

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam hal Pemanfaatan tanah atau lahan di negara kesatuan Republik Indonesia, ditempatkan sebagai kebijaksanaan negara yang dituangkan dalam pelbagai peraturan hukum atau perundang-undangan. Hal ini dapat diketahui dari makna yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan dasar tersebut memperlihatkan prinsip dasar hubungan antara negara dan warga masyarakat berkaitan dengan tanah.

Bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 perlu diatur mengenai tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sehubungan dengan hal tersebut, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 yang Mengatur tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menyatakan bahwa : “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD

1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA bahwa bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi yang menyebutkan bahwa : “Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya”.¹

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, karena tanah penting bagi kehidupan.

Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara. Salah satunya dengan jual beli. Cara jual beli, pemilik tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Adanya kebutuhan akan tanah, sehingga negara Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.²

Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, yang mempengaruhi eksistensi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan

¹ Adrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi I), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h. 31.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 87

manusia ini, makin maju masyarakat, makin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional Indonesia, bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal-soal yang bersangkutan dalam kegiatan-kegiatan ekonomi. Tanah rakyat semakin lama semakin banyak tersangkut dalam kegiatan-kegiatan tersebut misalnya jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit dan lain-lainnya. Berhubung dengan itulah semakin terasa pula perlunya ada jaminan kepastian hukum dan kepastian dibidang pertanahan.³

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian. Tanah yang merupakan kebutuhan dasar bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, seperti :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus di penuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil, dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.⁴

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara. Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai dari Negara termaksud memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan

³ Adrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi II), **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Sinar Gravika, Jakarta, 2012, h.5.

⁴ *Ibid*, h.1.

mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut Pasal 2 UUPA.

Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa : “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 di bawah tanah”.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka salah satu hak atas tanah adalah hak milik. Pemberian hak atas tanah yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan. Persyaratan pemberian hak milik antara lain mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Badan

Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah. Sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria:

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata;
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.⁵

Dalam kasus ini terdapat beberapa keterangan dalam bentuk data secara yuridis yang bersangkutan terkait PT. Perkebunan Nusantara I yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagai Penggugat, kepala BPN sebagai tergugat, dan H.Hasbullah.A yang bertindak sebagai Penggarap Tanah Ilegal yang dimana dalam perkara Sengketa Atas Tanah ini sebagai Tergugat II Intervensi.

Berdasarkan data yang diperoleh dari PT Perkebunan Nusantara I bahwa Hak Guna Usaha (HGU) pertama tahun 1972-1999 dengan luas lahan 2.53202 hektar dikelola untuk mengembangkan karet kemudian tahun 1982 dikonversikan sebagai lahan kelapa sawit. Kemudian HGU kedua tahun 1999-2024 luas lahan adalah 2.847,07 hektar yang dikelola untuk mengembangkan

⁵ Dadi Arja Kusuma, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Jurnal Jus, Vol. V Nomor 2 Agustus 2017, h.310

lahan kelapa sawit. Terjadi pelepasan sebagian lahan untuk pembangunan koperasi dan perumahan pensiunan staf PTP Nusantara I.

Macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum sebagaimana Pasal 4 UUPA. Macam-macam hak atas tanah satu di antaranya adalah tanah dengan status Hak Guna Usaha sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pemegang HGU dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti otentik sebagaimana dimaksud oleh Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Sebagai pemegang tentunya menggunakan haknya atas tanah tersebut, ternyata hak pemegang HGU tersebut dibatalkan. Demikian juga pemilik sertipikat hak milik juga dapat dibatalkan sebagai dalam kasus putusan Nomor 36 K/TUN/2017.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh Penggarap Tanah Ilegal di PT Perkebunan Nusantara I berdasarkan Putusan Nomor 17/G/2015/PTUN-BNA diawali ketika secara fakta di lapangan di atas tanah PT Perkebunan Nusantara I ada bangunan semi permanen milik PT Perkebunan Nusantara I yang telah dikuasai dan diusahai secara terus menerus sejak tahun 1972 sampai dengan gugatan ini diajukan sebagai areal lahan perkebunan dan lahan perumahan dan atau perkantoran.

PT Perkebunan Nusantara I, sebagai Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat menggugat H. Hasbullah A sebagai Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat II Intervensi dan atas dalil-dalil Tergugat selaku Instansi Pemerintah yang berwenang dalam penerbitan

Sertipikat guna memastikan kebenaran tentang keberadaan Sertipikat Hak Milik yang belum tentu kebenarannya di atas tanah tempat berdirinya Bangunan Semi Permanen Milik Penggugat di dalam areal Hak Guna Usaha Milik Penggugat yang terletak di Desa Pondok Pabrik, Kecamatan Langsa Lama, Kota Langsa, Provinsi Aceh, sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor 01.7/X/1320/2015, tertanggal 1 September 2015 perihal meminta klarifikasi atas penyerobotan (*okupasi*) di atas areal Hak Guna Usaha Penggugat. Selama menguasai dan mengusahai areal Hak Guna Usaha Nomor 124 Tahun 1999 tersebut, Penggugat tidak pernah sekalipun melakukan pengalihan, pemecahan dan atau tindakan hukum lainnya yang dapat menghilangkan hak kepemilikan atas areal hak guna usaha tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak mana pun termasuk Haji Hasbullah A.

Mahkamah Agung memberikan putusan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor 396, tanggal 25 Juni 2015, berdasarkan Surat Ukur Nomor 9/2015, tanggal 30 Maret 2015, dengan luas 204 M2, yang terletak di Desa Pondok Pabrik, Kecamatan Langsa Lama, Kota Langsa, Provinsi Aceh, atas nama Haji Hasbullah A.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul skripsi **Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Penggarap Tanah Ilegal Di PT. Perkebunan Nusantara I Berdasarkan Putusan Nomor 17/G/2015/PTUN-BNA.**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan Hak Guna Usaha (HGU) di PT. Perkebunan Nusantara I ?
2. Bagaimana mekanisme pengajuan pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah terhadap individu berdasarkan peraturan Menteri Agraria/BPN/ Nomor 9 tahun 1999 ?
3. Bagaimana dampak pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah terhadap Penggarap Tanah Ilegal, dan PT. Perkebunan Nusantara 1 berdasarkan peraturan Menteri Agraria/BPN/Nomor 9 tahun 1999 ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan Hak Guna Usaha (HGU) di PT. Perkebunan Nusantara I.
2. Untuk mengetahui mekanisme pengajuan pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah terhadap individu berdasarkan peraturan Menteri Agraria/BPN/ Nomor 9 tahun 1999.
3. Untuk mengetahui dampak pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah terhadap Penggarap Tanah Ilegal dan PT. Perkebunan Nusantara I berdasarkan peraturan Menteri Agraria/BPN/Nomor 9 tahun 1999.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagi penulis untuk menambah dan memperluas wawasan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum khususnya tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah individu di atas wilayah Hak Guna Usaha.
2. Bagi masyarakat memberikan informasi tentang penyelesaian hukum yang dapat dilakukan akibat pembatalan sertifikat hak milik atas tanah individu di atas wilayah Hak Guna Usaha.
3. Bagi PT. Perkebunan Nusantara I dapat lebih baik lagi mengelola kepemilikan dan administrasi perkebunan sehingga dalam menjalankan penggarapan tanahnya PT Perkebunan Nusantara I tidak akan menjumpai konflik dengan warga masyarakat.

E. Definisi Operasional.

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Tinjauan adalah sudut pandangan, mempertimbangkan sesuatu hendaknya dari berbagai, pemunculan atau penginterpretasian gagasan, masalah, situasi, dan sebagainya sebagai pertimbangan yang dilihat dari sudut pandang tertentu.⁶
2. Yuridis adalah hal yang diakui oleh hukum, suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.⁷

⁶WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2007, h.170.

⁷Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2016, h.481.

3. Pembatalan adalah tindakan pengadilan yang berupa putusan yang menyatakan yang dilakukan itu dinyatakan tidak sah.⁸
4. Sertifikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertifikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah itu adalah tidak benar.⁹
5. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁰
6. Hak Milik Atas Tanah menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
7. Hak Guna Usaha menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna

ibid, h.5.

⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 2013, h. 25.

¹⁰ Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, h. 17

perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunapemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan.

8. Putusan adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.¹¹.

¹¹M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h.87.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Negara Hukum

1. Pengertian Negara Hukum

Negara Indonesia adalah negara hukum, yang dimaksud negara hukum adalah negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan (akuntabel). Negara Indonesia memiliki lembaga-lembaga penegak hukum yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia, guna untuk memudahkan dalam mewujudkan negara yang aman, adil, dan sejahtera. Didalam penegakan hukum setiap negara yang menganut paham negara hukum, terdapat tiga prinsip dasar, yaitu supremasi hukum (supremacy of law), kesetaraan di hadapan hukum (equality before the law), dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (due process of law).

Hukum menetapkan apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan ataupun dilarang. Sasaran hukum yang hendak dituju bukan hanya orang yang nyata berbuat melawan hukum, melainkan juga perbuatan hukum yang kemungkinan akan terjadi, dan kepada alat perlengkapan negara untuk bertindak menurut hukum. Sistem bekerjanya hukum yang demikian itu menerapkan salah satu bentuk dari penegakan hukum yang berlaku di Indonesia termasuk juga pada persoalan terhadap pemberian serta pembatalan sertifikat Hak Milik Atas Tanah (SHM).

B. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, di mana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Menurut Pasal 20 UUPA menyebutkan :

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹²

Asasnya hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Di samping itu, badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan yang telah ditunjuk oleh pemerintah dapat mempunyai hak milik atas tanah sepanjang tanahnya dipergunakan langsung dalam bidang sosial dan keagamaan.¹³

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial. Lebih tegas lagi disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Memori penjelasan mengenai rancangan UUPA, dijelaskan lebih lanjut mengenai

¹² AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2003, h.124.

¹³ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, h.32.

fungsi sosial tersebut; "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemiliknya, masyarakat dan negara. Artinya bukanlah kepentingan perseorangan akan terdesak demi kepentingan umum (masyarakat). UUPA juga memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan.

Sudargo Gautama mengatakan "tidaklah benar tidak ada tempat bagi kepentingan perseorangan, tidak pada tempatnya untuk mengatakan bahwa kepentingan perseorangan ini terdesak sama sekali oleh kepentingan masyarakat".¹⁴

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Semua hak-hak agraria mempunyai fungsi sosial. Dengan demikian tidak hanya tanah saja, tetapi hak-hak agraria yang mencakup bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya juga mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7 UUPA menyebutkan, bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah tanpa batas tidak diperbolehkan. Karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini

¹⁴ Sudargo Gautama., *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2003, h.77-78

sebagai mutlak dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak milik menurut ketentuan Pasal 570 KUHPerdota.

Tanah itu harus mempunyai fungsi social dan dengan perkataan lain bahwa tanah adalah bersifat dualistis yaitu :

- a. Pribadi
- b. Mengabdikan untuk kepentingan masyarakat.

Hak atas tanah menurut UUPA di negara Indonesia dengan ketentuan :

- a. Harus atau wajib mempergunakan
- b. Dalam mempergunakan hak harus diingat juga untuk kepentingan umum sesuai dengan tujuan pemberian hak itu.

Pengertian fungsi sosial atas tanah adalah jalan kompromis antara hak mutlak dari pada tanah seperti tersebut dalam memori penjelasan UUPA. Penggunaan tanah tidak diperkenankan semata-mata hanya untuk kepentingan sendiri, tetapi kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai (pemilik) serta baik dan bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling imbang mengimbangi sebagai dwi tunggal.

Hak milik atas tanah menurut UUPA adalah terkuat dan terpenuh. Mengenai istilah 'terkuat dan terpenuh', maka perkataan 'ter' di sini harus diterjemahkan dengan 'paling'. Istilah ini tidak boleh diartikan dengan istilah mutlak dari hak *eigendom* yang terdapat pada perumusannya dalam KUH Perdata.¹⁵

¹⁵ *Ibid*, h.12.

Ketentuan bahwa hak milik ini adalah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa sehingga diartinya menjadi mutlak dan tidak dapat diganggu gugat seperti hak *eigendom* yang dirumuskan dalam Pasal 570 KUHPerdata.

Hak milik menurut UUPA tidak sama dengan hak *eigendom* yang dikenal dalam KUH Perdata, di sini tidak ada kemutlakan dari hak tersebut sebagaimana terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata. Fungsi hak milik dalam UUPA tidak sama dengan hak *eigendom* yang diatur dalam Pasal 570 KUH. Perdata. Dalam hal ini walaupun rumusan hak milik itu menurut UUPA dikatakan bahwa hak milik itu terkuat dan terpenuh itu dicantumkan bukanlah berarti bahwa hak milik itu bersifat mutlak seperti yang dirumuskan oleh hak *eigendom* yang tidak dapat diganggu gugat.¹⁶

Memori penjelasan Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa : “Hak milik adalah hak yang ‘terkuat dan terpenuh’ yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang ‘mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat’ sebagai hak *eigendom* menurut pengertian yang asli dulu.¹⁷

Hak milik itu bukanlah merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat, perkataan terkuat dan terpenuhi itu dicantumkan adalah untuk membedakan hak tersebut dengan hak-hak lain yang dapat diperoleh atas tanah, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan sebagainya.

Wujud konkrit dari sifat terkuat dan terpenuh pada hak milik atas tanah tersebut terlihat pada :

- a. Penggunaannya (*right to use*) yang lebih luas tidak tertentu, hanya saja harus sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan di tempat tersebut.

Op. Cit, h.12.

¹⁷Tampil Anshari Siregar, **Undang-Undang Pokok agraria Dalam Bagan**, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2001, h.123.

- b. Nilai jualnya lebih tinggi
- c. Tidak dibatasi oleh waktu
- d. Jika dijadikan objek hak tanggungan nilai jaminan dari kredit yang diperoleh lebih besar.
- e. Jika terkena pencabutan hak atau pembebasan tanah ganti kerugian yang diterima lebih besar.¹⁸

Sudah menjadi asas di Indoensia, bahwa jika seseorang mempergunakan hak miliknya atas tanah harus yang diperhatikan kepentingan-kepentingan orang lain. Artinya janganlah kepentingan individu saja yang diutamakan melainkan juga harus diperhatikan kepentingan orang lain jangan sampai terganggu.

Keadilan sosial harus diperhatikan sehingga antara kepentingan masyarakat terdapat suatu perimbangan yang harmonis. Jadi dalam hal ini konsepsi hak milik atas tanah tidaklah didasarkan pada hukum Perdata Barat yang bersifat individualistis tersebut di atas.

Menurut pendapat dari Boedi Harsono menyebutkan bahwa : “asas yang diletakkan di dalam Pasal 6 tersebut terang berlainan dengan konsepsi hukum Barat yang liberal individualistis, hak yang berisikan wewenang untuk mempergunakan benda yang berhak, tidak ada kewajiban (hukum) baginya untuk mempergunakan benda itu”.¹⁹

Memperhatikan hak milik menurut UUPA , bahwa hak milik atas tanah harus mempunyai fungsi sosial (Pasal 6 UUPA), dalam hal ini menjadi terang bahwa pemilikan tanah di Indonesia tidak lagi sewenang-wenang tetapi harus memperhatikan kepentingan masyarakat di samping kepentingan pribadi. Sedangkan jika dilihat hak *eigendom* pemilikannya tetap lebih mengutamakan kepentingan individu (perseorangan).

¹⁸ *Ibid.*, h.15.

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, h.221.

Berhubungan dengan prinsip perseorangan yang pada umumnya meletak pada hukum Barat (individualistis), maka perbatasan hak *eigendom* pada umumnya disebutkan sebagai hal memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan lain yang bersifat mutlak.

Ditinjau dari segi kewenangan untuk mempunyai hak *eigendom* terdapat kebebasan yaitu orang dari golongan rakyat mana saja diperbolehkan untuk memperoleh hak *eigendom* atas tanah tersebut. Sedangkan pemilikan tanah menurut UUPA dipakai asas kebangsaan, artinya sesuai dengan Pasal 1 *jo.* Pasal 9 *jo.* Pasal 21 ayat (1) yaitu hanya warga negara Indonesia yang berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.²⁰

2. Sertifikat Hak Atas Tanah

Secara Etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda "*Certificaat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.²¹

Tiap-tiap hak yang dibukukan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur. Salinan buku tanah itu dan sukur ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan disebut sertifikat.²²

Menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa "sertifikat 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".

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang berbunyi :

²⁰ *Loc. cit.*, h.12

²¹ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, h. 21

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 19 UUPA diadakan dalam rangka acara pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga.

Menurut Muhammad Yamin disebutkan bahwa :

Tatacara pemberian hak atas tanah khususnya tentang hak milik dapat dilihat pada Pasal 22 UUPA yaitu :

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah SK.26.DDA.1966 (konversi tanah adat)
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena :
 - 1) Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan penetapan pemerintah
 - 2) Ketentuan Undang-Undang

Merealisasi ini, maka si pemohon berkewajiban membuat surat permohonan tertulis dalam rangkap 6 untuk mendapatkan tanah negara dengan hak mili, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diajukan kepada Kakanwil BPN Propinsi/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sesuai dengan pembagian tugas dan wewenang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972) dengan perantaraan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.²³

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatubidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

²³ *Ibid*, h.34

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertahanan.²⁴

Sertifikat itu diserahkan kepada orang yang berhak. Hal ini untuk mencegah agar pihak yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak. Diserahkan sertifikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat maupun untuk pendaftaran buku tanah yang bersangkutan. Tanpa sertifikat seorang pejabat dilarang membuat akta yang bersangkutan. Ditetapkan pula bahwa peralihan sesuatu hak harus disertai dengan peralihan sertifikat yang bersangkutan.

Jual beli yang objeknya hak atas tanah yang belum bersertifikat tentu saja belum dapat didaftarkan 'balik nama' sebab di Kantor Pendaftaran Tanah juga belum ada buku tanahnya. Karena itu segera setelah dibuat akta jual beli, proses pertama adalah memohon kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk ditegaskan konversi hak yang dijual itu dan dibuatkan sertifikatnya.²⁵

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tertentu juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah dalam sertifikat karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar dan oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat yang tidak dapat diragukan lagi kekuatan sertifikat itu sendiri.

²⁵ *ibid*, h.17.

Memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, maka harus diberi penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang dicantumkan dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

3. Kekuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain.

Sertifikat di tulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah, dan peristiwa hukum yang penting sehubungan tanah tertentu, dan arena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar dan oleh peraturan perundangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat (Pasal 23, 32 dan 38 UUPA).

Sertifikat merupakan surat bukti yang kuat sehingga sertifikat itu berguna sebagai alat bukti. Alat bukti yang menyatakan tanah ini adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam sertifikat tadi.²⁶ Pemerintah melalui Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, yaitu :

- a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik.
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.²⁷

Menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
- c. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata;
- d. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.²⁸

Kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan di atas adalah bahwa dalam proses

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 261

penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturan-peraturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 (lima) tahun.

Kekuatan bukti sertifikat tanah adalah tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA adalah sistem negatif, yang menurut sistem itu bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah itu dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya (tidak benar), dan oleh karenanya masih bisa digugurkan sepanjang dapat membuktikan ketidak absahannya berdasarkan proses acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBG.²⁹

4. Pengertian dan Proses Pembatalan Sertifikat

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN No. 9/1999) yaitu “Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

²⁹ *Ibid*, h.10.

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN No.9/1999, diterbitkan apabila terdapat:

1. Cacat hukum administratif.
2. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.³⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah
2. Sertifikat hak atas tanah
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.³¹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN No.9/1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN No.9/1999.

B. Hak Guna Usaha

1. Pengertian Hak Guna Usaha

Menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai

³⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013, h.87.

³¹ *Ibid*, h.91.

langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.³²

Hak Guna Usaha (HGU) 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 terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih 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, dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.³³

Menurut Pasal 30 UUPA jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 subjek hak guna usaha adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Untuk mendukung

³² AP . Parlindungan, *ibid*, h.12.

³³ Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta, 2009. h. 110.

usahanya tersebut, maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak;
- c. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada Negara setelah HGU tersebut hapus;
- h. Menyerahkan sertipikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 12 ayat 1 PP Nomor 40 Tahun 1996).³⁴

2. Terjadinya Hak Guna Usaha

Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian hak guna usaha wajib didaftarkan di buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadi sejak didaftarkan. Adapun tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara. Apabila tanah tersebut berupa kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah tersebut dikeluarkan dari status kawasan hutan.

³⁴ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press, Malang, 2016, h. 85

Apabila tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha sudah dikuasai dengan hak tertentu yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemberian hak guna usaha dapat dilaksanakan setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah itu. Demikian pula apabila di atas tanah yang akan diberikan hak guna usaha terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari pemegang hak guna usaha.

Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU (Pasal 31 UUPA jo. Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

Pasal 8 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan bahwa Kepala Kantor Wilayah Bdan Pertanahan Nasional Provinsi berwenang menerbitkan SKPH atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar. Jika luas tanah Hak Guna Usaha lebih dari 200 hektar, maka berwenang menerbitkan SKPH berdasarkan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2011

tentang pelimpahan Kewenangna Pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah tertentu. Dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pmberian hak guna usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 m² (satu juta meter persegi). Kalau luas tanahnya lebih dari 1.000.000 m² (satu juta meter persegi), maka yang berwenang memberikan hak guna usaha adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 29 UUPA jo Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jangka waktu Hak Guna Usaha untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna usaha tersebut. perpanjangan atau pembaharuan hak guna usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna usaha adalah:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Untuk memberikan jaminan pengusahaannya pemberian, perpanjangan dan pembaharuan dapat diberikan sekaligus, dan diperlukan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- a. Jangka waktu berdirinya Badan Hukum penerima Hak Guna Usaha dimaksud berdasarkan Akta Pendiriannya harus sesuai dengan jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan haknya.
- b. Di atas tanah yang dimohon tidak terdapat penggarapan/pendudukan rakyat secara menetap dan dilindungi Undang-Undang.
- c. Tanah masih digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya.

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 28 ayat (3) UUPA jo. Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996). Hak Guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna usaha yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertipikat hak guna usaha yang bersangkutan. Prosedur peralihan hak guna usaha karena pewarisan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 111 dan 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Hak guna usaha jugadapat dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna usaha. Bentuk dialihkan

tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan yang harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

PPAT khusus menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. A.P Parlindungan menyatakan PPAT khusus yaitu pejabat di lingkungan Badan Pertanahan Nasional terutama untuk pembuatan akta peralihan hak-hak atas tanah yang berstatus hak guna usaha.

Peralihan hak guna usaha wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemegang hak guna usaha yang lama kepada pemegang hak guna usaha yang baru.

Prosedur pemindahan hak guna usaha karena jual beli, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan hak guna usaha karena lelang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Hak Guna Usaha hapus sebagaimana diatur dalam Pasal 34 UUPA yaitu:

- a. Jangka waktunya telah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA.

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak guna usaha dan berimplikasi tanahnya kembali menjadi tanah negara adalah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. Telah dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak guna usahanya dicabut;
- e. Tanahnya ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang hak guna usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.