

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PELEPASAN HAK ATAS TANAH, HAK GUNA BANGUNAN (HGB), DAN HAK-HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Pelepasan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 1 ayat 6 PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum 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. Selanjutnya, menurut ayat 11 Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.

Dapat disimpulkan bahwa Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak-hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Menurut Arie S. Hutagalung, berpendapat bahwa pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya (Arie S. Hutagalung, 2005).

Pelepasan hak atas tanah, atau pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak, dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan.

Pelepasan hak dan kepentingan atas tanah tersebut, dilakukan oleh pihak pertama dengan maksud agar pihak kedua memperoleh kesempatan untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas bidang tanah tersebut kepada instansi yang berwenang. Istilah pelepasan hak/ penyerahan hak ditinjau dari pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan oleh pihak lain. Pelepasan hak sebagai proses awal bagi perolehan tanah oleh pihak lain yang hendak menguasai tanah untuk keperluan pembangunan (Santoso, 2006).

2. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum Akta Otentik, menyatakan bahwa “Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akte dibuatnya”. Sehingga apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum atau pejabat yang berwenang lainnya menurut undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik.

Akta autentik dalam hal ini Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti tertulis yang menunjukkan bahwa telah ada suatu perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah antara para pihak yang ternyata dalam akta tersebut, pemilik hak atas tanah yang lama (pihak pertama) melepaskan hak atas tanahnya kepada negara untuk kepentingan penerima hak (pihak kedua) atas bidang tanah yang dimaksud.

Pelepasan hak dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang dalam mengembangkan tugas dan kewenangannya telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dengan dibuatnya akta-akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimilikinya, yang umumnya dapat dilakukan dengan cara Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemisahan pembagian harta warisan dan

sebagainya, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah menjadi otentik. Walaupun peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis diatas kertas segel atau kertas bermaterai, hal ini dapat dianggap merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta di bawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum sejenis dan setara dengan SK Camat dengan status tanah tidak bersertipikat (Christina Octavia, 2012).

3. Dasar Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi “hak milik hapus” bila:

a. Tanahnya jatuh kepada Negara:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
3. Karena ditelantarkan
4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2

b. Tanahnya musnah

1. Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

“hak guna usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum
- 2. Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 “hak guna bangunan hapus karena :
 - a. Jangka waktunya berakhir
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu yang tidak dipenuhi
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum
 - e. Ditelantarkan
 - f. Tanahnya musnah

B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan (HGB)

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan

pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

2. Subjek dan objek Hak Guna Bangunan

a. Subjek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 34 PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Hak guna bangunan diberikan kepada:

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

b. Objek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah bahwa Hak guna bangunan yang diberikan meliputi:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan; dan
- 3) Tanah hak milik.

3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 37 PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah bahwa Hak guna bangunan memiliki jangka waktu sebagai berikut :

- 1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk 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.
- 2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.
- 3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- 4) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), 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.

4. Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Kewajiban Menurut Pasal 42 PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah bahwa Hak guna bangunan memiliki jangka waktu sebagai berikut :

Pemegang hak guna bangunan berkewajiban:

- a. 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;
- b. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. Melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Pasal 43 larangan bagi pemegang hak guna bangunan yakni :

- a. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. Menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Hak Pemegang Hak guna Bangunan diatur dalam Pasal 49 yaitu :

- a. Menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hapusnya hak guna bangunan ini diatur dalam Pasal 50 PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah karena :

- Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- Dibatalkan haknya oleh menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 3. Cacat administrasi; atau
 4. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- Ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;

- Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

C. Tinjauan Umum 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(Boedi Harsono, 2007).

Menurut Pasal 1 ayat 4 PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah 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.

2. Jenis Hak-Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA yakni :

1. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom.

Menurut Pasal 20 ayat 1 Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dan menurut ayat 2 Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Hak Guna-Usaha

Berdasarkan Pasal 28 UUPA yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasainya langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan, pertanian, perikanan, peternakan. Batasannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA ada batasan-batasan tertentu yaitu :

1. Luas tanah paling sedikit 5 hektar
2. Apabila 25 hektar lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik.
3. Waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi 10 tahun.

Sesuai Pasal 30 ayat (1) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak

Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia maupun Badan-badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

a. Hak Guna-Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

b. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA bahwa Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara/tanah milik orang lain, yang memberi wenang dan kewajiban yang ditentukan dalam putusan pemberiannya oleh Pemerintah atau Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa menyewa/perjanjian pengolahan tanah.

Menurut Pasal 42 UUPA yang berhak mempunyai hak pakai yakni Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

d. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan tanpa memiliki hutan tersebut. Hak membuka tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

e. Hak Memungut Hasil Hutan

Menurut Pasal 1 ayat 5 PP Nomor 21 Tahun 1970 Tentang Hak Pengusahaan Hutan Dan Hak Pemungutan Hasil Hutan bahwa Hak Pemungutan Hasil Hutan adalah hak untuk menebang menurut kemampuan yang meliputi areal hutan paling luas 100 (seratus) ha untuk jangka waktu selama-lamanya 2(dua) tahun serta untuk mengambil kayu dan hasil hutan lainnya dalam jumlah yang ditetapkan dalam surat ijin yang bersangkutan untuk jangka waktu 6 (enam) bulan

3. Peralihan Hak Atas Tanah

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah

karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Hibah merupakan suatu perjanjian di mana si penghibah, sepanjang hidupnya, dengan sukarela dan tanpa dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu barang untuk kepentingan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut. Secara umum, baik individu maupun badan hukum diperkenankan untuk memberikan atau menerima hibah, kecuali jika penerima hibah tersebut dianggap oleh undang-undang tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang secara terbuka, di mana harga ditawarkan baik secara lisan maupun tulisan melalui proses pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dapat dibedakan menjadi dua kategori:

- a) Lelang eksekutorial, yaitu lelang yang dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau penyidik, serta sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- b) Lelang non-eksekutorial, yaitu lelang yang melibatkan barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Selain itu, kategori ini juga mencakup lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh individu maupun badan hukum.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan

bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.