

**BAB II**

**TINJAUAN PUSTAKA STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH  
TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI ATAS SEMPADAN  
SUNGAI-SUNGAI KOTA BANJARMASIN**

**A. Dasar Teori Dalam Penelitian**

**1. Teori Pertanahan**

Sesuai dengan Undang Dasar 1945 tepatnya di Bab XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat (3) dijelaskan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut memiliki arti bahwa kekayaan alam yang begitu penting untuk negara dan yang dibutuhkan oleh banyak orang maka akan dikuasai oleh negara. Tanpa adanya penguasaan oleh Negara, tujuan Negara yang telah tercantum dan ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tidak mungkin dapat direalisasikan. Penguasaan yang dilakukan oleh Negara sangat dilarang digunakan secara sewenang-wenang karena bisa mengakibatkan pelanggaran.

Tanah memang sesuatu hal yang sangat-sangat penting bagi manusia, maka dari itu sangat diperlukan untuk diatur keberadaannya dan negara sebagai penguasa tanah sangat bertanggung jawab untuk menciptakan kebijakan-kebijakan tentang hal tersebut.

Dalam rangka pembangunan hukum tanah nasional, hukum adat menjadi sumber utama untuk membuat kebijakan tersebut. Mulai dari konsepsi, asas-asas hingga lembaga hukumnya yang selanjutnya menjadi norma hukum positif serta tertulis dalam bentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang berlaku per tanggal 24 September 1960.

Undang-undang tersebut sebagai turunan dari Undang Dasar 1945 tepatnya di Bab XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat (3) yang mengandung prinsip bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh negara dan asas bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum. Hal tersebut tercantum dalam pasal 2 dan 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut pasal 2, negara dalam hal ini bertindak sebagai lembaga hukum yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan dalam pasal tersebut bagi semua rakyat Indonesia dan negara akan menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah.

Status kepemilikan tanah sering kali menjadi perselisihan di Indonesia dikarenakan tidak adanya ketegasan dari negara lewat lembaga hukum terkait kepemilikan tersebut. Berikut merupakan teori kepemilikan atau penguasaan tanah di Indonesia:

#### 1. Teori Adat

Dalam hukum pertanahan adat, disebutkan bahwa tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum artinya setiap anggota

diperbolehkan mengerjakan tanah dengan cara membuka tanah terlebih dulu dan jika mengerjakan tanah tersebut secara berkesinambungan maka tanah tersebut bisa menjadi hak milik secara individual.

Secara umum, Ten Haar mengatakan jika hubungan antara hak persekutuan dengan hak individual terlihat seperti ‘Teori Balon’ artinya semakin besar hak persekutuan maka semakin tertekan hak perseorangan begitupun sebaliknya.(Sutedi, 2006)

Semua anggota masyarakat tersebut memiliki hak untuk membuka tanah (*ontginningsrecht*) yaitu adanya penyelenggaraan hubungan individual terhadap sebuah bidang tanah sebagai bagian dari lingkungan hak ulayat. Hak membuka tanah merupakan salah satu dari tanda munculnya hak persekutuan dan hak tersebut hanya ada pada anggota masyarakat atau tanah di lingkungan hak ulayat itu sendiri.

Hak membuka tanah tidak terjadi dengan begitu saja. Hal tersebut harus dimulai dengan acara-acara khusus yang dihadiri oleh tokoh adat dengan membuat tanda yang menunjukkan bawah tanah tersebut telah ada individu yang mengelolanya.

Berdasarkan teori tersebut, bisa disimpulkan bahwa hak-hak individual dan persekutuan terhadap tanah tetap diakui keberadaannya yang mana hak tersebut dapat diwariskan secara turun-menurun terhadap anggota masyarakat persekutuan itu sendiri.

## 2. Teori Hukum Nasional

Teori hukum nasional yang dimaksud adalah hak penguasaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak penguasaan tanah yang berlaku secara yuridis di Indonesia tercantum dalam Pasal 2 yang berbunyi: Ayat (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Ayat (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini 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. (4) 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 ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

Sehubungan dengan hal tersebut, rakyat tidak bebas menggunakan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta ruang angkasa. Bagi rakyat yang membutuhkan wajib memperoleh izin dari pemerintah. Hal ini bertujuan agar tercipta keadilan, kemanfaatan serta kepastian di dalam masyarakat.

Hak-hak atas tanah tersebut pun sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan pembatasan hanya terdapat lima macam hak yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai serta hak sewa.

## **2. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum dikemukakan oleh Gustav Radbruch bersama dengan teori keadilan hukum dan kemanfaatan hukum. Tiga teori tersebut menjadi tujuan dari hukum. Bentuk konkrit dari kepastian hukum sendiri adalah dalam pelaksanaan serta penegakan hukum diharapkan tidak memandang siapa yang melanggar hukum atau bisa dikatakan hukum berlaku bagi siapapun tanpa pandang bulu.

Kata “kepastian” berhubungan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Menempuh logika deduktif, aturan-aturan hukum positif diposisikan sebagai premis mayor sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor.

Kepastian hukum akan menjamin individu berperilaku sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, begitupun sebaliknya jika tidak ada kepastian hukum maka individu tidak memiliki patokan untuk berperilaku. Kepastian hukum bersifat normatif baik dalam ketentuan maupun hasil akhir dari hakim yang artinya ketika suatu peraturan dibuat dan disahkan maka secara pasti peraturan tersebut mengikat dan logis. Kepastian hukum mengacu pada perwujudan tatanan hidup yang pelaksanaannya teratur, konsisten, jelas dan memiliki konsekuen serta tidak dapat terpengaruh oleh kondisi-kondisi yang bersifat subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Gustav Radbruch mengutarakan 4 (empat hal) mendasar mengenai makna kepastian hukum, yaitu:

1. Bahwa hukum itu positif (Perundang-undangan);
2. Berdasarkan pada kenyataan yang ada;
3. Bahwa fakta harus dipadukan dengan jelas dengan tujuan menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping mudah dilaksanakan;
4. Hukum positif tidak mudah diubah oleh siapapun.

Selanjutnya, kepastian hukum adalah sesuatu yang pasti, ketentuan atau ketetapan artinya pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan harus menopang suatu tatanan yang dinilai lumrah. Kepastian

hukum merupakan sebuah pertanyaan yang bisa dijawab secara normatif bukan secara sosiologis (Rato, 2010).

## **B. Hukum Tanah Nasional**

### **1. Sempadan Sungai**

Sempadan sungai merupakan kawasan sepanjang kanan dan kiri sungai alami, buatan, kanal maupun irigasi primer yang memiliki fungsi penting demi menjaga kelestarian dan keseimbangan sungai.

Di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau dicantumkan bahwa garis sempadan sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan yaitu:

1. Paling berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter,
2. Paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter, dan
3. Paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.

Dan untuk garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan seperti yang tercantum di peraturan menteri tersebut ditentukan

paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

## **2. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah merupakan salah satu dari sekian hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang terhadap pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) dengan tujuan menguasai yang dalam arti menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut.

Menurut Soedikno Mertokusumo, pemegang hak atas tanah tersebut memiliki 2 (dua) wewenang terhadap tanahnya yaitu:

### **1. Wewenang Umum**

Artinya pemegang hak atas tanah memiliki wewenang menggunakan tanahnya dengan batasan-batasan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangannya yang lainnya.

### **2. Wewenang Khusus**

Artinya pemegang hak atas tanah hanya diperbolehkan menggunakan hak atas tanah sesuai dengan hak atas tanah yang dimiliki. Contohnya adalah jika seseorang memiliki hak atas tanah hanya Hak Guna Bangunan (HGB) maka seseorang tersebut hanya memiliki wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah hak milik orang lain.

### **3. Terjadinya Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah terjadi dengan 4 (empat) cara sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan(Santoso, 2010), yaitu:

#### **1. Menurut Hukum Adat**

Hak ini terjadi melalui pembukaan tanah yang dilakukan oleh tokoh adat. Kemudian setelah pembukaan tanah, tanah tersebut akan dibagi oleh tokoh adat guna dimanfaatkan oleh anggota adat itu sendiri sebagai lahan pertanian.

#### **2. Karena Penetapan Pemerintah**

Tanah yang dimaksud di sini adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Hak atas tanah diberikan langsung oleh negara melalui permohonan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat dengan syarat-syarat yang diatur dan berlaku sesuai peraturan perundang-undangan. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

#### **3. Karena Ketentuan Undang-Undang**

Hak atas ini terjadi karena adanya konversi pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang artinya semua hak atas tanah sebelum adanya Undang-Undang tersebut diubah menjadi hak atas tanah sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Konversi dalam hal ini memiliki arti sebagai berubahnya hak atas tanah karena lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

#### 4. Karena Pemberian Hak

Jika seseorang memiliki hak milik atas tanah maka seseorang tersebut berhak memberi hak pakai dan hak guna bangunan terhadap tanah tersebut kepada orang lain dengan cara membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjukkan pemberian hak guna bangunan dan hak pakai di atas tanah miliknya yang kemudian akta tersebut didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat.

### **4. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

#### 1. Hak Milik

Hak ini mengizinkan kepada pemilik tanah untuk memakai tanah yang ia haki dan melakukan kepentingan apapun artinya pemilik hak memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Hak ini tidak memiliki batas waktu dan hanya bisa dimiliki oleh warga negara Indonesia dan hanya hak ini juga yang bisa diwakafkan. Hak ini merupakan hak atas tanah yang terkuat. Peralihan hak milik telah diatur oleh pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berisi bahwa peralihan hak milik terjadi karena 2 (dua) hal yaitu beralih yang artinya peralihan terjadi karena hal yang tidak disengaja

seperti pemilik hak milik telah meninggal maka hak milik tanah tersebut beralih kepada ahli waris dengan syarat ahli waris tersebut memenuhi kriteria menjadi subjek hukum, kemudian yang kedua adalah pemindahan hak yang artinya hak milik dialihkan kepada pihak lain dikarenakan ada sesuatu hal yang disengaja seperti jual-beli, barter, wakaf, hibah maupun lelang. Karakteristik yang dimiliki Hak Milik adalah:

1. Pemilik dapat melakukan peralihan hak atas tanah kepada pihak lain.
2. Hanya bisa dimiliki oleh Warga negara Indonesia.
3. Badan Hukum dapat memiliki hak milik dengan ditetapkan oleh pemerintah seperti bank milik negara, perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang berdiri berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 Nomor 139), badan keagamaan dan juga badan sosial).
4. Hak milik yang terjadi karena hukum adat, ketentuan undang-undang maupun penetapan pemerintah.
5. Peralihan, hapus maupun pembebanan dengan hak lain harus dicatatkan di Kantor Pertanahan dengan tujuan sebagai bukti yang kuat jika sewaktu-waktu terjadi hal yang tidak diinginkan.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak ini merupakan tanah yang dikuasai oleh negara diberikan untuk usaha seperti perikanan, peternakan serta perikanan dengan minimal luas 5 hektar. Peraturan perundang-undangan mengenai hak ini tercantum pada pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan diatur

lebih lanjut dalam pasal 28 sampai pasal 34 di undang-undang yang sama dan diatur lebih detail lagi di pasal 50 ayat (2) yang menyatakan bahwa Hak Guna Usaha lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Hak ini tercipta berdasarkan Hak Erpacht dan diciptakan karena kebutuhan masyarakat seiring berkembangnya waktu. Hak ini diperoleh oleh warga negara Indonesia atau perusahaan Indonesia dengan jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun ataupun diperbarui untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun. Karakteristik Hak Guna Usaha adalah:

1. Minimal luas adalah 5 hektar dan apabila luasnya lebih dari 25 hektar maka harus dilakukan pengelolaan dengan investasi modal seharusnya serta dengan teknik perusahaan yang mengikuti perkembangan zaman.
2. Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
3. Yang bisa memiliki hak guna usaha adalah Warga negara Indonesia dan badan hukum yang berdiri sesuai dengan hukum Indonesia serta bertempat di Indonesia.
4. Tanah yang digunakan untuk hak guna usaha adalah tanah negara dan tanah hak pengelolaan.
5. Penetapan pemerintah menjadi terjadinya hak guna usaha.

6. Peralihan, hapus maupun pembebanan dengan hak lain harus dicatatkan di Kantor Pertanahan dengan tujuan sebagai bukti yang kuat jika sewaktu-waktu terjadi hal yang tidak diinginkan.
7. Hak guna usaha bisa menjadi jaminan utang dengan dibebani oleh hak tanggungan.
8. Hak guna usaha dapat dihapuskan sebelum berakhirnya jangka waktu karena:
  1. Ketentuan kewajiban maupun larangan yang dimaksud dalam pasal 27 dan pasal 28 tidak terpenuhi.
  2. Cacat secara administrasi.
  3. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
  4. Pemegang haknya melepaskan secara sukarela sebelum jangka waktu berakhir.
  5. Haknya diubah menjadi hak atas tanah yang lain.
  6. Dicabutnya hak guna usaha berdasarkan undang-undang.
  7. Tanah tersebut terlantar.
  8. Tanah tersebut musnah.
  9. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak ini merupakan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri artinya tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai oleh negara. Jangka waktunya adalah 30 tahun dengan perpanjangan 20 tahun dan jika sudah melewati maka pemilik hak

diperbolehkan mengajukan pembaharuan hak guna bangunan untuk 30 tahun kedepan. Yang dapat memperoleh hak ini adalah warga negara Indonesia perorangan atau badan hukum Indonesia. Hak ini bisa diberikan di atas tanah yang dikuasai negara, tanah dengan hak milik orang lain maupun tanah hak pengelolaan. Karakteristik Hak Guna Bangunan adalah:

1. Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
2. Yang bisa memiliki hak guna bangunan adalah Warga negara Indonesia dan badan hukum yang berdiri sesuai dengan hukum Indonesia serta bertempat di Indonesia.
3. Hak guna bangunan ada karena ditetapkan oleh Pemerintah.
4. Peralihan, hapus maupun pembebanan dengan hak lain harus dicatatkan di Kantor Pertanahan dengan tujuan sebagai bukti yang kuat jika sewaktu-waktu terjadi hal yang tidak diinginkan.
5. Hak guna bangunan bisa menjadi jaminan utang dengan dibebani oleh hak tanggungan.
9. Hak guna bangunan dapat dihapuskan sebelum berakhirnya jangka waktu karena:
  1. Ketentuan kewajiban maupun larangan yang dimaksud dalam pasal 42 dan pasal 43 tidak terpenuhi.
  2. Cacat secara administrasi.
  3. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
  4. Haknya diubah menjadi hak atas tanah yang lain.

5. Pemegang haknya melepaskan secara sukarela sebelum jangka waktu berakhir.
6. Dicaputnya hak guna bangunan berdasarkan undang-undang.
7. Tanah tersebut terlantar.
8. Tanah tersebut musnah.
9. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak.
10. Dilepaskan demi kepentingan umum.

#### 4. Hak Pakai

Hak ini diatur dalam pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan merupakan hak menggunakan serta atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau hak milik orang lain. Hak ini terdiri memiliki 2 waktu yaitu berdasarkan jangka waktu yang ditentukan dan berdasarkan selama tanah tersebut dipergunakan. Hak ini dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia perorangan, warga negara asing, badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing. Tanah yang dapat digunakan sebagai hak pakai berdasarkan jangka waktu tertentu yaitu tanah negara, tanah hak milik dan juga tanah hak pengelolaan tetapi untuk hak pakai selama dipergunakan hanyalah tanah negara dan tanah hak pengelolaan. Jangka waktu hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan yaitu 30 (tiga puluh) tahun dengan perpanjangan 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui dengan jangka waktu baru yaitu 30 (tiga puluh) tahun sementara untuk hak pakai di atas tanah hak milik yaitu maksimal 30 (tiga puluh) tahun tanpa bisa diperpanjang tetapi bisa

diperbarui dengan adanya akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik. Karakteristik Hak Pakai adalah:

1. Hak pakai dengan jangka waktu tertentu dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani oleh hak tanggungan.
2. Hak pakai dengan jangka waktu tertentu dapat dialihkan, beralih maupun dilepaskan kepada pihak lain.
3. Hak pakai dengan jangka waktu tertentu dapat diubah haknya menjadi hak atas tanah yang lain.
4. Hak pakai selama dipergunakan tidak bisa digunakan untuk jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tidak dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain dan tidak dapat diubah haknya menjadi hak atas tanah orang lain.
5. Hak pakai selama dipergunakan dapat dilepaskan kepada pihak lain yang telah memenuhi syarat.
6. Hak guna bangunan dapat dihapuskan sebelum berakhirnya jangka waktu karena:
  1. Ketentuan kewajiban maupun larangan yang dimaksud dalam pasal 57 dan pasal 58 tidak terpenuhi.
  2. Cacat secara administrasi.
  3. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
  4. Haknya diubah menjadi hak atas tanah yang lain.
  5. Pemegang haknya melepaskan secara sukarela sebelum jangka waktu berakhir.

6. Dicaputnya hak guna bangunan berdasarkan undang-undang.
7. Tanah tersebut terlantar.
8. Tanah tersebut musnah.
9. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak.
10. Dilepaskan demi kepentingan umum.

#### 5. Hak Sewa

Hak ini merupakan hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan bangunan dengan membayar biaya kepada pemiliknya sesuai dengan perjanjian. Yang dapat memiliki warga negara Indonesia perorangan, warga negara asing, badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

#### 6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak ini telah diatur dalam pasal 46 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak ini hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia dan biasanya yang menggunakan hak ini adalah masyarakat adat dengan diatur Peraturan Pemerintah.