik atas tanah juga tidak dapat menyewakan tanah. Karena menurut Effendi Perangin, sebutan hak sewa atas tanah negara secara yuridi itu tidak benar.

E. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pada pasal 46 UUPA¹² :

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintahan
2. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Hak membuka hutan yakni memanfaatkan hutan dan penggunaan kawasan hutan oleh seluruh warga negara Indonesia dan memiliki hak untuk pembukaan kawasan hutan.

Hal-hal yang mesti diperhatikan dalam Penggunaan Hak Membuka Hutan :

1. Hutan yang dapat dimanfaatkan oleh setiap warga negara Indonesia adalah semua hutan, kecuali yang masuk hutan kawasan.

¹² <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/>. Diakses : 12 Maret 2019

2. Pastikan jika membuka dan memanfaatkan hutan, maka hutan tersebut tidak masuk dalam status hutan kawasan.
3. Status hutan kawasan yang tidak dapat dimanfaatkan oleh warga negara Indonesia yakni hutan lindung, suaka, dan hutan konservasi.

Hak Mengambil hasil hutan :

Yang berhak mengambil hasil hutan yakni :

1. Orang atau perorangan warga negara Indonesia.
 - a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Undang-undang (Pasal 46 UU Pokok Agraria).
 - b. Masyarakat berhak memanfaatkan hutan dan hasil hutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Masyarakat Adat
Masyarakat hukum adat berhak untuk melakukan pemungutan hasil hutan untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat bersangkutan dengan pasal 67, dalam huruf (a) “melakukan pemungutan hasil hutan untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari masyarakat adat yang bersangkutan” Undang-undang No 41 tahun 1999 tentang Kehutanan).

Hak memungut hasil hutan, diberikan oleh pemerintah kepada warga Negara yang merupakan kontribusi pemerintah dalam memberikan kesejahteraan kepada masyarakat warga negara. Pemungutan hasil hutan ada yang berasal dari kayu maupun non kayu.

KESIMPULAN

Hak yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum 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 penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dalam Pasal 16 UUPA, dijelaskan Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Sewa
- f) Hak Membuka Tanah
- g) Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 53 UUPA, dijelaskan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- a) Hak Gadai

- b) Hak Usaha Bagi Hasil
- c) Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian

DAFTAR PUSTAKA

- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015
- Perangin, Efendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*. Jakarta: Rajawali. 2012
- Rudyanto, “Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Oleh Pemiliknya”. Skripsi. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017
- Soimin, Soedaryo. *Status Hak dan Pembebasan Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2015.
- Wijaya, Andika. *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Jakarta: PT. Grasindo, 2017.
- Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999
- <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/>. Diakses : 12 Maret 2019