

## Pertemuan ke-5

# HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

Dosen:

Dr. Suryanti T.Arief, SH., MKn., MBA

# PENGERTIAN HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

- Hak penguasaan atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya
- Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dimilikinya

# HIERARKI HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

Dalam UUPA diatur hirarkhi hak-hak penguasaan atas tanah sbb:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA)
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA)
4. Hak Individu, yang terdiri dari:
  - a. Hak Atas Tanah:
    - Primer
    - Sekunder
  - b. Tanah Wakaf
  - c. Hak Jaminan (Hak Tanggungan)

# FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH

Penguasaan hak atas tanah dalam penggunaannya harus mempunyai fungsi sosial, digunakan/dimanfaatkan dan tidak boleh ditelantarkan  
(Pasal 6, 10, 15 UUPA)

➤ Intinya:

Penggunaan tanah tidak hanya untuk kepentingan pribadi tetapi juga untuk kepentingan umum

# FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH

Dalam rangka pemenuhan Fungsi Sosial hak-hak atas tanah, sesuai ketentuan Hukum Adat, ada kewajiban pada pemegang hak, jika tanah hak tsb karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka

***pemegang hak wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi bidang pekarangan/tanah yang terkurung***

(Pasal 13, 31 dan 51 PP No. 40 tahun 1996)

# Ad.I. HAK BANGSA INDONESIA

Hak Bangsa Indonesia adalah:

hak dari bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia  
(Pasal 1 ayat (1,2) UUPA)

# ad.I. HAK BANGSA INDONESIA

## (lanjutan)

Hubungan Hak Bangsa Indonesia dan Bumi, Air serta Ruang Angkasa adalah Hubungan yang bersifat abadi.

Artinya:

bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tsb.

(Penjelasan Umum II.2 UUPA)

- Jadi sekalipun wilayah/sebagian wilayah Indonesia dikuasai oleh penjajah, hubungan tsb tetap berlangsung.

# ad.I. HAK BANGSA INDONESIA

## (lanjutan)

Unsur-unsur Hak Bangsa Indonesia:

1. Unsur Kepunyaan yang beraspek Keperdataan
  - Seluruh tanah di Indonesia kepunyaan Bangsa Indonesia
2. Unsur Tugas Kewenangan Mengelola yang beraspek Hukum Publik
  - Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2(2) UUPA dan Penjelasan Umum II.2 UUPA

## ad.2. HAK MENGUASAI NEGARA

Bersumber pada Pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan Pasal 33 (3) UUD 1945, yang terjadi pada tanggal 18 Agustus 1945 dan kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 UUPA.

## ad.2. HAK MENGUASAI NEGARA (lanjutan)

Hubungan hukum Negara dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, didasarkan pada ketentuan Pasal 33 (3) UUD 1945 yang dirumuskan dengan istilah **“dikuasai”**, yang bukan berarti **“dimiliki”**.

## ad.2. HAK MENGUASAI NEGARA (lanjutan)

Pengertiannya adalah:

memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia (seluruh rakyat Indonesia) atau sebagai Badan Penguasa, untuk (pada tingkatan tertinggi):

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa

(Pasal 2 UUPA)

## ad.2. HAK MENGUASAI NEGARA (lanjutan)

Hubungan hukum tersebut disebut:

***Hak Menguasai Negara,***

yang hanya bersifat publik semata-mata, tidak meliputi dan tidak mempengaruhi yang beraspek keperdataan, yaitu hak kepemilikan yang tetap berada pada Bangsa Indonesia.

- Itulah yang merupakan kewenangan mengatur dari Negara

# TANAH NEGARA

Pengertian Tanah Negara sekarang ini adalah:  
Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yaitu tanah-tanah yang di atasnya tidak dikuasai dengan suatu hak atas tanah  
(Tanah Negara dalam arti sempit)

# TANAH NEGARA

Tanah Negara tidak dapat dipindahtangankan.

- Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.
- Penguasaan bersifat publik, yang memberikan kewenangan kepada Negara untuk mengelola tanah.
- Sehingga pemberian tanah tsb kepada seseorang atau pihak lain hanya dapat dilakukan dalam rangka menjalankan kewenangan Negara yang bersifat hukum publik.
- Sedangkan Jual-Beli merupakan perbuatan hukum perdata dan karenanya tidak dapat dilakukan terhadap Tanah Negara, baik dilakukan oleh Negara (karena Negara bukan merupakan pemilik tanah tsb) maupun pihak lain yang menguasai tanah tsb secara fisik.

# ad.3. HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT

# ad.4. HAK-HAK INDIVIDU (Hak-hak Perorangan Atas Tanah)

Terdiri dari:

1. Hak Atas Tanah
  - a. Hak Atas Tanah yang Primer, terdiri dari:
    - Hak Milik
    - HGU
    - HGB
    - Hak Pakai
  - b. Hak Atas Tanah yang Sekunder, terdiri dari:
    - HGB
    - Hak Pakai
    - Hak Gadai
    - Hak Sewa
    - Hak Usaha Bagi Hasil
    - Hak Menumpang, dll
2. Wakaf
3. Hak Jaminan Atas Tanah: Hak Tanggungan

## ad. HAK ATAS TANAH YANG PRIMER

- Hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari Hak Bangsa, yang diperoleh berdasarkan ***PEMBERIAN HAK oleh Negara***
- Pihak yang membutuhkan tanah mengajukan Permohonan Hak kepada Kepala BPN melalui Kantor Pertanahan setempat.
- Bukti pemberian hak adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang ditandatangani oleh Kepala BPN atau Ka.Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan.
- Hak tsb terjadi/lahir pada saat didaftar dalam Buku Tanah hak atas tanah ybs oleh Kantor Pertanahan
- Macamnya: Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai

## ad. HAK ATAS TANAH YANG SEKUNDER

- Hak atas tanah yang bersumber dari **PEMBERIAN HAK oleh Pemilik Tanah berdasarkan Perjanjian**
- Untuk HGB dan Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, bersumber dari Pemberian Hak oleh Pemegang Hak Milik, berdasarkan Perjanjian Pemberian Hak yang dilakukan dihadapan PPAT.
- Bukti pemberian haknya adalah Akta Pemberian Hak (Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik) yang dibuat dihadapan PPAT.
- Terjadi/lahirnya hak tsb adalah pada saat dibuatnya Akta Pemberian Hak tsb.

## ad. HAK ATAS TANAH YANG SEKUNDER (lanjutan)

- Wajib didaftar di Kantor Pertanahan dalam Buku Tanah.  
Maka hak tsb mengikat pihak ketiga.
- Selanjutnya, untuk HGB/Hak Pakai atas tanah hak Milik tsb dibuat Buku Tanah dan Surat Ukur dan diterbitkan Sertipikat hak atas tanahnya.
- Macamnya : HGB, Hak Pakai, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa, Hak Menumpang.

# HAK MILIK

adalah:

Hak turun termurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah

(Pasal 20 ayat 1 UUPA)

- Pemberian sifat terkuat dan terpenuh **tidak berarti** bahwa hak tsb merupakan hak yang “**mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat**” seperti pengertian asli dari Hak Eigendom,
- Sifat yang demikian bertentangan dengan hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak atas tanah.
- Kata-kata “terkuat dan terpenuh” bermaksud untuk membedakan dengan HGU, HGB, Hak Pakai, dllnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, Hak Miliklah yang “ter” (artinya: paling) kuat dan terpenuh.  
(Penjelasan Pasal 20 UUPA).

# Hak Milik (lanjutan)

## **SUBYEK:**

1. WNI
2. Badan Hukum Tertentu  
(PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah):
  - a. Bank-Bank yang didirikan oleh Negara
  - b. Perkumpulan-Perkumpulan Koperasi Pertanian
  - c. Badan-Badan Keagamaan
  - d. Badan-Badan Sosial

# Hak Milik (lanjutan)

Syaratnya:

- I. Bank Negara hanya boleh mempunyai Hak Milik atas tanah:
    - a. Untuk tempat bangunan-bangunan guna menunai kan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawainya
    - b. Yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari hak Bank ybs, dengan ketentuan bahwa jika Bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan I.a, di dalam waktu 1 tahun sejak diperolehnya, harus dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- Untuk dapat tetap mempunyai tanahnya guna keperluan I.a, harus ada izin dari Kepala BPN.

# Hak Milik (lanjutan)

2. Badan Sosial/Badan Keagamaan harus ditunjuk oleh Kepala BPN setelah mendengar pendapat Menteri Sosial/Menteri Agama dan tanahnya harus digunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha sosial/keagamaan.
3. Koperasi Pertanian, luas tanahnya tidak melebihi ketentuan UU No. 56 tahun 1960.

# Hak Milik (lanjutan)

## **PENGGUNAAN:**

- Tidak dibatasi untuk pertanian atau non-pertanian (perumahan)

## **JANGKA WAKTU:**

- Tidak dibatasi, turun-temurun dan dapat diwariskan

**DAPAT DIBEKANI HAK TANGGUNGAN, HGB  
dan HAK PAKAI**

# Hak Milik yang dipunyai oleh Orang Asing

Orang Asing (WNA) dapat memiliki Hak Milik karena:

- a. Pewarisan secara ab-intestato (menurut UU)
  - b. Perkawinan Campur dengan Persekutuan Harta
  - c. Peralihan Kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA
- 
- Jika hal tsb terjadi maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya tanah tsb, tanah Hak Milik tsb harus dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
  - Jika hal tsb tidak dilakukan maka haknya hapus dan tanahnya menjadi Tanah Negara (Pasal 21 ayat 3 UUPA)

# Pemilikan Rumah Tempat Tinggal (Hunian) oleh Orang Asing

Syaratnya:

- a. Orang Asing tsb berkedudukan di Indonesia, yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan di Indonesia.
  - b. Rumah tinggal yang dimiliki hanya satu buah rumah tinggal.
- adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia, dengan investasinya untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia

(Pasal 1 ayat 2 Permen 7/1996)

# HAK GUNA USAHA

adalah:

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA)

- Karena digunakan untuk keperluan pertanian, maka hanya dapat diberikan diatas Tanah Negara, tidak dapat diberikan diatas tanah milik pihak lain, karena pada prinsipnya sesuai ketentuan UUPA, tanah pertanian harus dikerjakan sendiri oleh pemiliknya. (Pasal 10 UUPA)

# Hak Guna Usaha (lanjutan)

## **SUBYEK:**

1. WNI
2. Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

## **PENGGUNAAN:**

1. Pertanian / Perkebunan
2. Perikanan
3. Peternakan

# Hak Guna Usaha (lanjutan)

## **JANGKA WAKTU:**

- Pasal 29 UUPA
  - ayat (1): paling lama 25 tahun
  - ayat (2): untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama, paling lama 35 tahun
  - ayat (3): atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaan, masing-masing jangka waktu tersebut diatas dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

# Hak Guna Usaha (lanjutan)

- PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 8  
ayat (1): paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun  
ayat (2): setelah jangka waktu HGU dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU atas tanah yang sama.

**DAPAT DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

# HAK GUNA BANGUNAN

adalah:

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu 30 tahun.  
(Pasal 35 ayat 1 UUPA)

## **SUBYEK:**

1. WNI
2. Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

# Hak Guna Bangunan (lanjutan)

## JANGKA WAKTU:

- UUPA Pasal 35

ayat (1): paling lama 30 tahun

ayat (2): atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

# Hak Guna Bangunan (lanjutan)

- PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 25  
ayat (1): paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun  
ayat (2): setelah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB atas tanah yang sama.
- PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 29  
ayat (1): sesuai perjanjian, HGB atas tanah Hak Milik paling lama 30 tahun.

**DAPAT DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

# 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 pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA

(Pasal 41 ayat 1 UUPA)

# Hak Pakai (lanjutan)

## **SUBYEK:**

Pasal 42 UUPA

1. WNI
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

# Hak Pakai (lanjutan)

## **SUBYEK:**

PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 39 diperluas, menjadi:

1. WNI
2. Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
4. Badan-badan Keagamaan dan Sosial
5. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
6. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional

# Hak Pakai (lanjutan)

## **JANGKA WAKTU:**

- UUPA Pasal 41

ayat (2) sub a:

1. selama jangka waktu yang tertentu atau
2. selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu

# Hak Pakai (lanjutan)

- PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 45

ayat (1): paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun

ayat (2): setelah jangka waktu Hak Pakai dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

**DAPAT DIBEKANI HAK TANGGUNGAN, HGB dan HAK PAKAI**

# HAK PENGELOLAAN

## **SUBYEK:**

- Lembaga Publik
- Pelimpahan Hak Menguasai Tanah oleh Negara
- (Publik + Privat)

## **JANGKA WAKTU:**

- Selama digunakan

# CONTOH KASUS

Tuan A, umur 25 tahun, WNI, mempunyai sebuah rumah yang berdiri di atas tanah Hak Milik terletak di Jakarta Barat. Pada tanggal 20 September 2013 berganti kewarganegaraan menjadi WNA.

- a. Apakah ia wajib mendaftarkan kehilangan haknya?
- b. Saran apa yang saudara berikan kepada Tuan A yang memiliki usaha di Indonesia dan ingin tetap memiliki dan tinggal di rumah tersebut secara legal dan sertifikatnya dapat dijamin dalam waktu yang singkat.

# JAWABAN

- a. Tanah Hak Milik yang dimiliki Tuan A (WNI) yang pada tanggal 20 September 2013 menjadi WNA, hingga kini (November 2012) masih berstatus Hak Milik sehingga belum wajib mendaftarkan hapusnya hak tersebut. Jika telah lewat tanggal 19 September 2013 Tuan A tidak mengalihkan haknya maka Tuan A wajib mendaftarkan hapusnya hak tersebut.

(Identik dengan Pasal 21 ayat (3) UUPA)

# JAWABAN

- b. Agar tanah tetap menjadi miliknya dan dalam waktu singkat sertifikatnya dapat dijadikan jaminan, adalah dengan ***Pendaftaran Penurunan Hak*** berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 16 Tahun 1997. Proses pendaftaran ini yang paling memerlukan waktu singkat.

# TERJADINYA HAK ATAS TANAH

Berdasarkan ketentuan UUPA, hak atas tanah dapat terjadi karena 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Hak atas Tanah karena Penetapan Pemerintah
2. Hak atas Tanah karena Konversi (Ketentuan Undang-Undang)
3. Hak atas Tanah karena Perjanjian

# ad. I. Hak Atas Tanah karena **PENETAPAN PEMERINTAH**

Yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang mencakup :

## **1. Pemberian Hak atas Tanah**

Penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas Tanah Negara

## **2. Perpanjangan Jangka Waktu Hak**

Penetapan Pemerintah yang memberikan penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah

# ad. I. Hak Atas Tanah karena **PENETAPAN PEMERINTAH** (lanjutan)

## **3. Pembaharuan Hak**

Penetapan Pemerintah yang memberikan hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangan hak habis.

## **4. Perubahan Hak**

Penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

# ad. I. Hak Atas Tanah karena **PENETAPAN PEMERINTAH** (lanjutan)

Dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara.

## **I. Pemberian Hak secara Individual:**

Pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

# ad. 1. Hak Atas Tanah karena **PENETAPAN PEMERINTAH** (lanjutan)

## **2. Pemberian Hak secara Kolektif**

Pemberian hak atas beberapa bidang tanah, masing-masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Misalnya: pemberian hak dalam rangka PRONA, Konsolidasi tanah, Redistribusi tanah.

# ad. 1. Hak Atas Tanah karena **PENETAPAN PEMERINTAH** (lanjutan)

## **3. Pemberian Hak Tertentu**

Pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

# ad. I. Hak Atas Tanah karena **PENETAPAN PEMERINTAH** (lanjutan)

Misalnya:

dalam rangka pemberian hak milik atas rumah tinggal milik WNI.

- a. Bagi tanah untuk RSS/RS, dengan luas sampai dengan 200m<sup>2</sup>, yang dibangun secara massal.
- b. Bagi tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh PNS dari Pemerintah.
- c. Bagi tanah HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang luasnya 600m<sup>2</sup> atau kurang

# **ad. I. Hak Atas Tanah karena PENETAPAN PEMERINTAH (lanjutan)**

## **Pengaturan Penetapan Hak atas Tanah**

Penetapan haknya dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPH), yang diatur dalam :

- PMA/KBPN No. 3 Tahun 1999 jo Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2011
- PMA/KBPN No. 9 Tahun 1999
- Keputusan MNA/KBPN No. 6 Tahun 1998
- Keputusan MNA/KBPN No. 2 Tahun 1998
- Keputusan MNA/KBPN No. 16 Tahun 1997

# ad. 2. Hak Atas Tanah karena **KONVERSI** **(Ketentuan Undang-Undang)**

Hak atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-undanglah yang menetapkan haknya (*ex lege*)

Misalnya:

hak atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat.

**Konversi** adalah :

Penyesuaian suatu hak tanah menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru.

## ad. 2. Hak Atas Tanah karena **KONVERSI** **(Lanjutan)**

Dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu melalui:

### **1. Penegasan Hak**

Penyesuaian hak melalui penegasan hak ini dilakukan apabila bukti-bukti pemilikan tanah ada, lengkap, dan tidak putus.

Dalam hal tanah milik adat, yang demikian langsung didaftar dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.

### **2. Pengakuan Hak**

Penyesuaian hak melalui pengakuan hak ini dilakukan apabila penguasaan dan pemilikan tanah adat oleh ybs tidak didukung bukti-bukti yang kuat atau bukti-buktinya sudah tidak lengkap lagi. Untuk itu sebelum hak tsb didaftar, harus diterbitkan surat keputusan pengakuan haknya.

## ad. 2. Hak Atas Tanah karena **KONVERSI** **(Lanjutan)**

- Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi lembaga hukum hak tanah milik adat ini tidak dikenal di dalam sistematika hak-hak atas tanah menurut hukum tanah nasional. Oleh karena sifatnya, Konversi tanah milik adat hanya dapat menjadi Hak Milik atau Hak Pakai.
- Karena itu hak ini perlu disesuaikan dengan lembaga hak atas tanah yang ada. Adapun cara menyesuaikan hak ini disebut Konversi Hak.

## ad. 2. Hak Atas Tanah karena **KONVERSI** (Lanjutan)

- Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (eigendom, erfpacht dan opstal). Adapun konversi hak-hak Barat ini dapat menjadi Hak Milik, HGU, HGB maupun Hak Pakai.
- Oleh karena hak atas tanah yang dikonversi tersebut pada hakekatnya sudah ada, maka konversi tersebut merupakan perbuatan/putusan declaratoir.

## **ad. 3. Hak Atas Tanah karena PERJANJIAN**

Hak atas tanah yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dari pemegang Hak Milik dengan pihak lain sebagai pemegang Hak Pakai atau HGB diatas Hak Milik ybs.

Berdasarkan perjanjian ini maka Hak Pakai / HGB nya diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Ad. 3. Hak Atas Tanah karena PERJANJIAN (Lanjutan)**

Meliputi:

- 1. Hak Pakai di atas tanah Hak Milik**
- 2. HGB di atas tanah Hak Milik**

# **Ad. 3. Hak Atas Tanah karena PERJANJIAN (Lanjutan)**

## **I. Hak Pakai di atas tanah Hak Milik**

- Jangka waktu paling lama 25 tahun
- Atas kesepakatan antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, maka Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan Akta yang dibuat dihadapan PPAT dan hak tsb wajib didaftarkan (Pasal 49 PP No. 40 Tahun 1996)
- Mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 44 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996)

# **Ad. 3. Hak Atas Tanah karena PERJANJIAN (Lanjutan)**

## **2. HGB diatas tanah Hak Milik**

- Jangka waktu paling lama 30 tahun
- Atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik, maka HGB atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan Akta yang dibuat dihadapan PPAT dan hak tsb wajib didaftarkan  
(Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996)
- Mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan  
(Pasal 24 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996)

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH

Suatu hak atas tanah dapat hapus disebabkan oleh beberapa hal:

1. Berakhirnya jangka waktunya;
2. Karena Pelepasan Hak;
3. Karena Pencabutan Hak;
4. Karena diterlantarkan;
5. Tanahnya Musnah;
6. Dibatalkan;
7. Tidak dipergunakan lagi sesuai tujuan pemberian haknya

# **HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)**

Dengan hapusnya suatu hak , maka status tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, kecuali Hak Pakai / HGB diatas Hak Milik atau hak Pengelolaan, statusnya kembali menjadi hak semula, yaitu Hak Milik atau Hak Pengelolaan.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## ad. I. Jangka Waktunya Berakhir

Hak-hak atas tanah yang dapat hapus karena jangka waktunya berakhir adalah :

- Hak Guna Usaha
  - Hak Guna Bangunan
  - Hak Pakai
- Sesuai dengan jangka waktu yang diberikan, apabila tidak diperpanjang ataupun diperbaharui, maka suatu hak atas tanah hapus dengan berakhirnya jangka waktu tersebut. Dengan hapusnya hak tersebut, tanah jatuh menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- Pasal 40 – 43 Permen 9 Tahun 1999.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## ad. 2. Pelepasan Hak

Suatu hak atas tanah hapus apabila dilepaskan oleh pemegang haknya.

Pelepasan ini menyebabkan tanahnya jatuh menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

- Pelepasan hak dilakukan baik dalam rangka pengadaan tanah menurut ketentuan UU No. 2 Tahun 2012 jo Perpres No. 36 Tahun 2005, Perpres No. 65 Tahun 2006.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## ad. 3. Pencabutan Hak

Pencabutan hak oleh Pemerintah dilakukan secara sepihak yang meniadakan hak seseorang atas tanah.

- Pencabutan hak menjadi kewenangan Presiden berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, dimana Pasal 1 menyatakan :

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

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

- Pencabutan hak dilakukan apabila musyawarah dalam rangka mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah tidak dapat dilakukan atau tidak mencapai kata sepakat sedangkan kepentingan terhadap tanah sangat mendesak yang menghendaki segera dilakukan pencabutan hak.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## ad. 4. Tanah Terlantar

Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah.

➤ *Tanah Terlantar adalah :*

Tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan, atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

➤ Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

- Mekanisme penghapusan tanah terlantar diatur dalam PP No. 11 Tahun 2010.
- PP No. 11 Tahun 2010 ini tidak berlaku bagi tanah Hak Milik atau HGB atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya, dan tanah yang dikuasai Pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun tidak berstatus barang milik negara/daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## ad. 5. Tanah Musnah

- Tanah musnah menyebabkan hak atas tanahnya juga hapus. Hal ini sebagai konsekuensi dari sifat ***droit de suite*** yang melekat pada hak atas tanah sebagai hak kebendaan.

Bahwa hak kebendaan selalu mengikuti bendanya, dimana benda tersebut berada maka disanalah hak kebendaannya melekat. Demikian pula apabila bendanya musnah maka haknya juga hapus.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

- Istilah musnah disini dipahami dalam pengertian yuridis, yaitu:  
Secara fisik tanah tersebut tidak dapat dipergunakan secara layak sesuai dengan isi/kewenangan haknya.  
Misalnya:  
Tanah yang hilang terkikis erosi pantai maupun sungai, peristiwa musnahnya bidang tanah sebagai akibat adanya gempa bumi dan terendam air, seperti bencana tsunami di Aceh.
- Meskipun secara fisik bidang tanah tersebut masih dapat ditemukan akan tetapi karena sudah tidak dapat lagi mendukung penggunaannya secara layak, maka haknya hapus.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## ad. 6. Pembatalan Hak

- Pembatalan hak merupakan putusan Pemerintah yang meniadakan hubungan hukum yang ada pada suatu hak atas tanah disebabkan penerbitannya mengandung cacat yuridis.

Adanya cacat yuridis ini didasarkan pada adanya Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap maupun berdasarkan penelitian Badan Pertanahan Nasional.

Dengan pembatalan hak ini maka hak atas tanahnya hapus.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

- Pembatalan hak sebagai sanksi karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban tertentu oleh pemegang haknya.

Misalnya: HGU yang diterlantarkan, pemindahan hak kepada pihak yang tidak memenuhi persyaratan subyek.

- Berbeda dengan pencabutan hak, batalnya suatu hak atas tanah menyebabkan status tanahnya kembali pada status tanah sebelum dibatalkan haknya.

Oleh karena itu apabila tanahnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka dengan batalnya hak, tanahnya menjadi tanah Negara. Apabila tanahnya berasal dari tanah milik adat maka statusnya juga akan kembali menjadi tanah milik adat seperti semula.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

## **ad. 7. Tidak dipergunakan lagi**

Yang dimaksud adalah:

Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi Pemerintah dan Perwakilan Negara Asing.

- Apabila hak tsb sudah tidak dipergunakan lagi sesuai dengan pemberiannya maka haknya hapus.

Misalnya: Hak Pakai yang diberikan untuk keperluan Kedutaan.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH

## (Lanjutan)

- ✓ Hapusnya hak-hak atas tanah di atas dapat terjadi secara hukum atau setelah ada penetapan.
- ✓ Hak atas tanah secara hukum hapus apabila tanpa diterbitkan penetapannya.  
Misalnya: karena jangka waktunya berakhir, atau karena pelepasan hak.
- ✓ Tanpa adanya penetapan hukum oleh Pemerintah, hak atas tanah dimaksud sudah hapus. Namun demikian adakalanya didalam praktek ditegaskan dengan Surat Keputusan.  
Misalnya: penegasan mengenai hapusnya tanah milik karena terkena ketentuan tanah absentee dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan ketentuan PP No. 224 Tahun 1961.

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH (Lanjutan)

- ✓ Hapusnya suatu hak atas tanah yang memerlukan penetapan adalah pembatalan hak atas tanah.  
Maksudnya: Hak atas tanah dimaksud baru hapus setelah diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan Haknya.