

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI HAK – HAK ATAS TANAH, DAN PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH**

#### **A. Hak-Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

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

Hak – hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “ atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang lain serta badan – badan hukum. “(Santoso, 2009)

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan “ mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-

pertanian), sedangkan perkataan “ mengambil manfaat “ mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, melainkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.(Santoso, 2017) .

Menurut Soedikmo Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu: (Mertokusumo, 1988)

- a. Wewenang Umum Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).
- b. Wewenang Khusus Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan,

atau perkebunan. (*Ibid*, n.d.)

## **2. Jenis – jenis hak atas tanah**

### **1) Hak Milik**

#### **1. Pengertian Hak Milik**

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turuntemurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Menurut hukum barat pengertian hak milik bersifat mutlak (Ardiwilaga, 1962), mengapa demikian hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. (Eddy, 2004)

Hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Hak Milik adalah hak turuntemurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Menurut Pasal 6 UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. (Eddy, 2004)

#### **2. Subjek Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dapat menjadi subjek hak milik adalah:

- 1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

- 2) Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanah tersebut kembali dikuasai langsung oleh negara. Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

### **3. Terjadinya Hak Milik**

Berdasarkan pasal 22 UUPA hak milik terjadi, karena beberapa hal :

- 1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat, harus diatur dengan peraturan pemerintah agar tidak terjadi hal – hal yang merugikan kepentingan umum dan negara.
- 2) Terjadinya Hak Milik karena penetapan pemerintah, diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat – syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
- 3) Terjadinya Hak Milik karena ketentuan undang-undang.

Hak milik juga bisa terjadi melalui pemberian hak :

- 1) Pemberian Hak Milik atas tanah negara, hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan

untuk mendapatkan hak milik itu diajukan oleh pemohon secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati/Walikota Kepala Daerah i.c. Kepala kantor Agraria Daerah yang bersangkutan.

- 2) Pemberian Hak Milik sebagai perubahan hak, pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik. Sesuai dengan praktek agrarian sebelum berlakunya UUPA, yaitu menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik adat, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara.

Selain itu ada dua cara terjadinya hak milik :

- 1) Cara originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang - undang.

- 2) Cara derivatin

Suatu subjek memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan.

#### **4. Ciri – Ciri Hak Milik**

Hak milik mempunyai ciri – ciri tertentu, yaitu:(Notonagoro, 1974)

- 1) Merupakan hak atas tanah yang kuat.
- 2) Hak turun menurun dan dapat beralih.
- 3) Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya.
- 4) Dapat dijadikan jaminan utang.
- 5) Dapat dialihkan seperti dijual, dihibahkan, dan diberikan dengan wasiat.
- 6) Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik negara.
- 7) Dapat diwakafkan.
- 8) Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut Kembali ditangan siapapun bend aitu berada.

##### **5. Kewajiban Pendaftaran Hak Milik**

Hak milik atas tanah, demikian juga setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

##### **6. Penggunaan Hak Milik Oleh Bukan Pemiliknya**

Berdasarkan asasnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan maupun mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun, ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan maupun diusahakan oleh bukan

pemilikinya. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu penggunaan hak milik atas tanah oleh bukan pemiliknya diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Berikut ini adalah beberapa bentuk dari penggunaan ataupun pengusahaan hak milik oleh bukan pemiliknya, antara lain:

- 1) Hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan;
- 2) Hak milik atas tanah dibebani dengan hak pakai;
- 3) Hak sewa untuk bangunan;
- 4) Hak gadai (gadai tanah);
- 5) Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil);
- 6) Hak menumpang;
- 7) Hak sewa tanah pertanian.

## **7. Hapusnya Hak Milik**

Menurut Pasal 27 UUPA hak milik hapus karena:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara, karena:
  - a) Pencabutan hak;
  - b) Penyerahan sukarela;
  - c) Ditelantarkan;
  - d) Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- 2) Tanahnya musnah.

## **2) Hak Guna Usaha**

### **1. Pengertian Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha sebagaimana disebutkan dalam pasal 28 ayat (1) UUPA, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna Perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.

### **2. Sifat – Sifat Dan Ciri – Cirinya Hak Guna Usaha**

Sifat – sifat dan ciri – ciri hak guna usaha :

- a. Meskipun tidak sekuat hak milik, hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak guna usaha termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (pasal 32 UUPA);
- b. Hak guna usaha dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak (pasal 28 ayat 3 UUPA);
- c. Akan tetapi, berlainan dengan hak milik, hak guna usaha jang waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir (pasal 29 UUPA);
- d. Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat atau “legat” kan (pasal 28 ayat 3 UUPA);
- e. Hak guna usaha dapat juga, dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara (pasal 34 huruf e



UUPA).

### **3. Subjek Hak Guna Usaha**

Berdasarkan pasal 30 UUPA yang dapat mempunyai (subjek hukum) hak guna usaha, adalah:

- 1) Warga negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sebagaimana diatur dalam pasal 30 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa bagi pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak guna usaha, maka dalam waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak gunanya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek hak guna usaha. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka hak guna usaha hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

### **4. Jangka Waktu Hak Guna Usaha**

Berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021:

- 1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- 2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara atau

tanah Hak Pengelolaan.

## **5. Terjadinya Hak Guna Usaha**

Berdasarkan pasal 31 UUPA *juncto* pasal 23 dan 24 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 menetapkan bahwa hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah dalam bentuk Keputusan pemberian hak oleh kepala badan pertanahan nasional RI, atau pejabat badan pertanahan nasional RI yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah.

Terjadinya hak guna usaha melalui permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada kepala badan pertanahan nasional RI melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kota. atas permohonan tersebut diterbitkan surat Keputusan pemberian hak (SKPH) oleh kepala badan pertanahan nasional RI atau pejabat badan pertanahan nasional RI yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak guna usaha. Surat Keputusan tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota. Hak guna usaha terjadi sejak surat Keputusan pemberian hak didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota.

## **6. Luas Tanah Yang dikuasai Dengan Hak Guna Usaha**

Berdasarkan ketentuan pasal 28 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa luas minimal tanah hak guna usaha untuk perseorangan adalah lima hektar dan luas maksimalnya adalah 25 hektar. Luas minimal tanah hak guna usaha untuk badan hukum adalah 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia (BPNRI).

## **7. Kewajiban Bagi Pemegang Hak Guna Usaha**

Berdasarkan pasal 27 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, menetapkan Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

- 1) melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- 2) mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- 3) membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- 4) memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 5) memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang Tanah yang terkurung;
- 6) mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (high conservation value), dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha;
- 7) menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- 8) mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- 9) memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit

20% (dua puluh persen) dari luas Tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;

- 10) menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- 11) melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- 12) menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah hak guna usaha habis.

#### **8. Larangan Bagi Pemegang Hak Guna Usaha**

Pasal 28 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 menetapkan larangan bagi pemegang hak guna usaha , yaitu :

- 1) menyerahkan pemanfaatan Tanah hak guna usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- 2) mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- 3) membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- 4) merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- 5) menelantarkan tanahnya; dan
- 6) mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi

tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

### **9. Hak Pemegang Hak Guna Usaha**

Hak pemegang hak guna usaha ditetapkan dalam Pasal 29 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, yaitu:

- 1) menggunakan dan memanfaatkan Tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 2) memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ; dan / atau
- 3) melakukan perbuatan hukum yang bermakstrd melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **10. Hapusnya Hak Guna Usaha**

Menurut ketentuan Pasal 34 UUPA menetapkan faktor – faktor penyebab hapusnya hak guna usaha, yaitu:

- 1) Jangka waktu berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat

tidak terpenuhi;

- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna usaha.

Hapusnya hak guna usaha dijabarkan dalam pasal 31 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, yaitu:

Hak guna usaha hapus karena :

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- 2) dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - a) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/atau Pasal 28;
  - b) cacat administrasi; atau
  - c) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - d) diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
  - e) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - f) dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - g) dicabut berdasarkan Undang-Undang;

- h) ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- i) ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- j) berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- k) pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

### **3) Hak Guna Bangunan**

#### **1. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

#### **2. Subjek Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna bangunan:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### **3. Jangka Waktu Hak Guna Bngunan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan

serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

#### **4. Sifat Dan Ciri – Cirinya**

Sifat – sifat dan ciri – ciri hak guna bangunan:

- 1) Tidak sekuat hak milik, hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang wajib di daftarkan (Pasal 38 UUPA dan Pasal PP no. 10 tahun 1971).
- 2) Hak guna bangunan dapat beralih (Pasal 35 ayat 3 UUPA).
- 3) Hak guna bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu saat akan berakhir (pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).
- 4) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (pasal 39 UUPA).
- 5) Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain, seperti dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diwariskan ( pasal 35 ayat 3 UUPA).
- 6) Hak guna bangunan dapat juga dilepas oleh yang empunya hingan tanahnya menjadi tanah negara (pasal 40 huruf c UUPA)

#### **5. Luas Tanah Yang dikuasai Dengan Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 12 UU NO.56 (prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas tanah pertanian maksimum luas dan jumlah tanah untuk perusahaan dan pembangunan lainnya akan diatur dengan peraturan pemerintah.

#### **6. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Menurut Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan hapus karena:



- 1) Jangka waktu berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

#### **4) Hak Pakai**

##### **1. Pengertian Hak Pakai**

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA (diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai Pasal 58).

Pengertian hak pakai disebutkan dalam pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu 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 dengan

perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian, sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

Perkataan “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan dan peternakan, dan Perkebunan.

## **2. Subjek Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 42 UUPA menetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai atas tanah, yaitu :

- 1) Warga negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 39 peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 *juncto* Pasal 49 peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 menetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama di pergunakan, yaitu :

Hak pakai dengan jangka waktu diberikan kepada:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia;

- 3) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 4) Badan keagamaan dan sosial; dan
- 5) Orang Asing.

Hak pakai selama dipergunakan diberikan kepada:

- 1) instansi Pemerintah Pusat;
- 2) Pemerintah Daerah;
- 3) Pemerintah desa; dan
- 4) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pasal 40 peraturan pemerintahan No.40 tahun 1996 *juncto* Pasal 50 peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 menetapkan konsekuensi pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak pakai, yaitu pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu satu tahun, haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak – hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

### **3. Jangka Waktu Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 41 ayat (2) huruf a UUPA tidak menentukan secara tegas jangka waktu hak pakai. Pasal 41 ayat (2) huruf a UUPA menetapkan bahwa hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu.

Pasal 45 sampai dengan Pasal 49 Peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 *juncto* Pasal 52 peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 mengatur jangka waktu hak pakai berdasarkan asal tanahnya, yaitu :

1) Hak pakai atas tanah negara

Hak pakai atas tanah negara dan pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara.

Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a) tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;

- d) tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f) sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g) keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

2) Hak pakai atas tanah negara dan tanah pengelolaan

Hak pakai atas tanah negara dan pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak pakai apabila memenuhi syarat pemegang hak pakai dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Dalam hal hak pakai di atas Tanah Hak pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

3) Hak pakai atas tanah hak milik

Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas

Tanah hak miiik.

Namun atas kesepakatan antara pemegang hak pakai dengan pemegang hak milik, hak pakai di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

#### **4. Terjadinya Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 42 sampai dengan Pasal 44 peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 *juncto* Pasal 53 dan Pasal 54 peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 menetapkan cara terjadinya hak pakai berdasarkan asal tanahnya, yaitu:

##### 1) Hak pakai atas tanah negara

Hak pakai di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Surat Keputusan pemberian hak wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Hak pakai atas tanah negara terjadi sejak surat Keputusan pemberian hak didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota.

##### 2) Hak pakai atas tanah hak pengelolaan

Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan

persetujuan pemegang Hak Pengelolaan. Surat Keputusan pemberian hak wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Hak pakai atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak surat Keputusan pemberian hak didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota.

3) Hak pakai atas tanah hak milik

Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta pemberian hak pakai atas hak milik wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk dicatat dalam buku tanah.

## **5. Kewajiban Bagi Pemegang Hak Pakai**

Pasal 50 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 *juncto* Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 menetapkan kewajiban pemegang hak pakai, yaitu:

- 1) melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- 2) memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan

mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

- 3) menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- 4) mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- 5) melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- 6) menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengeioloan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.

#### **6. Larangan Bagi Pemegang Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 58 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 menetapkan larangan bagi pemegang hak pakai, yaitu:

- 1) mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- 2) merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- 3) menelantarkan tanahnya; dan/atau
- 4) mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak pakai terdapat



sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

## **7. Hak pemegang Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 59 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 menetapkan hak pemegang hak pakai, yaitu:

- 1) menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 2) memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- 3) melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **8. Pembebanan Hak Pakai**

Berdasarkan UUPA tidak mengatur hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Namun berdasarkan pasal 53 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 *juncto* pasal 60 Peraturan Pemerintah No.18 tahun 2021 menetapkan bahwa Hak pakai dengan jangka waktu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak pakai dengan jangka waktu yaitu hak pakai atas tanah negara, atas tanah hak pengelolaan, dan atas tanah hak

milik.

Pengertian hak tanggungan disebutkan dalam pasal 1 angka 1 Undang – Undang No.4 tahun 1996, yaitu: “ hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria, berikutan atau tidak berikutan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”.

Tidak setiap hak pakai atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Undang – Undang No.4 tahun 1996 menetapkan bahwa hak pakai atas tanah negara yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan hukum yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

A.P Parlindungan menyatakan bahwa hak pakai yang dimiliki badan hukum publik disebut hak pakai publik ada *right to use*, yaitu menggunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yaitu tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan.(A.P Parlindungan, n.d.)

Syarat sah terjadinya hak tanggungan harus memenuhi tiga unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:

- 1) Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok
- 2) Adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) sebagai perjanjian ikutan (perjanjian tamban)
- 3) Adanya pendataan akta pemberian hak tanggungan

## **9. Peralihan Hak Pakai**

Pasal 43 UUPA mengatur peralihan hak pakai atas tanah negara hak pakai atas tanah milik, yaitu:

- 1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- 2) Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hak itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## **10. Hapusnya Hak Pakai**

UUPA tidak mengatur hapusnya hak pakai atas tanah. Hapusnya hak pakai atas tanah diatur dalam pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 *juncto* pasal 61 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021, yaitu :

Hak pakai hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:

- 1) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan;
  - 2) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
  - 3) cacat administrasi; atau
  - 4) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
  - d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - g. ditctapkan sebagai Tanah Telantar;
  - h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
  - i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
  - j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

## **B. Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak**

### **1. Perpanjangan Dan/Atau Pembaruan Hak Atas Tanah**

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu

hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir. Melalui perpanjangan hak maka nomor dalam sertifikat hak akan tetap sama, melainkan hanya jangka waktunya saja dicoret dengan penggantian jangka waktu perpanjangan yang baru. (Putera Husein et al., 2018)

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan. Perpanjangan hak hanya dapat dilakukan satu kali dan apabila jangka waktu perpanjangan telah habis, kemudian terhadap pemegang hak yang sama dapat dimohonkan pembaharuan hak.

Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir. Pembaharuan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan Pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

Pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 *juncto* 41 ayat (1) dan (2) PP Nomor 18 tahun 2021 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut,

Sedangkan dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) PMNA/KBPN Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa setelah jangka waktu hak guna bangunan dan/atau perpanjangannya berakhir, pemerintah memeberikan pembaruan

hak guna bangunan diatas bidang tanah yang sama kepada pemegang hak guna bangunan. Dan permohonan pembaruan hak guna bangunan dapat diajukan paling lama dua tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya berakhir.

## **2. Syarat Permohonan Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak**

### **a. Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak Guna Usaha Atas Tanah Negara**

Berdasarkan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

#### a. Mengenai Pemohon:

1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

#### b. Mengenai tanahnya:

1. Sertipikat hak guna usaha;
2. Surat keterangan pendaftaran tanah atau hasil layanan informasi pertanahan;
3. Peta bidang tanah, apabila dilakukan pengukuran ulang;

#### c. Dokumen perizinan:

1. Perizinan berusaha terkait kegiatan usahanya; atau

2. Persetujuan perubahan komoditas dari instansi terkait, apabila terdapat perubahan komoditas;
- d. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Guna Usaha dibebani Hak Tanggungan dan/atau terjadi perubahan luas tanah;
- e. Penilaian kelas kebun atau klasifikasi kegiatan usaha lainnya;
- f. Bukti pelaksanaan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan yang belum melaksanakan kewajiban pada saat pemberian haknya;
- g. Bukti pelaksanaan CSR dalam hal Pemohon badan hukum;
- h. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
- i. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
  1. Tanah tersebut masih dikuasai secara fisik;
  2. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
  3. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
  4. Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;

5. Tanah yang dimohon tidak tumpang tindih dengan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam;
  6. Kesanggupan untuk tetap melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum;
  7. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
  8. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya;
  9. Bersedia menerima luas hasil pengukuran, apabila dilakukan pengukuran ulang;
  10. Bersedia untuk tetap mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (High Conservation Value), fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
  11. Bersedia untuk tetap melakukan tindakan pencegahan termasuk penerapan pusat penanganan krisis pemadaman kebakaran secara dini; dan
  12. Bersedia tidak mengusahakan lahan dengan cara membakar.
- j. Surat Pernyataan Pemilik Manfaat, bagi perusahaan yang diwajibkan untuk melaporkan pemilik manfaat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.



**b. Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara**

Berdasarkan Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

- a. Mengenai Pemohon:
  1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
  2. Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum.
- b. Mengenai tanahnya berupa:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan;
  - b. Surat keterangan pendaftaran tanah atau hasil layanan informasi pertanahan; dan
  - c. Peta Bidang Tanah, apabila dilakukan pengukuran ulang;
- c. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Guna Bangunan dibebani Hak Tanggungan dan apabila terjadi perubahan luas tanah;
- d. Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun;
- e. Bukti pelaksanaan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan

sumber daya alam;

- f. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
- g. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
  1. Tanah tersebut masih dikuasai secara fisik;
  2. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
  3. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
  4. Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
  5. Kesanggupan untuk tetap melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
  6. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
  7. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya;
  8. Bersedia menerima luas hasil pengukuran, apabila dilakukan

pengukuran ulang; dan

9. Bangunan dan/atau fasilitas pendukung di atas tanah Hak Guna Bangunan telah efektif digunakan dan/atau dimanfaatkan.

**c. Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak Pakai Atas Tanah Negara**

Berdasarkan Pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

- a. Mengenai pemohon:
  1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
  2. Dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
  3. Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
- b. Mengenai tanahnya berupa:
  1. Sertipikat Hak Pakai;
  2. Surat keterangan pendaftaran tanah atau hasil layanan informasi pertanahan;
  3. Peta Bidang Tanah apabila dilakukan pengukuran ulang;

- c. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Pakai dibebani Hak Tanggungan dan apabila terjadi perubahan luas tanah;
- d. Bukti pelaksanaan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
- e. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
- f. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
  - 1. Penguasaan fisik dan bertanggung jawab secara pidana dan perdata;
  - 2. Tanah yang dimohon tidak terdapat konflik/sengketa/perkara dan keberatan dari pihak lain;
  - 3. Kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
  - 4. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
  - 5. Bersedia menerima luas hasil pengukuran; dan
  - 6. Pemanfaatan tanah dan/atau bangunan telah terlaksana seluruhnya.

### **3. Tatacara Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak**

#### **a. Tatacara Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak Guna Usaha Atas**

### **Tanah Negara**

Berdasarkan Pasal 74 sampai dengan pasal 77 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

1. Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Usaha dilakukan dengan tahapan pemeriksaan tanah oleh Panitia B.
2. Dalam hal hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia B terdapat perubahan kondisi di lapangan baik fisik maupun tata batasnya maka dilakukan pengukuran ulang dan/atau penataan batas.
3. Dalam hal tanah menjadi objek perkara, ditetapkan *status quo* atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Usaha yang bersangkutan.
4. Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Usaha diberitahukan kepada ketua pengadilan setempat dan para pihak yang berperkara.
5. Catatan perkara/*status quo* atau sita pengadilan /*skorsing* dicantumkan dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Usaha serta dicatat pada buku tanah dan sertipikat.
6. Catatan perkara hapus setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan.
7. Keputusan Perpanjangan Hak Guna Usaha dan Keputusan Pembaruan Hak Guna Usaha diterbitkan sesuai dengan kewenangan pemberian haknya.
8. Perpanjangan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh

Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Perpanjangan terhitung sejak berakhirnya Hak.

9. Pembaruan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Pembaruan terhitung sejak berakhirnya Hak.
10. Dalam hal Pembaruan Hak Guna Usaha diajukan:
  - a) Sebelum jangka waktu Perpanjangan hak berakhir; atau
  - b) Dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun setelah jangka waktu Pemberian hak berakhir, maka pendaftarannya tidak mengubah nomor hak.

**b. Tatacara Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara**

Berdasarkan Pasal 99 sampai dengan pasal 102 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

1. Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan dilakukan tahapan pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi.
2. Dalam hal hasil pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi terdapat perubahan kondisi di lapangan baik fisik maupun tata batasnya maka dilakukan pengukuran ulang dan/atau penataan batas.
3. Dalam hal tanah menjadi objek perkara, ditetapkan *status quo* atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.
4. Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan diberitahukan kepada ketua pengadilan setempat dan para pihak yang berperkara.

5. Catatan perkara/*status quo* atau sita pengadilan/ *skorsing* dicantumkan dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan serta dicatat pada buku tanah dan sertipikat.
6. Catatan perkara hapus setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan.
7. Keputusan Perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Keputusan Pembaruan Hak Guna Bangunan diterbitkan sesuai dengan kewenangan pemberian haknya.
8. Dalam hal permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah Negara diajukan sekaligus dengan permohonan pemberian haknya maka Pemberian dan Perpanjangan haknya diberikan sekaligus dan dibuat dalam 1 (satu) keputusan.
9. Perpanjangan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Perpanjangan terhitung sejak berakhirnya Hak.
10. Pembaruan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Pembaruan terhitung sejak berakhirnya hak.
11. Dalam hal Pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan:
  - a) Sebelum jangka waktu Perpanjangan hak berakhir; atau
  - b) Dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun setelah jangka waktu Pemberian

hak berakhir, maka pendaftarannya tidak mengubah nomor hak.

**c. Tatacara Perpanjangan Dan/Atau Pembaharuan Hak pakai Atas Tanah Negara**

Berdasarkan Pasal 126 sampai dengan pasal 128 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

1. Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu dilakukan dengan tahapan pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi.
2. Dalam hal hasil pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi terdapat perubahan kondisi di lapangan baik fisik maupun tata batasnya maka dilakukan pengukuran ulang dan/atau penataan batas.
3. Dalam hal tanah menjadi objek perkara, ditetapkan *status quo* atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu yang bersangkutan.
4. Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu diberitahukan kepada ketua pengadilan setempat dan para pihak yang berperkara.
5. Catatan perkara/*status quo* atau sita pengadilan/ *skorsing* dicantumkan dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu serta dicatat pada buku tanah dan sertipikat.
6. Catatan perkara hapus setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan.
7. Keputusan Perpanjangan Hak Pakai dan Keputusan Pembaruan Hak



Pakai diterbitkan sesuai dengan kewenangan pemberian haknya.

8. Perpanjangan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Perpanjangan terhitung sejak berakhirnya Hak.
9. Pembaruan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Pembaruan terhitung sejak berakhirnya Hak.
10. Dalam hal Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu diajukan:
  - a) Sebelum jangka waktu Perpanjangan hak berakhir; atau
  - b) Dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun setelah jangka waktu Pemberian hak berakhir, maka pendaftarannya tidak mengubah nomor hak.

### **C. Hak Prioritas**

Jika tanah hak guna bangunan masa berlakunya habis maka yang berhak mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan diatur di dalam pasal 37 ayat 4 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

“Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

1. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
5. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
6. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
7. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Ketentuan mengenai Hak Prioritas dapat ditemukan dalam yurisprudensi. Seperti dalam Putusan Mahkamah Agung No.: 2557 K/Pdt/2016 yang pada intinya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa agar seorang bekas pemegang hak dapat memiliki hak prioritas, maka bekas pemegang hak tersebut harus mengajukan permohonan perpanjangan hak dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak.

Kemudian, dalam Putusan Mahkamah Agung No.: 603/K/Pdt/2013, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa para pihak yang memperoleh skala prioritas adalah siapa yang menempati secara nyata atas tanah tersebut. Hal ini sejalan dengan Pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Mahkamah Agung No.: 475 K/Pdt/2010 yang pada pokoknya adalah sebagai pihak yang menguasai serta mengusahakan tanah secara terus menerus dalam waktu yang cukup lama (*in casu* 30 tahun) tanpa ada keberatan dari pihak lain, maka Penggugat dikatakan sebagai penggarap yang beriktikad baik. Sehingga, sepatutnya ia berhak mendapat kesempatan pertama untuk mengajukan permohonan sertipikat hak milik atas tanahnya.

Adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk

Rumah Tinggal, memudahkan bekas pemegang Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya untuk mengajukan permohonan hak atas Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya. Kemudian Hak Guna Bangunan tersebut dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik. Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, sehingga untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia pemerintah perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal dengan pemberian status Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.