

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Definisi Tanah

Segala sesuatu yang berkaitan dengan pertanahan dalam tatanan hukum positif Indonesia masuk didalam ruang lingkup Hukum Agraria. Dalam bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. <sup>5</sup>Begitupun dalam terminologi Bahasa Indonesia agraria berarti urusan tanah pertanian, perkebunan<sup>6</sup> Pengaturan mengenai pertanahan ini diatur dalam Undang- Undang No. 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Banyak cabang ilmu pengetahuan yang dapat medeskripsikan mengenai definisi dari tanah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali<sup>7</sup>, Menurut cabang Ilmu Hukum Agraria, pengertian tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) sampai dengan ayat (3).<sup>8</sup>



##### Ayat (1)

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan- badan hukum

##### Ayat (2)

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang

<sup>5</sup> Prof. Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 5

<sup>6</sup> Supardi, SH.,Mhum, *Hukum Agraria* (Jakarta : Penerbit Sinar Grafika, 2006), hlm. 1

<sup>7</sup> *bid*, hlm.3

<sup>8</sup> Tim Redaksi Pustaka Yus tisia, *Kompilasi Hukum Agraria, Seri Kompilasi Perundangan* (Yogyakarta :Penerbit Pus taka Yustisia, 2010),hlm.9

langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Ayat (3)

Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa..

Dari pasal tersebut dijelaskan bahwa secara yuridis tanah merupakan permukaan bumi yang dapat diberi hak kepada setiap orang baik perorangan maupun bersama-sama dan juga badan hukum, pemberian hak ini juga berkaitan penggunaan yang pemanfaatan sebagian tubuh bumi, air dan ruang yang melekat di atasnya.

Dalam hukum tanah, negara-negara yang menggunakan apa yang disebut *Azas Accesie* atau Azas Pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571)



Selain itu, tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan tersebut bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan<sup>10</sup>

## 2. Hak – Hak Primer Atas Tanah

<sup>9</sup> Prof. Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.20

<sup>10</sup> *ibid*, hlm. 19

Konsep-konsep hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder.<sup>11</sup>

Hak-hak atas tanah bersifat primer yaitu Hak atas tanah yang utama, diberikan langsung oleh negara, berjangka waktu yang lama dan dapat dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum serta dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer ini terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai. Sedangkan hak-hak atas tanah bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain dan bersifat sementara. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder ini terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang Dan Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian. Berikut penjelasan mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat primer tersebut, diantaranya :

- a. Hak Milik Atas Tanah
  - 1) Definisi Hak Milik

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa : Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat tanah yang memiliki fungsi sosial dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian turun temurun adalah hak milik dapat beralih dari pemegang hak milik yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk

---

<sup>11</sup> Supriadi,SH.,M.Hum, *op.cit*, hlm. 64

membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Dan Hak-Hak Lainnya.<sup>12</sup> Terkuat berarti memiliki kepastian hukum terkuat dalam hal kepemilikan yang dimiliki oleh pemegang haknya dibandingkan hak-hak lainnya, Dan terpenuh berarti pemegang hak milik atas tanah memiliki kekuasaan penuh terhadap pemanfaatan dan penggunaan tanahnya dan benda-benda yang melekat di atasnya dibandingkan hak-hak lainnya dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Selain itu hak milik juga dapat beralih dan dialihkan dan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>13</sup> Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Po.kok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang diutamakan kepada kreditor tertentu dengan kreditor kreditor lain<sup>17</sup>.

## 2) Subyek Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah

Pengaturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengenai subjek hukum pemegang hak milik atas tanah diatur pada Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2), yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah,

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan- Badan Hukum Yang Dapat

---

<sup>12</sup> A.P. Perlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria , (Bandung : Penerbit Mandar Maju, 1993), hlm.124

<sup>13</sup> Ali Achmad C Homzah, Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikasi dan Permasalahan (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm.6

Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, Dalam Pasal 1 disebutkan :

“ Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing- masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139);
- (3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- (4) Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.”

Selain itu terdapat larangan bagi subjek hukum untuk memperoleh hak milik atas tanah, di atur dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa.

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau bercampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia yang memiliki kewarganegaraan lain, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa :

“Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”.

Dengan demikian subjek hukum yang dapat memperoleh hak milik atas tanah adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

### 3) Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 22 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa “Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik dapat terjadi karena :

- a) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b) Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan pemerintah pada umumnya dilakukan dengan jalan membuka tanah, yaitu dengan membuka hutan dan/atau lahan untuk dijadikan lahan pertanian, peternakan dan lain-lain. Terjadinya hak milik menurut hukum adat sangat erat hubungannya dengan hak ulayat. Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>14</sup> Dalam hukum adat seseorang dapat membuka lahan dari hutan yang ada pada wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan dari kepala adat. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan hukum yang berupa pengakuan dari pemerintah. Terjadinya hak milik berdasarkan Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah dan ketentuan undang-undang yaitu, pemerintah memberikan hak milik atas tanah berdasarkan perubahan dari suatu hak

---

<sup>14</sup> Prof. Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.185

yang sudah ada dalam hal ini melalui Badan Pertanahan Nasional, adalah Badan yang khusus dibentuk pemerintah untuk pelaksanaan administrasi terhadap pertanahan nasional. Sedangkan terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang dapat dilihat dari dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu, pada tanggal 24 September 1960 pada saat diundangkannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka hak-hak atas tanah dapat diubah menjadi hak milik jika hak atas tanah tersebut telah memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai hak milik menurut aturan dalam dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

#### 4) Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi:

##### a) Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena :

(1) Pencabutan Hak, (UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya). Dalam Pasal 1 UU Nomor 20 tahun 1961

dinyatakan bahwa :

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

Dari bunyi pasal diatas disimpulkan bahwa Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah

warga negara demi kepentingan umum, yang di dalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.

- (2) Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya; (KEPPRES No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum) Dalam KEPPRES No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan penyerahan hak atas tanah antara pemegang hak dan pemerintah dengan cara musyawarah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.

- (3) Diterlantarkan; (PP No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar);

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam pasal 1 ayat (5) PP No.36 Tahun 1998 dinyatakan bahwa:

“Tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Selain itu dinyatakan pula dalam pasal 15 ayat 1 PP No.36

Tahun 1998, bahwa :

“Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”<sup>15</sup>

---

15 Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peratura Hukum Tanah (Jakarta : Penerbi t Djambatan, 2007), hlm. 469

(4) Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2). Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa :

“Orang Asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan Kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”<sup>16</sup>

Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),, disebutkan bahwa :

“Setiap jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh para pemilik tidak dapat di tuntutan kembali.”<sup>17</sup>

b) Tanahnya musnah.

Tanah yang musnah ini adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya, diakibatkan peristiwa alam (banjir, longsor, gunung meletus) atau hal-hal lain yang menyebabkan tanah menjadi tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat

---

<sup>16</sup> Ibid, hlm.12

<sup>17</sup> Ibid, hlm.13

difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

1) Definisi Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini berbatas daya belakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak- hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara suatu hak milik dengan orang lain.<sup>18</sup>



Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha ini diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan untuk pelaksanaannya lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Pasal 28 dan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa :

Pasal 28

- (1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk menguasai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling

<sup>18</sup> Supriadi,SH.,M.Hum, *op.cit*, hlm. 110

- sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman
- (3) Hak Guna Usaha dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.

#### Pasal 29

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingingan keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

#### 2) Subyek Hukum Pemegang Hak Guna Usaha Atas Tanah

Berkaitan dengan subjek Hak Guna Usaha atas tanah diatur dalam pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 2 PP 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagaimana apabila pemegang tanah Hak Guna Usaha pada suatu waktu tidak lagi memenuhi kriteria yang dicantumkan untuk dapat menjadi subjek hukum. Misalnya orang pribadi yang memegang Hak Guna Usaha telah menjadi asing. Atau status daripada badan hukum bersangkutan telah berubah dari tadinya nasional Indonesia menjadi berstatus asing. Menurut teori ketiga tentang status badan hukum yaitu teori tentang siapa yang memegang *managing control*, pengawasan atas manajemen dan kontrol<sup>19</sup> atas badan hukum tersebut. Dengan demikian pemegang hak tanah tersebut harus melepaskan Hak Guna Usaha yang dimilikinya sesuai

---

<sup>19</sup> Sudargo Gautama dan Ellyda T. Sutiarto, Komentor Atas Peraturan-Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria (1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal untuk Orang Asing dan Rumah Susun, (Bandung Penerbit Citra Aditya, 1997), hlm.3

dengan ketentuan pasal 3 (tiga) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996. Jika tidak dilakukan pelepasan ini dalam waktu 1 tahun setelah perubahan status dari pemegannya, maka karena hukum Hak Guna Usaha (HGU) berangketan menjadi hapusan tanah itu menjadi tanah negara (ayat 2 dari pasal 3).<sup>25</sup>

### 3) Terjadinya Hak Guna Usaha

Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha (HGU) telah diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut<sup>26</sup>:



- a) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara.
- b) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
- c) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik

bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.

- e) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Menteri.

Bertitik tolak dari perumusan Pasal 4 di atas, maka dalam penjelasannya disebutkan bahwa tanah Negara yang diberikan dengan hak guna usaha harus bebas dari kepentingan pihak lain. Oleh karena itu, apabila tanah Negara itu termasuk di dalam kawasan hutan, yang berarti tanah itu harus dipergunakan untuk hutan sesuai peraturan yang berlaku, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu dikelarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan

4) Hapusnya Hak Guna Usaha

Berbeda dengan hak yang terdapat dalam hak milik yang tidak memiliki batas waktu. Hak guna usaha ini tetap memiliki batas waktu ataupun habis. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan tersebut diatur kembali dalam pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa, hak guna usaha hapus karena :

- a) Jangka waktunya berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi



- c) Dilepasakan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Ditelantarkan
- f) Tanahnya musnah
- g) Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)

Sedangkan ketentuan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996,, dinyatakan bahwa Hak Guna Usah hapus karena :



- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya,
  - (1) Dibatalkan hanya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilarangnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12, pasal 13 dan/atau pasal 14,
  - (2) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - (3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
  - (4) Dicabut berdasarkan undang-undang No. 20 Tahun 1961
  - (5) Ditelantarkan
  - (6) Tanahnya musnah
  - (7) Ketentuan Pasal 3 ayat (2)

Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) Undang-Undang Pokok

Agraria dan pasal 3 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, yaitu berkaitan dengan kewarganegaraan Indonesia yang terlepas dari pemegang hak guna usaha.

c. Hak Guna Bangunan

1) Definisi Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) tertuang dalam Pasal 35 ayat (1) disebutkan :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Dalam pasal tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Guna Bangunan hanya menguasai bangunan-bangunan yang berdiri namun bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, penguasaan bangunan tersebut dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Selain itu pemerintah mengatur lebih lanjut mengenai hak Hak Guna Bangunan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna



Bangunan adalah:<sup>20</sup>

- a) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.
- b) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- c) Dapat beralih atau dialih kan kepada pihak lain;
- d) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

2) Subyek Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Atas Tanah

Dalam bagian pertama dari Bab III PP No. 40 tahun 1996, tentang subjek HGB ini Pasal 19 dinyatakan bahwa persyaratan untuk dapat memegang HGB ini adalah:<sup>21</sup>

- a) Bersifat warga negara Indonesia
- b) Apabila badan hukum maka harus didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hal lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 36 ayat (1)

Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) bahwa:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan (HGB) yang

<sup>20</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm.31

<sup>21</sup> Sudargo Gautama dan Ellyda T. Sutiarto, *op cit*, hlm.17

bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan demikian tanah tersebut menjadi tanah negara..

### 3) Terjadinya Hak Guna Bangunan

Tanah yang dapat Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu Hak Guna Bangunan (HGB) dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Bila melihat pada Pasal 37 UUPA, maka dapat dimengerti bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah Negara yang didasari penetapan dari pemerintah. Selain itu Hak Guna Bangunan (HGB) juga dapat diberikan di atas tanah Hak Milik berdasar pada adanya kesepakatan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bermaksud menimbulkan atau memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut. Melihat pada ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996, maka tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak

Milik. Dengan demikian dapat diketahui pula bahwa obyek dari Hak Guna Bangunan (HGB) adalah Tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah Hak Milik dari seseorang.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996, dan pada dasarnya Hak Guna Bangunan (HGB) yang di berikan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

4) Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a) Jangka waktunya telah berakhir;
- b) Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Tanah tersebut ditelantarkan
- f) Tanah itu musnah
- g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya juga di atur dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996, yang menyebutkan :

Ayat 1 :  
Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
- c) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/ atau Pasal 14;
- d) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- e) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- f) Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
- g) ditelantarkan;
- h) Tanahnya musnah;
- i) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Ayat 2 :

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden

d. Hak Pakai

1) Definisi Hak Pakai

Definisi Hak Pakai diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1)

Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa :

“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 perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai juga diatur dalam

Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 disebutkan

bahwa :

- a) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- b) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya

sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

- c) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
  - (1) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  - (2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  - (3) Badan keagamaan dan badan sosial.

Khusus untuk Hak Pakai atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :<sup>22</sup>

- a) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat pemegang hak sebagaimana dimaksud usul pemegang Hak Pengelolaan.

## 2) Subyek Hukum Pemegang Hak Pakai Atas Tanah

Pemberian Hak Atas tanah terhadap pemegang Hak Pakai atas tanah tidak sama dengan pemberian hak atas tanah bagi Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Pemberian Hak Pakai atas tanah memiliki ciri tersendiri yang dijumpai hak-hak lain selain Hak Pakai tersebut. Hal ini berkaitan dengan subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah.

Pengaturan subyek Hak Pakai diatur dalam ketentuan Pasal 39

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu :

“Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

<sup>22</sup> Supriadi,SH.,M.Hum, *op.cit*, hlm. 120

- berkedudukan di Indonesia;
- c) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

### 3) Terjadinya Hak Pakai

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dalam Pasal 41 yang disebutkan bahwa :

“Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Hak milik

Lebih lanjut berkaitan dengan terjadinya hak pakai menurut ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai dapat diberikan atas :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- b) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- c) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

### 4) Hapusnya Hak Pakai

Hak Pakai ini hapus karena berakhirnya jangka waktu, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena hal-hal sebagai berikut :<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Sudargo Gautama dan Ellyda T. Sutiarto, *op cit*, hlm.47

- a) Tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak, dengan dilanggarnya ketentuan syarat pemberian hak tersebut sebagai pemegang Hak Pakai
- b) Tidak memenuhinya kewajiban dalam Perjanjian Pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan.
- c) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Semua alasan ini dapat menghapuskan Hak Pakai
- d) elepaskan secara sukarela haknya sebelum jangka waktu berakhir. Jika dilepaskan oleh si pemegang Hak Pakai sebelum jangka waktu berakhir
- e) Dicaput berdasarkan Undang- undang tentang Pencabutan Hak yang Undang-undang Pencabutan Hak ini ada syarat- syarat tertentu, harus ada keputusan Presiden.
- f) Telah ditanharkan, Hal ini adalah sama seperti pada hak- hak atas tanah lainnya, ditanharkan dapat dihapuskan hak itu.
- g) Jika tanahnya musnah. Seperti juga apa yang di tentukan dalam BW dalam hal suatu benda musnah, maka hak-hak atas benda itu seperti misalnya Hak Sewa menjadi berakhir pula.



Suatu hal yang sangat penting untuk dijadikan dasar bagi pemegang Hak Pakai atas tanah negara apabila tanahnya tidak diperpanjang lagi, yaitu bangunan yang terdapat di atasnya harus dibongkar. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 57 PP No, 40 tahun 1996 dinyatakan bahwa :

“Apabila Hak Pakai atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat- lambatnnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai. Dalam hal bangunan dan benda- benda yang terdapat di atasnya masih diperlukan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi. Pembo ngkaran bangunan dan benda-benda dilakukan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai. Oleh karena itu, jika bekas pemegang Hak Pakai lalai memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.”

### 3. Pendaftaran Tanah

#### a. Definisi Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah disebut dalam bahasa Belanda yaitu *Cadastre* atau *Cadastr* atau kadaster berasal dari bahasa Latin *Capitastrum* yaitu register atau *capita* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah. Kadaster sendiri berarti suatu istilah teknis mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:<sup>24</sup>

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus - menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian Sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghasilkan sebuah Sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak

<sup>24</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , Isi dan Pelaksnaannya, Jilid I (Jakarta : Djembatan, 2003), hlm. 460

kepemilikan atas sebidang tanah.

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, terdapat unsur- unsur dari pendaftaran tanah yaitu :<sup>25</sup>

- 1) Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah;
- 2) Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, BPN (Badan Pertanahan Nasional);
- 3) Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak;
- 4) Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, Betanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis meuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll;
- 5) Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan adm inistrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara;
- 6) Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah;
- 7) Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa



<sup>25</sup> Suhadi Dan Rofi Wahasisa , Buku Ajar Pendaftaran Tanah ,(Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2008), hlm. 12

Sertifikat.

b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Regulasi yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah, untuk pertama kali dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.



Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini menyempurnakan regulasi dalam ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:<sup>26</sup>

- 1) Bahwa diterbitkannya Sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum
- 2) Tersedianya data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang bangunan yang ada.
- 3) Untuk itu perlu lah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

c. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah ini, terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun maksud dari asas-asas tersebut adalah <sup>38</sup>:

- 1) Asas Sederhana, dimaksudkan, agar ketentuan-ketentuan pokoknya

---

<sup>26</sup> Ap. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indnoesia, Cetakan 2*, (Bandung: Mandar Maju, 1994) hlm. 2

maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah;

- 2) Asas Aman, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- 3) Asas Terjangkau, untuk ketedangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan pendaftaran tanah harus bisa tedangkau oleh pihak yang memerlukan;
- 4) Asas Mutakhir, kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas yang mutakhir ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan;
- 5) Asas Terbuka, bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.



Sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ("rechtskadaster" / "legal cadastre"). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun

dan hak- hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan Sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA;

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kota tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, Surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah;

- 3) Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan. Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.



## B. Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Pada Umumnya

### 1. Definisi Jual Beli Tanah

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), definisi mengenai jual beli diatur dalam pasal 1457, disebutkan :

“ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. “

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.<sup>27</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual membebaskan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.<sup>28</sup> Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

<sup>27</sup> Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua, (Bandung : Penerbit Alumni, 1986) hlm 181.

<sup>28</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan Keenam*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hlm.52

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenteram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan benda milik penjual kepada pembeli, dan pada saat yang sama dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Dalam hukum adat tidak dikenal adanya penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban dari penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli dan pada saat yang sama pembeli membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur jelas mengenai definisi jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak kepemilikan tanah dengan adanya penggantian berupa uang. Menurut Prof. Boedi Harsono jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui<sup>44</sup>.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari