

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah sumber dari keperluan dasar untuk hidup bagi seluruh makhluk, tanah memiliki fungsi yang baik sebagai sarana untuk mencari mata pencaharian dan sumber penghasilan dari memanfaatkan tanah. Definisi sebuah “tanah” melingkupi bagian permukaan bumi yang berada di wilayah datar juga meliputi bagian permukaan bumi yang berada di permukaan air, meliputi air laut.¹ Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menjadikan manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya.²

Lahan semakin langka, sehingga semakin sulit memenuhi kebutuhan pembangunan; pada saat yang sama, populasi Indonesia terus bertambah, sehingga semakin penting untuk mencari perumahan yang layak. Ada peningkatan permintaan lahan dari berbagai sumber, termasuk individu yang membutuhkan lahan dan negara yang membutuhkan lahan untuk pembangunan fasilitas umum, tetapi jumlah lahan yang tersedia tidak bertambah atau tetap sama, yang menyebabkan lahan menjadi kurang produktif dan permintaan tidak terpenuhi. Pemerintah harus andil untuk mengatur regulasi diantaranya penguasaan tanah, kepemilikan tanah, dan penggunaan tanah untuk bisa memenuhi kepastian hukum dalam bidang pertanahan

¹ Boedi Harsono, 2008, “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*”, Djambatan, Jakarta, h. 6-7

² K. Wantjik Saleh, 1977, “*Hak Anda Atas Tanah*”, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.7

“Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” adalah peraturan perundangan yang pertama kalinya memperkenalkan konsep Hak Menguasai Negara, Berdasarkan Pasal 33 dalam “Undang-Undang Dasar 1945” disebutkan bumi, air, dan seluruh kekayaan alamnya dimiliki oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Ketentuan tersebut kemudian menjadi dasar konstitusional dalam pembentukan dan perumusan Undang-Undang Pokok Agraria.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” menyatakan bahwa berkaitan dengan kepemilikan tanah, pengelolaan tanah, tanah wakaf, unit apartemen, dan hak hipotek sebagaimana didokumentasikan dalam catatan tanah yang sesuai.

Di Indonesia terdapat ketentuan mengenai tanah diatur dalam “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Pada Pasal 2 ayat (2) dan ayat (1) telah menentukan hak menguasai dari hak negara, Pasal tersebut memberikan kewenangan kepada negara agar dapat:

- a. Merencanakan dan melaksanakan pembagian, pemanfaatan, penyediaan, dan pengelolaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menetapkan dan mengatur kedudukan hukum manusia di bumi, laut, dan udara.
- c. Menetapkan dan mengatur hakikat interaksi antara orang-orang dan kegiatan-kegiatan yang sah di bumi, laut, dan ruang angkasa.³

³ Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2005, “*Kompilasi Hukum Agraria Seri Kompilasi Perundangan*”, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h.9

UUPA mula terbentuknya terdiri atas semua bentuk peraturan tentang pertanahan termasuk Peraturan Pemerintah masih dikeluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman, kebijakan itu ditempuh oleh pemerintah karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa transisi. Pada tahun 2002 Badan Pertanahan Nasional (BPN) dijadikan lembaga yang setara dengan kementerian, kemudian pada tahun 2014 sampai saat ini Pemerintah telah membuat kementerian baru yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibawah naungan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Terdapat tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu penyusunan dan penerapan kebijakan dalam penentuan hak atas tanah, pendaftaran pada tanah serta pemberdayaan masyarakat. Dalam implementasi fungsi kebijakan terkait penetapan hak dan pertanahan tanah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan produk yaitu Sertipikat Tanah yang bertujuan sebagai dokumen bukti kepemilikan dan hak seseorang ataupun badan hukum atas tanah. Penyediaan surat tanda bukti hak yaitu Sertipikat dimaksud dalam “Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Surat-Surat tanda bukti hak yaitu Sertipikat bertujuan untuk bisa memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi-inforasi kepada pihak terkait termasuk pemerintah sendiri dan terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Pengaturan mengenai hak atas tanah diatur dalam “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 16 ayat (1)”, yang mencakup berbagai jenis hak atas tanah. Jenis-jenis hak tersebut meliputi: “hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang tidak termasuk dalam kategori hak-hak yang telah disebutkan.” Selain itu, Pasal 53 UUPA juga mengatur hak-hak yang bersifat sementara, yang memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penjelasan dari Hak Guna Bangunan diatur secara khusus di dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, menjelaskan jika Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dilanjutkan pada Pasal selanjutnya dinyatakan menurut permintaan pemegang hak juga mempertimbangkan kebutuhan serta kondisi bangunan, jangka waktu yang ada dapat mampu hingga maksimal 20 tahun.

Hak guna bangunan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah kemudian diperbaharui di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, jika diperpanjang oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu yang telah ditentukan hak guna bangunan dapat di perpanjang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Mengingat hak guna bangunan bersifat sementara, maka lebih masuk akal untuk mengubahnya menjadi hak milik sehingga pemegang hak dapat merasa tenang. Kantor Pertanahan tempat tanah atau bangunan berada tetap harus diberitahu tentang perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Bertambah padatnya penduduk disebabkan oleh laju pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia kemudian menyebabkan banyak yang gagal memiliki rumah tinggal. Namun sepemahaman yang kita miliki, rumah tinggal terdapat banyak manfaat diantaranya agar menjaga dari panas sampai hujan, sebagai ruang berlindung, beristirahat, serta bertemu bersama anggota keluarga namun terdapat juga banyak yang belum memiliki rumah tinggal sendiri.

Pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum berupa membangun perumahan atau hunian yang digunakan untuk keperluan masyarakat, salah satunya yang dikelola oleh PT. YEKAPE SURABAYA. Perumahan menjadi salah satu wujud yang mencerminkan bagi jati diri manusia baik secara individu dan kebersamaan ditengah lingkungan, dengan demikian manfaat dari pembangunan perumahan haruslah diterima secara adil dan merata tak lebih dari masyarakat dengan status ekonomi rendah, unsur pokok kesejahteraan rakyat ialah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan untuk rumah tinggal yang merupakan kebutuhan pokok bagi setiap Warga Negara Indonesia.

Peralihan HGB menjadi Hak Milik hal ini tentu saja menjadikan harapan bagi sebagian masyarakat, berdasarkan uraian diatas penulis berniat untuk melakukan penelitian skripsi mengenai “Analisis Hukum Terhadap

Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di PT. YEKAPE SURABAYA”.

Pada peneitian terdahulu membahas tata cara dan juga tahapan dalam perubahan pada peningkatan status pada HGB Menjadi Hak Milik secara general dan tidak ada bahasan terkait Hak Guna Bangunan yang ditingkatkan menjadi Hak Milik untuk bangunan berupa Rumah Tinggal. Perbedaan lain juga terdapat pada wilayah implementasi pelaksanaan peralihan tingkat HGB menjadi Hak Milik. Perbedaan serta persamaan dari penelitian yang penulis dengan penelitian terdahulu, dapat penulis jabarkan melalui tabel dibawah ini:

No.	Nama Penulis, Judul dan Tahun	Fokus Penelitian	Perbedaan
1.	Putri Handayani Nasution, “Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Perumnas Dua Kota Pontianak (2016)”	Penelitian ini berfokus pada bagaimana tahapan dan tata cara perubahan status pada Hak Guna Bangunan berubah menjadi Hak Milik atas Objek Rumah Tinggal.	Pembeda pada penelitian yang dilakukan penulis mempunyai perbedaan wilayah serta implementasi proses implementasi peningkatan HGB yang kemudian jadi berstatus Hak Milik.
2.	Avianita Febriana Yulianto, “Analisis Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kabupaten Cilacap (2021)”	Penelitian ini lebih berfokus kepada memberikan edukasi untuk masyarakat terkait pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, yang mana banyak masyarakat yang belum melaksanakan peningkatan tersebut.	Penelitian yang dilakukan penulis mempunyai perbedaan wilayah serta implementasi pelaksanaan penigkatan HGB meningkat menjadi Hak Milik serta focus bahasan berada pada tata cara pelaksanaan dan juga hambatan yang ada.
3.	Fajar Agung Rohmadi, “Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta (2024)”	Dalam Penelitian ini berfokus terhadap kebijakan-kebijakan yang diberikan pemerintah saat perubahantingkatan pada Hak Atas Tanah dari mulanya Hak Guna Bangunan berubah pada Hak Milik	Perbedaan penelitian terdapat dalam aspek Objek, penulis meneliti perubahan pada HGB berpindah dan meningkat pada Hak Milik guna rumah tinggal bukan hanya membahas peningkatan status Hak Guna Bangunan menuju Hak Milik secara general.

Tabel 1 Perbedaan Penelitian Terdahulu (Novelty)

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang sudah dikemukakan di atas maka rumusan masalah seperti berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang timbul serta solusi dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang akan dikemukakan oleh penulis sebagai berikut:

1. Mengetahui dan mengkaji pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Surabaya.
2. Mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan peningkatan atau peralihan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Mengembangkan kemampuan berfikir penulis serta dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang sudah diperoleh pada saat menjalani perkuliahan, serta untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang akan dikaji oleh peneliti.

1.5.2 Manfaat Praktis

Hasil ini diharapkan bisa menjadikan pengetahuan bagi masyarakat akan pelaksanaan peralihan status HGB menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Surabaya.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Metode studi ialah serangkaian, prinsip juga prosedur dalam penyelesaian masalah yang ada pada penelitian, Suatu upaya untuk mencari, mengembangkan, dan memverifikasi validitas sebuah pengetahuan atau teori melalui penerapan pendekatan ilmiah.⁴

Pendekatan Yuridis Empiris dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekata ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan.⁵

Adapun jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian hukum empiris. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

⁴ Sutrisno Hadi, 2000, "*Metodologi Reasearch Jilid I*", Andi, Yogyakarta. h.4

⁵ Yudiono OS, 2013, "*Metode Penelitian*", digilab.unila.ac.id, Diakses tanggal 24 Juni 2024

1.5.2 Sumber Data

Pengumpulan data dilakukan melalui instrument pengumpulan data, observasi, maupun melalui dokumentasi. Data yang dikumpulkan berupa data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari sumber langsung berupa *interview* atau observasi. Data sekunder diperoleh dari sumber tidak langsung berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi.⁶

a. Data Primer

Data yang dihimpun langsung dari sumbernya, dengan menerapkan sesi wawancara, observasi maupun dokumen resmi yang diminta oleh penulis kepada PT. YEKAPE Surabaya yang kemudian diolah oleh penulis. Selain itu terdapat penunjang dari data primer yang berupa peraturan- peraturan seperti:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁶ S. T. Muhammad Syahrudin, "*Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*". CV. Dotplus Publisher. 2022, h. 16.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dari data yang telah ada sebelumnya dan data ini tentunya memiliki keterkaitan pada permasalahan yang akan dianalisis dan diteliti oleh penulis. Data ini bersifat sebagai data pendukung saja. Bersumber dari buku-buku kepustakaan, jurnal, artikel, peraturan perundang-undangan, dan wawancara.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan non hukum yang memiliki fungsi sebagai penunjang dalam penelitian hukum seperti *website online*, kamus hukum dan ensiklopedi hukum.

1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

Penelitian yang digunakan penulis menggunakan teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum empiris teknik yang digunakan, baik terdapat sendiri-sendiri atau terpisah maupun digunakan

secara bersama-sama sekaligus. Teknik tersebut adalah wawancara dan observasi.⁷

1. Studi Kepustakaan atau Dokumen

Studi kepustakaan dilaksanakan dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian untuk bisa mengumpulkan sejumlah data diantaranya adalah Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri, bahan pustaka yang bersumber dari buku-buku, dokumen-dokumen, Akta-Akta, majalah, koran, ataupun media internet.

2. Wawancara

Menurut Lexy J. Moleong (2014:186) wawancara merupakan kegiatan berdialog dan memiliki tujuan tertentu yang dilakukan oleh pewawancara. Pewawancara merupakan pihak yang mengajukan pertanyaan serta narasumber merupakan pihak yang diwawancarai dan memberikan jawaban. Dalam cara wawancara proses perpanjangan masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan habis masa berlakunya.

1.5.4 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis menjelaskan sistematika penulisan yang dimulai dengan pendahuluan hingga penutup. Sistem penulisan ini memiliki tujuan untuk memudahkan penulis dalam

⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *“Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif”*, Pustaka Pelajar, 2010, h.280

menyusun skripsi dengan dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini

Bab Pertama menjelaskan tentang pendahuluan yang memuat latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Pada pendahuluan ini adalah dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, penulisan pendahuluan bertujuan untuk memudahkan pembaca supaya mengerti secara garis besar apa permasalahan yang ada dalam penulisan skripsi ini.

Bab kedua menjelaskan mengenai rumusan masalah yang pertama yaitu, pelaksanaan peralihan status dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Surabaya yang dibagi menjadi dua sub bab, untuk sub bab pertama proses pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya, dan sub bab kedua membahas mengenai implementasi terhadap pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya.

Bab ketiga menjelaskan mengenai rumusan masalah yang kedua yaitu, hambatan-hambatan yang timbul serta solusi dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya yang dibagi menjadi dua sub bab, untuk sub bab yang pertama akan membahas hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan

menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya, dan sub bab kedua yakni solusi atas hambatan dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di PT. YEKAPE Surabaya.

Bab Keempat merupakan bagian akhir dalam penulisan skripsi ini, menjelaskan mengenai penutupan dari bab-bab yang telah dijelaskan sebelumnya, yang terdiri dari kesimpulan hasil penelitian dan juga saran dari penulis.

1.6 Tinjauan Pustaka

1.6.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah, Sertipikat Tanah, Dan Hak-Hak Atas Tanah

1.6.1.1 Pengertian Tanah

Definisi dari tanah adalah suatu sumber daya yang menjadi bagian dari kebutuhan yang mendasar bagi manusia sertamemiliki fungsi untuk kehidupan juga penghidupan manusia, bahkan tanah juga dapat menentukan keberlangsungan suatu peradaban bangsa. Tanah sendiri dapat dinilai sebagai suatu aset atau kekayaan yang mana bersifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan kedepannya. Tanah juga merupakan wilayah tinggal dan bermukim dari sebagian manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah dengan usaha pertanian juga perkebunan sehingga pada akhirnya tanah akan menjadi tempat persemayaman terakhir bagi manusia.⁸

⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, "*Reformasi Agraria di Indonesia*", Sinar Grafika, Jakarta, h.55.

Seluruh hal yang memiliki kaitan pada pertanahan di susunan hukum positif Indonesia, juga termasuk dalam lingkup Hukum Agraria. “*Ager*” yang memiliki artian “tanah atau sebidang tanah”, sedangkan “*Agrarius*” bermakna “perladangan, persawahan, pertanian”, yang berasal dari bahasa latin.⁹

Dasar peraturan terkait dengan pertanahan diatur dalam UUPA dan diatur kembali melalui Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan lainnya.

Mengacu pada PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 1 yang mengatur mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan pengertian tanah, yaitu :

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

Diterangkan dalam hukum tanah, negara yang mengimplementasikan prinsip *Azas Accesie* yang juga Azas Pelekatan, menganut bahwa bangunan juga tanaman yang berada di atas dan menyatu dengan tanah adalah porsi pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga hak atas tanah yang sendirinya, dikarenakan hukum, menyoroti kepemilikan bangunan dengan tanaman yang ada pada bagian atas tanah

⁹ Boedi Harsono, *Op.cit*, h.5.

yang di haki terkecuali, apabila terdapat kesepakatan berbeda dari pihak pembangun atau penanam (KUHP Pasal 500 dan 571).¹⁰

1.6.1.2 Sertipikat Tanah

A. Pengertian Sertipikat Tanah

Bahasa sertipikat diambil dari negara Belanda yakni *Certificat* sehingga dalam etimologinya, memiliki arti surat bukti ataupun surat keterangan yang berfungsi sebagai bukti atau surat keterangan guna membuktikan tentang sesuatu. Oleh sebab itu merupakan dokumen hasil buatan lembaga berwenang sebagai bukti hak seseorang pada suatu bidang tanah.¹¹

Pada Pasal 19 ayat 2 UUPA menjabarkan tahap terakhir dari pendaftaran tanah ialah pemberian surat tanda bukti hak, aspek tersebut dijabarkan pada huruf c, yaitu:

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

UUPA tidak mengatur tentang nama sertifikat hak atas tanah yang terdaftar. Namun, menurut Pasal 13 ayat 3 PP Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur Pendaftaran Tanah, sertifikat didefinisikan sebagai kumpulan dokumen yang meliputi salinan buku tanah, surat ukur, dan lembar sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

¹⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, h.20

¹¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Mandar Maju, Bandung, h. 24

Kemudian makna yang disederhanakan dalam Pasal 1 butir 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

“Sertipikat 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.”

Sertifikat hak milik atas tanah dapat digunakan apabila orang pribadi atau badan hukum memiliki hak atas sebidang tanah tertentu, dan sertifikat tersebut sah sebagai alat hukum yang kuat atas data fisik dan data hukum yang tercantum di dalamnya, sepanjang sesuai dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Apabila pihak lain tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data hukum yang diberikan harus dianggap benar dan asli.

Sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan sah secara hukum apabila data fisik dan data hukum yang dikandungnya sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah dan surat ukur yang berlaku. Hal ini dikarenakan data yang digunakan untuk membuat sertifikat bersumber dari dokumen resmi tersebut.

B. Jenis-Jenis Sertipikat

Merujuk pada objek pendaftaran tanah yang telah dijabarkan pada PP Nomor 24 Tahun 1997 berkaitan dengan Pendaftaran Tanah serta PP Nomor 40 Tahun 1996 berkaitan dengan Hak

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, dengan demikian terdapat beberapa jenis sertipikat diantaranya: “sertipikat hak milik, sertipikat hak guna usaha, sertipikat hak guna bangunan atas tanah negara, sertipikat hak guna bangunan hak pengelolaan, sertipikat hak pakai atas tanah negara, sertipikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan, sertipikat tanah hak pengelolaan, sertipikat tanah wakaf, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, sertipikat hak tanggungan.”¹²

Terdapat beberapa sertipikat juga selain sertipikat-sertipikat tersebut, juga dikenal sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, kedua sertipikat ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (ATR/BPN) apabila terdapat pendaftaran akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik yang telah dibuat dan disahkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

1.6.1.3 Hak-Hak Atas Tanah

Definisi mengenai Hak Atas Tanah terdapat di dalam Pasal 1 ayat (4) PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran, yang berbunyi :

¹² J. Andy Hartanto, 2012. “*Problema Hukum Jual Beli Tanah Belum Sertifikasi*”, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, h.22

“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang dibawah Tanah”.

Ada dua jenis hak atas tanah yang diakui oleh Hukum Agraria Nasional, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder.¹³ Hak atas tanah utama, atau hak atas tanah primer, adalah hak yang diberikan negara kepada individu atau badan secara langsung; hak tersebut bersifat jangka panjang, pribadi, dan dapat dipindahtangankan. Hak untuk memiliki, mengolah, membangun, dan menggunakan tanah adalah empat jenis hak atas tanah utama. Sewa usaha pertanian, hak ambil alih, hak usaha bagi hasil, dan hak hipotek adalah contoh hak atas tanah sekunder yang berasal dari hak pihak lain dan bersifat sementara, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 53 UUPA.¹⁴

1.6.1.4 Peralihan Hak Atas Tanah Serta Bangunan

Hukum Adat diterapkan saat ini bukanlah Hukum Adat yang benar-benar Hukum Adat, perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :¹⁵

¹³ Supriadi, 1998, “*Hukum Agraria, Hukum Tanah Sebelum Berlakunya UUPA, Hukum Tanah Nasional*”, Sinar Grafika, Jakarta, h.64

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Sudargo Gautama, 1981, “*Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*”, Alumni, Bandung, h. 16

- 1) Kepentingan nasional dan negara yang berlandaskan persatuan;
- 2) Sosialisme di Indonesia;
- 3) Peraturan perundang-undangan yang terdapat dalam UUPA dan peraturan lainnya;
- 4) Unsur-unsur yang berlandaskan hukum agama.

Perlu dipahami bahwa setiap perjanjian seperti memindahkan hak atas tanah wajib diperkuat melalui akta yang telah diresmikan oleh dan dihadapan pejabat yang telah dijadikan oleh Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, jika peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya tidak mendapatkan sanksi bagi para pihak, tetapi kedua belah pihak mendapatkan kesulitan yaitu penerima hak tidak dapat mendaftarkan peralihan hak pada akhirnya tidak mendapatkan sertipikat atas nama penerima.

Dalam peningkatan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah memerlukan kehadiran para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum serta harus disaksikan oleh minimal 2 (dua) saksi yang mencukupi kriteria yang telah ditentukan.

1.6.2 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1.6.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah mengacu pada serangkaian kegiatan yang dijalankan pemerintah yang berlangsung secara konsisten, berkelanjutan, dan rutin. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pemrosesan, pencatatan, dan penyajian data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan unit apartemen dan bidang tanah. Pemerintah juga memberikan sertifikat bukti hak atas kepemilikan unit apartemen dan hak-hak khusus yang menyertainya.

Telah disesuaikan pada Pasal 1 ayat (9) PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“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 yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

1.6.2.2 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

A. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah yakni untuk menjamin kepastian hukum dari ketentuan dalam “Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” yang berbunyi :

“Untuk Menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Menjamin kepastian hukum merupakan tujuan daripada pendaftaran tanah, dari Pasal diatas menginstruksikan kepada Pemerintah Indonesia dalam melangsungkan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*, yang dimaksudkan untuk memastikan kepastian hukum.

Pada awalnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk kepentingan fiskal (*fiscal kadaster*) namun seiring dengan perkembangan hukum pertanahan, pendaftaran tanah kemudian diubah untuk menghadapi ketidakpastian yang timbul pada tindakan hukum terkait tanah, maka dari itu pendaftaran tanah diciptakan dalam memastikan kepastian hukum (*rechts kadaster*).

Dari berbagai hal diatas Pemerintah Indonesia menegaskan kembali tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 dan 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Pasal 3

Pendaftaran Tanah bertujuan:

- a. menjamin terselenggaranya tata usaha pertanahan yang tertib;
- b. mempermudah perolehan keterangan yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum di bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar; dan
- c. memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak yang terdaftar, seperti pemegang hak atas tanah perseorangan atau satuan rumah susun, agar lebih mudah membuktikan kepemilikannya.

Pasal 4

1. Pemberian hak atas tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a.
Untuk memenuhi kewajiban informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, masyarakat dapat mengetahui data fisik dan data hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
2. Untuk terlaksananya tata usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah, satuan tanah, dan satuan rumah susun, serta setiap perubahan atau pembatalan hak milik atas keduanya, wajib dicatat.

B. Manfaat Pendaftaran Tanah

Manfaat diperoleh baik oleh pemerintah maupun pemegang hak sebagai hasil dari pendaftaran tanah, sebagai berikut¹⁶ :

1. Bagi pemegang hak :
 - a) Membuat seseorang merasa aman.

¹⁶ Urip Santoso, 2011, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*", Kencana, Jakarta, h.21

- b) Mengenali perbedaan antara data fisik dan data hukum.
- c) Mempermudah pelaksanaan pengalihan hak.
- d) Nilai tanah meningkat.
- e) Dapat dijadikan jaminan utang.
- f) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) bukan perhitungan sederhana.

2. Bagi Pemerintah :

- a) Pengelolaan pemerintahan akan diselenggarakan sebagai program Catur Tertib Pertanahan.
- b) Dapat mempermudah pemerintah dalam melakukan hal-hal seperti menjual tanah pembangunan.
- c) Sengketa-sengketa yang melibatkan tanah, seperti sengketa batas atau pendudukan yang tidak sah, dapat dikurangi.
- d) Kepada kreditur dan calon pembeli.

1.6.2.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA terdapat 3 kegiatan diantaranya seperti berikut :

- a. Mencatat catatan tanah, membuat peta, dan melakukan pengukuran.
- b. Pengalihan dan pendaftaran hak atas tanah.
- c. Memberikan surat bukti hak yang sah.

Pendaftaran tanah memiliki 4 (empat) jenis diantaranya :

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya merupakan suatu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentaj yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- c. Pendaftaran tanah secara sporadis merupakan suatu 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.
- d. Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan suatu 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.

1.6.3 Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan

1.6.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang pada Pasal 35 - 40 UUPA. Penjelasan dari HGB dijabarkan pada Pasal 35 yang berbunyi:

“(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 mengikat 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”.

Menurut pasal tersebut, jika pemilik HGB tidak benar-benar memiliki tanah tempat bangunan tersebut berdiri, mereka tetap dapat menguasai bangunan tersebut selama maksimal 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan selama 20 tahun. Mereka juga dapat menggunakan bangunan tersebut sebagai agunan utang atau mengalihkannya ke pihak lain.

Berikut ini adalah beberapa karakteristik dari Hak Guna Bangunan diantaranya:

- a. Hak hukum untuk membangun dan memiliki bangunan yang terletak di atas tanah yang bukan miliknya—baik tanah tersebut dimiliki oleh negara maupun perorangan.
- b. Jangka waktu maksimum 30 tahun dapat ditambah 20 tahun.

- c. Merupakan pilihan yang layak untuk mendapatkan pinjaman yang terkait dengan hipotek.
- d. Pengalihan atau pelepasan hak kepada pihak lain memerlukan kehadiran pejabat yang berwenang dan pelaporan selanjutnya kepada menteri.

Hak Guna Bangunan secara mendasar dijabarkan pada UUPA, Pemerintah mengatur lebih lanjut mengenai hak dari HGB di dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, tetapi setelah dibuatnya “Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja” maka terjadi penyesuaian sehingga Peraturan Pemerintah diperbaharui menjadi “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah” serta peraturan mengenai HGB lebih lanjut diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.”

1.6.4 Subjek dan Obek Hak Guna Bangunan

A. Subjek Hak Guna Bangunan

Mengenai pemegang atau subjek dari Hak Guna Bangunan diatur dalam “Pasal 34 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah”, menjelaskan bahwa HGB diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Lebih lanjut dijabarkan pada Pasal 35 PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa:

“(1) Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan dan mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak yang lain yang memenuhi syarat.
(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum”.

Apabila ketentuan yang berlaku tidak terpenuhi, atau apabila Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dipindahtangankan atau dilepaskan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka hak tersebut akan dicabut secara hukum dan tanah tersebut akan dinyatakan sebagai tanah negara. Ketentuan ini juga berlaku bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan.

B. Objek Hak Guna Bangunan

Mengenai objek HGB diatur dalam Pasal 36 PP Nomor 18 Tahun 2021, menyatakan bahwa Tanah yang dapat diberikan HGB diantaranya:

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan

c. Tanah Hak Milik

1.6.5 Terjadinya Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 41 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyatakan berlangsungnya HGB yaitu seperti berikut:

1. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dapat diperoleh melalui keputusan menteri, permohonan secara elektronik, pendaftaran di Kantor Pertanahan, dan selanjutnya memperoleh sertipikat hak tanggungan sebagai bukti hak.

Terdapat beberapa syarat untuk pemegang hak agar bisa memperpanjang serta memperbaharui sertipikat HGB di Atas Tanah Negara yang wajib untuk dipenuhi oleh pemohon, diantaranya:

- a. Lahan tersebut masih digunakan dan dikelola dengan baik sesuai dengan ketentuan, karakteristik, dan tujuan pemberian hak.
- b. Pemberian hak telah dilakukan dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak tetap memenuhi kewajiban yang terkait dengan perannya.
- d. Tujuan sertifikat sesuai dengan denah.
- e. Lahan tersebut tidak digunakan untuk kepentingan umum dan tidak direncanakan.
- f. Memiliki sertifikat yang membuktikan kelayakannya.

g. Harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

2. Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan

Permohonan dapat diajukan secara elektronik, pemohon harus terdaftar di Kantor Pertanahan, dan dapat memperoleh sertifikat hak tanggungan sebagai bukti hak. Keputusan menteri untuk memberikan hak tergantung pada izin pemegang Hak Pengelolaan.

Terdapat beberapa syarat untuk pemegang hak agar bisa memperpanjang serta memperbaharui sertipikat HGB di Atas Tanah Hak Pengelolaan yang wajib untuk dipenuhi oleh pemohon, diantaranya :

- a. Lahan tersebut masih digunakan dan dikelola dengan baik sesuai dengan ketentuan, karakteristik, dan maksud pemberian hak.
- b. Pemberian hak telah dilakukan dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih mematuhi semua kewajiban pemegang hak.
- d. Objek sertifikat sesuai dengan denah.
- e. Tidak akan digunakan atau dimaksudkan untuk melayani kepentingan umum.
- f. Memperoleh persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan.
- g. Telah diberikan sertifikat yang menunjukkan tingkat kepraktisan yang tinggi.
- h. Pendaftaran wajib dilakukan di Kantor Pertanahan Daerah.

3. Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik

Ketika hak guna bangunan didaftarkan di Kantor Pertanahan dan sertifikat hak tanggungan diterima sebagai bukti hak, hal itu merupakan

konsekuensi dari pemegang hak milik yang memberikan hak tersebut melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini mengikat secara hukum terhadap pihak ketiga dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Terdapat beberapa syarat untuk pemegang hak agar bisa memperpanjang serta memperbaharui sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik yang wajib untuk dipenuhi oleh pemohon, diantaranya:

- a. Lahan tersebut masih dikelola dengan cara yang sesuai dengan kondisi, sifat, dan tujuan hak.
- b. Pemegang hak telah mengambil semua langkah yang diperlukan untuk memberikan hak.
- c. Pemegang hak terus memenuhi semua persyaratan.
- d. Tujuan sertifikat sesuai dengan denah.
- e. Tidak akan digunakan atau dimaksudkan untuk melayani kepentingan umum.
- f. Mendapatkan persetujuan pemegang hak
- g. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan hak pakai baru dengan akta.
- h. Menunjukkan pendaftaran pada kantor pertanahan setempat yang sesuai.

1.6.6 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pada “Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah”, menyatakan bahwa Jangka Waktu Tanah yang diberikan HGB yakni seperti berikut:

Pasal 37

- 1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah yang Dikelola dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Akta pemberian hak guna bangunan di atas tanah milik dapat digunakan untuk memperbarui hak tersebut di luar jangka waktu 30 tahun. Tanah tersebut hanya dapat digunakan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 3) Setelah berakhirnya jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tanah yang memiliki hak guna bangunan kembali dikuasai langsung oleh negara atau memiliki hak pengelolaan.
- 4) Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditata kembali dalam hal penggunaan, pemanfaatan, dan kepemilikan oleh menteri. Prioritas dapat diberikan kepada mereka yang sebelumnya memiliki hak atas tanah, dengan mempertimbangkan:

- a. Lahan tersebut masih digunakan untuk pertanian dan tujuan sah lainnya yang sejalan dengan alasan pemberian hak;
- b. Pemegang hak telah memenuhi semua persyaratan pemberian hak;
- c. Pemegang hak terus memenuhi semua persyaratan untuk menjadi pemegang hak.
- d. Pelestarian kesesuaian lahan dengan rencana induk;
- e. Tidak adanya penggunaan umum atau rencana untuk lahan tersebut;
- f. Kondisi lingkungan dan sumber daya alam; dan
- g. Kondisi lahan dan masyarakat.

Setelah tanah tersebut digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak, atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan, pemohon dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak tersebut. Apabila permohonan perpanjangan terlambat diajukan, batas waktu pengajuan permohonan adalah dua tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

1.6.7 Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

A. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan mempunyai kewajiban diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai berikut:

- 1) Mengembangkan dan/atau mengolah Tanah sebelum akhir tahun kalender kedua setelah tanggal pemberian hak, sesuai

dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam keputusan pemberian hak;

- 2) Merawat tanah, yang meliputi membuatnya lebih subur, melindunginya dari kerusakan, dan menjaga kelestarian lingkungan;
- 3) Menjaga fungsi konservasi lainnya, seperti pelestarian batas badan air, agar tetap berjalan;
- 4) Mematuhi peraturan tentang penggunaan ruang yang tercantum dalam rencana induk;
- 5) Untuk tujuan pembangunan yang melayani kepentingan umum, melepaskan sebagian atau seluruh hak atas tanah Anda; dan
- 6) Setelah berakhirnya hak guna bangunan, mengembalikan tanah tersebut kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemilik hak.

B. Larangan Pemegang Hak Guna Bangunan

Larangan pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, diantaranya:

- 1) Memutus akses halaman atau area lain dari akses publik, lalu lintas, dan/atau sungai;
- 2) Merusak sumber daya alam dan keberlanjutan lingkungan;
- 3) Menyerahkan tanah; dan/atau
- 4) Membangun bangunan jangka panjang yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, batas wilayah, atau fungsi konservasi

lainnya, jika area hak guna bangunan mencakup badan air atau fungsi konservasi lainnya.

C. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan mempunyai Hak, seperti yang telah diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, diantaranya:

- 1) Menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 2) Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- 3) Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

1.6.8 Tinjauan Umum Hak Milik

1.6.8.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik

Pengertian dari hak milik sendiri telah diatur dalam “Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria” yaitu:

- a. Berdasarkan Pasal 6, bentuk kepemilikan tanah yang paling kuat dan menyeluruh adalah hak untuk mewarisinya. Hak ini dikenal sebagai hak milik.
- b. Adanya kemampuan untuk mengalihkan hak kepemilikan kepada orang atau badan lain.

Hak milik berbeda secara signifikan dari hak-hak tanah lainnya, karena merupakan hak yang paling kuat dan lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Istilah "terkuat dan terpenuh" digunakan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Hal ini menandakan bahwa di antara berbagai hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak milik adalah yang paling utama dan paling lengkap dalam segi kekuatan dan penguasaan.¹⁷

Sertifikat hak atas tanah diberikan sebagai bukti kepemilikan bagi pemegang hak milik. Salah satu karakteristik hak milik adalah sifatnya yang turun-temurun, yang memungkinkan hak tersebut diwariskan kepada ahli waris yang sah. Berbeda dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, hak milik tidak memiliki batas waktu tertentu. Hak milik juga tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, karena hak ini merupakan bentuk hak yang paling lengkap dan penuh dibandingkan dengan jenis hak atas tanah lainnya.

¹⁷ Boedi Harsono, 2003, "*Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*", cetakan kedua, Universitas Trisakti, Jakarta, h. 12

Jika tanah yang menjadi hak milik dari seseorang, maka si pemegang hak milik boleh melakukan apa saja atas miliknya tersebut asalkan tindakan yang dilakukan tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun melanggar hak serta kepentingan orang lain.

1.6.8.2 Subjek Hak Milik

Terkait dengan hak milik atas tanah, hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria” :

- a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Setelah berlakunya undang-undang ini, orang asing yang mewarisi harta bersama dalam perkawinan atau tanpa surat wasiat, atau warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik tetapi kehilangan kewarganegaraannya, wajib menyerahkannya dalam waktu satu tahun sejak memperolehnya atau sejak kehilangan kewarganegaraannya. Negara mengambil alih tanah tersebut dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlaku, jika jangka waktu tersebut telah lewat dan hak milik telah diserahkan dengan sukarela.

d. Ketentuan pada ayat (3) pasal ini berlaku bagi orang pribadi yang berkewarganegaraan Indonesia dan warga negara asing, namun orang pribadi tersebut tidak diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai kepemilikan atas tanah yang terkuat dan terpenuh yaitu hak milik, hak milik kepada orang asing dilarang sesuai dengan “Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria”, selain warga negara Indonesia yaitu orang asing bisa saja mempunyai tanah namun dengan hak pakai yang memiliki luas terbatas.

Badan-badan hukum juga tidak dapat mempunyai hak milik sesuai dengan “Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria”. Badan hukum tidak mensyaratkan adanya hak milik tetap, hak-hak lainnya cukup asalkan ada kepastian hak untuk tujuan tertentu (hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sesuai Pasal 28, Pasal 35, dan Pasal 41), oleh karena itu hak milik atas tanah tidak dapat diberikan kepada badan hukum.¹⁸

1.6.8.3 Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah adalah rangkaian pemberian hak atas tanah, diatur dalam “Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria” menjelaskan:

¹⁸ Adrian Sutedi, 2018, “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”, cetakan 9, Sinar Grafika, Jakarta, h. 63

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
 - 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
 - 2) Ketentuan Undang-Undang

Terjadinya hak milik dengan penetapan dari pemerintah harus melewati proses, dengan mengajukan permohonan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat, kemudian BPN (Badan Pertanahan Nasional) mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Pemohon memiliki kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya untuk dibuatkan buku tanah serta pemberian sertipikat kepada pemohon yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, dengan itu memiliki bukti hak terkuat dan terpenuh atas tanahnya pada saat dibuatkan buku tanah atau sertipikat maka hak milik lahir.

1.6.8.4 Peralihan Hak Milik

Hak milik dapat dialihkan dengan cara seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat. Beberapa hal tersebut telah diatur dalam “Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26”:

- a. Pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengawasi berbagai aktivitas yang berhubungan dengan pengalihan hak milik, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian melalui wasiat, pemberian karena adat, serta kegiatan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah.
- b. Kecuali yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), tanah yang dimaksud akan mengalami reklamasi oleh negara. Namun, hak-hak pihak lain yang terdampak tetap dihormati, dan pemilik tidak akan dapat mengklaim kembali uang yang telah mereka bayarkan. Hal ini mencakup transaksi seperti penjualan, pembelian, tukar-menukar, hibah, serta pemberian melalui wasiat yang mengalihkan hak milik kepada orang asing, warga negara dengan kewarganegaraan ganda, atau badan hukum.

Mengingat bahwa peraturan perundang-undangan dan hak atas tanah pada hakikatnya adalah milik negara, maka setiap pengalihan hak milik kepada orang asing atau badan hukum dianggap batal demi hukum.

1.6.8.5 Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik diatur dalam “Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria”, jika:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:

- 1) Karena telah dicabutnya hak-hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) Karena telah diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena kenyataan bahwa
 - 4) Mengingat persyaratan ayat (2) dan (3) Pasal 21
- b. Tanahnya musnah

Penyebab dari jatuhnya hak milik atas tanah kepada negara yang terdapat pada “Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria” bukanlah bersifat limitatif, sebab kita mengetahui masih ada alasan yang lain. Pelanggaran terhadap ketentuan peraturan "*landreform*" tentang pembatasan maksimum dan larangan kepemilikan "*absentee*" atas tanah pertanian berakibat pada pencabutan hak kepemilikan dan tanah tersebut menjadi tanah negara.¹⁹

¹⁹ Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, "*Sendi-sensi Hukum Agraria*", Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 28