



HUKUM AGRARIA

(Lanjutan Hak Atas Tanah)

Oleh:

Sodikin

**Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Jakarta
Oktober 2021**

LANJUTAN HAK ATAS TANAH

Keberadaan tanah bagi kehidupan dan kematian manusia begitu penting. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, sehingga tidak bisa dihindarkan terjadinya konflik-konflik dalam bidang pertanahan. Sejarah peradaban manusia telah mencatat bahwa peperangan dan kehancuran umat manusia disebabkan oleh sejenkal tanah yang diperebutkan.

Persoalan tanah menjadi lebih krusial ketika pertumbuhan penduduk dan peningkatan kegiatan pembangunan - baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat dan individu - bergerak pada luasan tanah yang relatif tetap, yang secara simultan meningkatkan berbagai permasalahan pemanfaatan tanah

Permasalahan timbul dan semakin hari semakin berat karena penduduk yang bertambah dengan cepat dengan segala permasalahan sosial, ekonomi, psikologi dan lain-lainnya mendiami ruang yang pada dasarnya tetap.

Perkembangan agraria (dalam hal ini adalah pertanahan) pada era globalisasi dengan liberalisasinya, menjadikan tanah yang semula tanah berfungsi sosial sekarang tanah berfungsi ekonomis.

Dengan tanah berfungsi ekonomis menunjukkan telah terjadi liberalisasi fungsi tanah dan itu menjadi kenyataan di era sekarang ini.

Hal ini ditandai dengan banyaknya konflik agraria di berbagai daerah, dan seolah-olah negara tidak mampu menyelesaikan konflik agraria tersebut.

- Kontrak Agraria

Sebelumnya perlu diperhatikan tentang tanah bahwa,

Pengertian tanah membawa implikasi yang luas di bidang pertanahan. Menurut Herman Soesangobeng, secara filosofis hukum adat melihat tanah sebagai benda yang berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan satu kesatuan saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (*macro-cosmos*) dan alam kecil (*micro-cosmos*). Dalam pada itu tanah dipahami secara luas sehingga meliputi bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh dan menyeluruh.

- Oleh karena UU No. 6 Tahun 1960 memberikan penegasan tentang hak atas tanah.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

- UU No. 5 Tahun 1960 mengatur sumber daya alam agraria secara umum yang juga mengatur jenis-jenis hak atas tanah. Sebagaimana termaktub dalam Pasal 16 UUPA bahwa jenis-jenis itu antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain (termasuk hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa).

- Selanjutnya adalah memahami kontrak yang berarti adalah *perjanjian*, kemudian yang dimaksud dalam kontrak agraria hal ini berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah yang dijelaskan dalam Pasal 16 UUPA?
- Apa maksudnya?
Maksudnya penguasaan hak atas tanah tersebut dapat dialihkan melalui perjanjian/kontrak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain.

- Hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 UUPA tidak boleh keluar dari norma hukum dasar sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

- **Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut menunjukkan bahwa:**

Hak menguasai yang dimiliki oleh negara tersebut memberikan wewenang kepada negara untuk:

- 1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.**
- 2. Menentukan dan mengatur hubungan² hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.**
- 3. Menentukan dan mengatur hubungan² hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.**

- Berdasarkan hak menguasai negara kemudian ditentukan adanya macam2 hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dan juga badan hukum. Hak2 atas tanah ini memberi wewenang kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan yang kemudian diberikan hak untuk pengalihannya sesuai dengan ketentuan melalui perjanjian pengalihan hak.
- Ada terdapat beberapa hak atas tanah sesuai dengan Pasal 16 UUPA, yaitu:

- **Hak Milik**

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

Pemilik hak milik adalah warga negara Indonesia serta badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah, dan badan2 hukum yg dapat mempunyai hak milik atas misalnya bank-bank negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial.

Apabila ada WNA memperoleh tanah hak milik karena warisan tanpa wasiat atau karena percampuran harta akibat perkawinan, maka hak milik yang diperolehnya wajib dilepaskan atau dialihkan paling lambat 1 tahun sejak diperolehnya hak milik.

Apabila tdk dilepaskan atau dialihkan maka hak miliknya hapus karena hukum dan tanahnya menjad milik negara. Begitu juga berlaku bagi pemegang hak milik yang kehilangan kewargaan, maka paling lama 1 tahun sejak kehilangan kewargn, ia wajib melepaskan atau mengalihkan hak milik tersebut.

Sebagaimana diketahui, bahwa pemegang hak milik tidak memiliki jangka waktu, tetapi hak milik tetap bisa berakhir karena alasan-alasan tertentu, misalnya hak milik hapus dapat terjadi dalam tanah tsb musnah, pencabutan hak, pemiliknya menyerahkan tanahnya secara sukarela, penelantaran dan beralihnya hak milik kepada orang asing dan tidak dilepaskan.

Pemegang/pemilik hak milik berhak utk mengalihkan tanahnya dengan cara jual beli, penukaran, hibah, waris dan perbuatan pengalihan hak lainnya, dan juga pemilik hak bisa menjadi tanah hak milik sebagai jaminan atas hutang dengan pemberian hak tanggungan.

Pemilik/pemegang hak milik dapat mengadakan perjanjian dengan pihak lainnya sehingga pihak lainnya ini akan mempunyai Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah hak milik.

• Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. HGU dapat dimiliki dengan jangka waktu paling lama 25 Tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU paling lama 35 tahun, setelah jangka waktu HGU berakhir, maka pemilik HGU dapat memohon perpanjangan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

HGU dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Selain karena berakhirnya jangka waktu, HGU juga akan hapus karena:

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. Pemilik HGU kehilangan syarat2 sbg pemilik HGU atau suatu pihak menerima pengalihan menurut hukum atas sebuah HGU, tetapi tidak memenuhi syarat sbg pemilik HGU dan dalam jangka waktu 1 thun tdk dilakukan pelepasan atau pengalihan hak kepada yang berhak.

Pemilik HGU berhak untuk mengalihkan kepada pihak lain, dan juga pemilik HGU dapat menjaminkan tanah HGU tersebut dengan Hak Tanggungan.

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

- **Hak Guna Bangunan (HGB)**

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan² atas tanah yang bukan miliknya sendiri. HGB diberikan utk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

HGB terjadi dikarenakan Penetapan Pemerintah atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau atas tanah milik pihak lain. Terkait dengan HGB atas tanah milik orang lain terjadi karena pihak yang akan memperoleh HGB telah mengadakan perjanjian yang berbentuk akta otentik dengan pemilik hak, perjanjiannya dengan tujuan untuk memperoleh HGB.

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah warganegara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

- Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Hak pakai dapat diberikan :

1. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
2. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

- Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :
 - a. warga negara Indonesia;
 - b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 - c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

- Hak sewa untuk bangunan

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

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 :

- a. warganegara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

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

- Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan
 1. Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
 2. Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- Hak guna ruang angkasa

1. 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 didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
2. Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- **Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial**

1. 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.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Referensi

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah nasional, Djambatan, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014
- Indah Sari, *Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)*