BAB II

PENGUASAAN NEGARA TERHADAP TANAH

A. Pengertian dan Tujuan Penguasaan Negara Terhadap Tanah

A.1. Pengertian Penguasaan Negara Terhadap Tanah.

Semua benda yang ada di alam semesta ini adalah milik Allah SWT, sebagaimana dalam firman Allah dalam Surah Al-Maidah ayat 120 yaitu :

لله ملك السموات والارض وما فيهن .

Artinya : "kepunyaan Allah kerajaan langit dan bumi dan apa yang di dalamnya" (Al-Qur'an dan Terjemahannya ; 5 : 184).

Tanah merupakan salah satu benda yang sangat penting dan besar manfaatnya bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia. Tanah pada asalnya adalah benda bebas atau "Al Mubahah" karena belum dikuasai atau dimiliki oleh seseorang walaupun boleh mengambil manfaatnya. Dalam firman Allah disebutkan yaitu surah Al-A'raf ayat 128 :

إن الارض لله .

Artinya : "Sesungguhnya bumi (ini) kepunyaan Allah". (Al-Qur'an dan Terjemahannya : 7 : 240).

Tanah atau alam adalah sumber perekonomian yang asli dengan kata lain merupakan sumber produksi yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

utama dari masa ke masa, dari produksinya menjadi sumber kehidupan manusia.

Tanah adalah termasuk obyek dari harta milik umum. Dasar mengenai hal ini adalah praktek Nabi Muhammad SAW adalah sebagai berikut :

a. Bahwa Nabi membagikan kepadanya tanah Hadramaut.

b. Manakala Nabi datang di Madinah, beliau membagi-bagikan tanah kepada Abu Bakar dan Umar r.a. (Sayyid Sabiq : 1908 : 154).

Dengan uraian di atas jelaslah bahwa tanah adalah milik umum yang daya penggunaannya diperuntukkan bagi masyarakat/umum.

Hal ini bukan berarti dikuasai perseorangan, akan tetapi dikuasai oleh negara dan dikuasai oleh seluruh rakyat. Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu :

> "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat". (Undang-Undang Dasar 1945 : 10)

Manusia sebagai khalifah di muka bumi ini berkewajiban mengaturnya, sebagaimana firman Allah dalam surah Al Baqarah ayat 30 yaitu :

وإذ قال ربك للملئكة إني جاعل في الأرض خليفة .

Artinya : "Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

malaikat : "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seseorang khalifah di muka bumi"". (Al-Qur'an dan Terjemahannya ; 2 : 13)

Pengertiaan "dikuasai" dalam pasal 33 ayat (3) ini berasal dari kata asal yaitu "kuasa" yang mendapat awalan "di" dan akhiran "i". Kata kuasa ini mempunyai makna. Makna yang pertama adalah kemampuan atau kesanggupan (untuk berbuat sesuatu), sedangkan makna yang kedua adalah wewenang atau sesuatu untuk menentukan (memerintah, mewakili, mengurus, dan sebagainya). (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1998 ; 467).

Istilah "dikuasai" yang terdapat pada pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 ini bukan berarti "dimiliki". Istilah "dikuasai" ini berarti bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia, diberikan wewenang untuk mengatur sesuatu yang berkenaan dengan tanah. (Sudargo Gautama, 1993 ; 57). Undang-undang Pokok Agraria yang berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, tidak perlu dan tidak pula pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara sebagai organisasi seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa.

Susunan kata-kata yang serupa dapat kita temui

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lagi dalam pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa :

" Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara".

Artinya adalah yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(R. Soehadi : 24).

Adapun kekuasaan yang di maksud adalah mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa. Jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun tidak. Kekuasaan negara suatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa jauh negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut.

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah lebih luas dan lebih penuh. Dengan berpedoman pada tujuan di atas, negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, miasalnya ; hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan pengusaha (departemen, jawatan atau daerah swantara) untuk dipergunakan bagi pelaksana tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat (4)), dimana yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. (Abdurrahman ; 1985 : 42-43).

Dari uraian tersebut di atas maka jelaslah bahwa penguasaan Negara terhadap tanah bukanlah untuk dimiliki akan tetapi sebagaimana yang disebutkan dalam arti daripada "kuasa" oleh kamus besar bahasa Indonesia dan Prof. Dr. Mr. Sudargo Gautama juga R.Soehadi, SH. yaitu mengatur atau mengurusinya. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah adalah merupakan kebutuhan yang bersifat umum atau merupakan hajat hidup orang banyak (masyarakat) maka oleh karena itu tanah dikuasai oleh negara juga mengenai peraturan-peraturannya dan pelaksanaannya dapat di-limpahkan kepada pemerintah pusat maupun daerah. (Bachsan Mustafa ; 1988 : 13 dan 22).

A.2. Tujuan Penguasaan Negara Terhadap Tanah.

Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah jelas disebutkan tentang tujuan daripada penguasaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

negara terhadap tanah yaitu untuk sebesar-sebesar kemakmuran rakyat yang dalam rangka menuju masyarakat yang adil dan makmur (pasal 2 ayat (2) dan 3 Undang-undang Pokok Agraria). Dalam konsiderans UUPA pada kalimat, dimana disebutkan bahwa Indonesia adalah negara yang susunan kehidupan rakyat adalah masih bercorak agraris, dan karenanya sangat memungkinkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa yang untuk membangun masyarakat adil dan makmur. (UUPA ; 1990 : 1).

Dalam pasal 2 ayat (3) UUPA dikemukakan bahwa tujuan hak menguasai dari negara itu digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Bumi adalah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air adalah mempunyai fungsi sosial. (R. Soehadi ; 18). Oleh karena itu maka pemanfaatannya harus diabadikan untuk kepentingan dan kesejahteraan seluruh rakyat yang sekaligus menciptakan pertumbuhan, keadilan sosial untuk menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Tanah erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Oleh karena itu maka hak atas tanah yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan Indonesia adalah "penggunaan hak atas tanah" yaitu untuk mempergunakan tanah bagi kepentingan tertentu dan tiada seorangpun yang secara mutlak mempunyai hak milik atas tanah tersebut. Dan penggunaannyapun harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada hak tersebut sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Yang sesuai dengan pasal 6 UUPA yang berbunyi:

"Bahwa tanah mempunyai fungsi sosial". Dengan demikian tanah tersebut tidak hanya untuk semata-mata dari kepentingan si pemilik saja, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Sehubungan fungsi sosial tersebut, maka setiap pembayaran atas tanah bukan berarti membayar harga tanah, melainkan sebagai sumbangan dengan asas bahwa tanah dikuasai oleh negara pada tingkatan tertinggi. Dalam masyarakat dikenal dengan istilah pajak, untuk itu tanah harus dipelihara dengan baik dan dicegah dari pengrusakan. (Effendi Perangin ; 1991 : 221 -222).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka dalam hal ini dapat pula dipergunakan untuk jalan, rumah, perkebunan dan lain sebagainya sesuai dengan instruksi Presiden No.9 tahun 1973 jo PP No. 39 tahun 1973. Tidak terlepas dari kesemuanya itu hanya untuk sebesar-sebesar kemakmuran rakyat yang menuju masyarakat yang adil dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

makmur berdasarkan Pancasila.

B. Macam-macam Hak Atas Tanah

Menurut sejarah Indonesia, maka hak-hak atas tanah sebelum UUPA itu sudah ada dan yang berlaku sekarang yaitu :

B.1. Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.

B.2. Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat.

B.3. Hak-hak Atas Tanah yang Terpenting Menurut UUPA.

Berbicara soal hak-hak atas tanah tersebut di atas perlu penjelasan dan pengertian, dan di sini penulis hanya memberikan gambaran secara singkat mengenai daripada hak-hak tersebut di atas.

B.1. Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.

B.1.a. Hak Ulayat.

Hak ulayat ialah hak atas tanah yang di pegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum secara bersama-sama (komunal). Dengan hak ulayat ini, masyarakat hukum adat yang bersangkutan menguasai tanah tersebut secara menyeluruh. (Purnadi Purbacaraka, A.Ridwan Halim ;1985 : 25-26).

Mengenai hak ulayat ini Mr. CCJ Maassen dan APG Hens dalam bukunya agrarische regelingen voor het gouvernementsgebeut van en madura (peraturan-peraturan agraris di daerah gubermen jawa dan madura), jilid 1 halaman 5, menerangkan:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

" Yang dinamakan hak ulayat (beschikkingsrecht) adalah hak desa menurut adat dan kesemuanya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya ; buat kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada desa itu, sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan bertanggung jawab terhadap perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan".

Dalam hal ini kemudian menurut Prof Van Volen Homen. Beliau menamakan hak tersebut seperti yang dikemukakan di atas yaitu beschikkingsrecht. Istilah ini sekarang sudah dapat diterima oleh umum yang artinya suatu hak atas tanah yang hanya terdapat di Indonesia tidak dapat di pecah-pecah dan mempunyai dasar keagamaan (relegie).

Van volenhoven dalam bukunya Een adat-wet boekje voor hell Indonesia (1925) menegaskan:

a. Beschikkingrecht atas tanah hanya dapat dimiliki oleh persekutuan hukum (gemeenschappen) dan tidak dapat dimiliki oleh perseorangan.
b. Beschikkingrecht tidak dapat dilepaskan selama-lamanya.
c. Jika hak itu dilepaskan untuk sementara, maka jika ada alasan selain kerugian untuk penghasilan-penghsilan yang hilang harus dibayar juga cukkai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(hiffinger) oleh orang-orang asing menurut hukum adat diwajibkan membayar persekutuan hukum yang memiliki tanah itu. (Marsudi; 1990: 20-21).

Adapun hak warga masyarakat atas tanah yang terwujud dalam hak ulayat ini pada dasarnya berupa:

a. Hak untuk meramu atau untuk mengumpulkan hasil hutan yang ada di wilayah/wewenang hukum masyarakat mereka yang bersangkutan.

b. Hak untuk berburu dalam batas wilayah/wewenang hukum masyarakat mereka.

"Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. (Boedi Harsono; 1992 : 30 & 37).

Hal ini berarti bahwa misalnya berdasarkan hak ulayat bersumberkan hukum adat ini, masyarakat-masyarakat hukum bersangkutan tidak boleh menghalang-halangi pemberian hak guna usaha yang hendak dilakukan oleh pemerintah. Jika pemerintah misalnya hendak melaksanakan pembukaan hutan secara besar-besaran dan teratur dalam proyek-proyek besar untuk penambahan bahan makanan dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

transmigrasi, maka hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tidak boleh dijadikan penghalang.

Dengan demikian jelaslah bahwa hak ulayat tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara karena telah jelas dalam pasal 2 UUPA, pasal ini menentukan bahwa negara menguasai bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya berdasarkan ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Yang kesemuanya itu adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang medeka, berdaulat adil dan makmur (pasal 2 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria). Dan tak dapat dibenarkan, dengan lain perkataan kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus di kesampingkan, demi kepentingan nasional dan negara. Dalam memori penjelasan dijelaskan, tidaklah dapat di benarkan jika dalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan hak ulayat secara mutlak. (Sudargo Goutama; 1993: 27-28).

B.1.b. Hak Milik dan Komunal.

Hak milik dapat dipandang sebagai hak benda tanah, di mana hak yang memberi kekuasaan kepada yang memegang untuk memperoleh (merasakan) hasil sepenuhnya dari tanah itu dan mempergunakan tanah itu seolah-olah sebagai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

eigenaare, dengan memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan dari pemerintah. (Marsudi; 1990: 22).

Hak ini timbul karena adanya hubungan antara seseorang dengan sesuatu benda tertentu yang kita kenal dengan hak aini. Dan pemilik benda tersebut mempunyai kekuasaan langsung atas benda tersebut. (Masdhuha Abdurrahman; 1990: 76).

Di dalam hak atas tanah ini dapat dipegang oleh perseorangan atas sebidang tanah tertentu terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan misalnya: tanah yang dikuasai dengan hak milik yang di dalam hukum adat itu berupa sawah dan beralih turun-temurun. (Purnadi Purbacaraka; A. Ridwan Halim; 1985: 27). Di mana dalam mengambil keuntungan dari benda tersebut itu harus dalam kekuasaannya. .

Pemegang hak milik mempunyai kekuasaan sepenuhnya untuk bertindak atas tanah tersebut menurut kehendaknya sendiri dangan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Hak itu dibatasi oleh peraturan pusat.
2. Harus mengindahkan hak ulayat dari desa yang sekedar masih meliputi hak milik.
3. Kepentingan dari orang lain yang mempunyai hak-hak tanah tersebut harus dihormati.
4. Harus memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang ternyata masih berlaku.

Menurut pemerintah hak milik dibagi dalam dua bagian yaitu:

1. Hak milik perseorangan yang turun-temurun, atau disebut hak milik.
2. Hak milik komunal dengan bagian-bagian yang pada waktu tertentu berganti-ganti.

Isi daripada hak milik perseorangan yang turun-temurun dan hak komunal adalah sama, perbedaannya hanya terletak pada pemegang hak saja. Jika pemegang hak milik itu perseorangan yang turun-temurun, sedang jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa dan sebagainya maka hak itu dinamakan hak milik komunal.

Dari uraian di atas maka jelaslah hak milik komunal yang bersifat berganti ganti dibagikan kepada penduduk desa, adalah merupakan bentuk yang mula-mula ada di Indonesia karena bentuk ini sesuai dengan keadaan yang masih sederhana yaitu yang masih bersifat gotong-royong. (Marsudi; 1990: 22-24).

B.2. Hak hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat.

B.2.a. Hak Eigendom.

Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seseorang yang mempunyai hak eigendom (milik) atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

merusak), asal saja ia tidak melanggar Undang-undang atau orang lain. (Subekti; 1987: 69).

Hak eigendom adalah hak yang paling luas, pasal 570 BW menerangkan bahwa eigendom adalah hak untuk bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasai seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan eigendom (onteigening) untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

Dalam pasal ini ditetapkan secara tegas, bahwa eigendom adalah suatu hak kebendaan (zakelijkrecht) artinya bahwa seseorang yang mempunyai eigendom itu mempunyai wewenang untuk:

1. Mempergunakan atau menikmati benda itu dengan bebas dan sepenuh-penuhnya.
2. Menguasai benda itu dengan seluas-luasnya. (Marsudi; 1990: 15).

Hak eigendom adalah tidak sama hakekatnya dengan hak milik atas tanah. Dengan hak eigendom hak atas tanah pemilik (eigenaar) tanah bersangkutan mempunyai hak mutlak atas tanahnya. Hal ini dapat kita mengerti mengingat konsepsi hukum barat itu dilandasi oleh jiwa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan pandangan hidup yang bersifat individualisme-materialisme, yaitu suatu pandangan hidup yang lebih mengagungkan kepentingan perseorangan daripada kepentingan umum maupun kebendaan daripada keakhlakan. (Purnadi Purbacaraka, A.Ridwan Halim; 1985: 27). Dengan demikian hak eigendom yang dimaksud oleh undang-undang dalam pasal 57 BW adalah hanya benda-benda badani. Pada asasnya eigendom pemegangnya dapat berbuat menurut kehendaknya terhadap bendanya, yaitu terutama terhadap benda yang tidak bergerak. (Chidir Ali; 1990: 58).

B.2.b. Hak Erfpacht.

Tentang hak erfpacht (hak usaha) pasal 720 BW adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, hasil atau pendapatan. (Subekti, R. Tjitrosudito; 1989: 106).

Kata erf di sini bukan berarti pekarangan seperti dalam erfdiensbaarrheid, tetapi berarti turun-temurun (mewaris) untuk menyatakan bahwa hak itu dapat di wariskan oleh pemegang hak tersebut. Dalam pasal 721 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa hak erfpacht hampir tidak berbeda dengan pemilik, kecuali satu hal yakni erfpachter tidak diperbolehkan berbuat sesuatu sehingga tanah itu

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjadi merosot nilainya. (Marsudi;1990: 17). Disamping menggunakan tanah orang lain itu untuk dimanfaatkan hasilnya, pemegang hak erfpacht ini berwenang untuk memindahtangankan hak itu kepada orang lain, menjadikannya sebagai jaminan hutang (dengan hipotik) dan mengalihkannya kepada ahli warisnya sepanjang belum habis masa berlakunya. (Purnadi Purbacaraka, A. Ridwan Halim; 1985: 28).

Berkaitan dengan uraian di atas, disebutkan bahwa hak erfpacht hampir tidak berbeda dengan pemilik maka banyak hak erfpacht ini digunakan untuk perusahaan besar (cultures) atau pembukaan tanah yang masih belukar di karenakan waktu yang diberikan cukup lama 75 tahun. Dan pengakuan terhadap hak si pemilik hanya berupa pembayaran "canon" yang pembayaran ini dulu disebut dengan cijns atau ins. (Chidir Ali; 1990: 106-107).

B.2.c.Hak Opstal.

Menurut pasal 711 BW hak opstal (numpang karang) adalah suatu hak kebendaan (zakelijk recht) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain. (Marsudi; 1990: 18).

Dalam hak opstal ini memberi wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang terdapat diatas milik orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan "eigenaar" tanah yang bersangkutan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hak kebendaan ini dapat dipindahkan pada orang lain dan dapat juga sebagai jaminan hutang. (Purnadi Purbacaraka, A. Ridwan Halim; 1985 :27-28).

Mr. Suyling dalam bukunya zaken recht halaman 375 mengatakan bahwa sebetulnya hak opstal ini sama dengan hak erfpacht, perbedaannya hanya mengenai hak atas bangunan dan tanaman pada waktu berhentinya hak-hak tersebut, yaitu kalau pada waktu berakhirnya hak-hak itu bangunan dan tanaman yang diadakan oleh opstaller atau erfpachter itu dibiarkan atau ditinggalkan, maka bagi opstaller mendapat penggantian untuk harga barang-barang tersebut, sedangkan erfpachter tidak.

Assersschelter dalam bukunya zakenrecht halaman 276 dan seterusnya berpendapat lain. Ia berpegang pada kata-kata dari pasal 711 BW yang hanya menentukan adanya kemungkinan sebidang tanah pada suatu waktu adalah eigendom A dan bangunan adalah eigendom B, sebagai perkecualian dari prinsip pada pasal 600 dan 601 BW, bahwa eigendom atas tanah meliputi juga atas segala bangunan dan tanaman yang berada di atasnya.

Dengan demikian pendapat Asserchelter mempunyai konsekuensi yaitu bahwa hak opstal praktis baru mempunyai hak erfpacht atau hak sewa atas tanah itu yang demikian benarkah apa yang dinyatakan oleh Suyling bahwa hak opstal adalah sama dengan hak erfpacht yang apabila

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terjadi penyimpangan itu berupa pemberian hak kepada operatalier untuk menggunakan juga tanahnya.

B.3. Hak-hak Atas Tanah Yang Terpenting Menurut UUPA.

Undang-undang Pokok Agraria pada pasal 4 ayat (1) menyatakan: "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Yang kemudian ayat (2) menyatakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut di atas, memberi wewenang untuk mempergunakan tanah tersebut. Demikian tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Adapun hak hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) diatas, tersebut juga dalam pasal 16 ayat (1) antara lain yang terpenting adalah sebagai berikut:

B.3.a. Hak Milik.

B.3.a.1. Pengertian hak milik.

Landasan idiil dari hak milik (baik atas tanah maupun atas barang dan hak lain) adalah Pancasila dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara formal hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Bukti hal tersebut adalah dengan adanya peraturan dasar Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960. (Marsudi; 1990: 25).

Dalam Undang-undang Pokok Agraria hak milik ini diatur dalam pasal 20 sampai dengan 27. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial hak atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 UUPA). (Hadi Wahono, Sudjito; 1).

Perkataan "ter " ini harus diterjemahkan dengan kata paling. Dan istilah ini tidak boleh diartikan secara mutlak sebagaimana eigendom yang terdapat pada perumusan BW. Ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan yang paling kuat yang diperoleh seseorang atas tanah. (Sudargo gautama ; 1993 : 124).

Turun temurun di sini artinya hak tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris. Sedang terkuat dan terpenuh adalah yang paling kuat dan paling penuh juga berarti bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk "berbuat bebas" artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkannya. (Bachsan Mustafa ; 39).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hal ini karena hak milik ini merupakan hak yang hampir-hampir tak dapat diganggu gugat selain dengan perbuatan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sah, seperti pencabutan hak atas tanah yang diatur dalam pasal 18 UUPA. (Hadi Wahono, Sudjito; 2). Dalam memori penjelasan kata-kata terkuat dan terpenuh ini adalah dimaksudkan untuk menunjukkan perbedaan hak-hak atas tanah lainnya.

Arti istilah hak milik mempunyai fungsi sosial dalam UUPA adalah bahwa hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa mengindahkan kepentingan umum atau masyarakat. (R. Soeparto: 44). Jadi hak milik harus mempunyai fungsi sosial yang bukan berarti kepentingan perseorangan terdesak oleh kepentingan masyarakat. Dalam memori penjelasan dikemukakan bahwa harus diadakan keseimbangan di antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau masyarakat. Dengan demikian diharapkan tercapainya cita-cita yang luhur yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia (pasal 2 ayat 3 UUPA). (Sudargo Gautama; 1997: 21).

Pelaksanaan hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah harus disesuaikan dengan fungsi sosial, dalam rangka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sengengah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Dasar hukum hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tercantum dalam pasal 33 ayat (3), sedangkan pembatasanya terdapat dalam pasal 27 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945.

H.3.a.2. Terjadinya hak milik menurut pasal 22 Undang-undang Pokok Agraria hak milik ini dapat terjadi:

a. Menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah, misalnya pembukaan tanah oleh seseorang. Hal ini dalam Islam dikenal dengan istilah ihyaul mawat. (Adiani Al-alabij; 1992: 15)

Sebagaimana disebutkan dalam hadits :

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :
من سبق الى ما لم يسبقه إليه مسلم فهو له / رواه أبو داود / .

Artinya : "Siapa yang mendahului sesuatu yang belum didahului oleh seseorang muslim, maka menjadi hak miliknya". (Jami'ul Shoghir 307)

b. Menurut Penetapan Pemerintah.

Hak milik yang dalam pasal 22 ayat (2) huruf a Undang-undang Pokok Agraria dikatakan bahwa karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditetapkan oleh pemerintah. Tanah yang diberikan pemerintah adalah tanah negara artinya tanah yang di kuasai langsung oleh negara. Jadi tidak ada pihak yang lain selain negara. (Effendi Perangin; 234).

Peraturan mengenai pemberian hak atas tanah ini adalah peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No.5 tahun 1973 yaitu tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah. Seperti hak milik atas tanah gogolan adalah Menteri Agraria dan Mendagri 4 mei 1965 No. 30/DEPAG/1965 NO. 11/DDN/1965, hak milik tanah bekas di karisidenan Surakarta adalah Menteri Pertanian: SK/2/Ka/ 1963.

c. Karena Ketentuan Undang-undang.

Hal ini karena adanya konversi, karena kita ketahui bahwa pada tanggal 24 September 1960, semua hak-hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi salah satu hak yang baru. Hak-hak yang dimaksud adalah hak milik, jika yang mempunyai hak itu memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai hak milik menurut Undang-undang Pokok Agraria, (Marsudi; 1990: 78).

Maka dengan demikian jelaslah pengertian daripada hak tersebut di atas itu hanya berkenaan dengan nama dan status, misalnya hak eigendom yang sekarang di konversikan menjadi hak milik dengan syarat terlepas dari arti semula (menurut arti BW) karena mengingat pasal 6

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

UUPA.

B.3.a.3. Yang dapat mempunyai hak milik.

Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria telah menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak milik adalah:

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. (Bachsan Mustofa; 1988: 39).

Dari hal tersebut di atas maka jelaslah bahwa seseorang yang bukan warga Indonesia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA). Berkenaan dengan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah telah diatur dalam peraturan pemerintah No.38 tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

B.3.a.4. Hapusnya Hak milik.

Menurut pasal 27 UUPA hak milik atas tanah hapus karena:

a. Tanahnya jatuh kepada negara, karena :
   1. Pencabutan hak ;
   2. Penyerahan sukarela oleh pemiliknya ;
   3. Ditelantarkan ;
   4. Berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 (2) UUPA.
b. Tanahnya musnah. (Marsudi ; 1990 :29).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

UUPA.

B.3.a.3. Yang dapat mempunyai hak milik.

Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria telah menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak milik adalah:

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. (Bachsan Mustofa; 1988: 39).

Dari hal tersebut di atas maka jelaslah bahwa seseorang yang bukan warga Indonesia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA). Berkenaan dengan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah telah diatur dalam peraturan pemerintah No.38 tahun 1963 tentang penunjukan badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

B.3.a.4. Hapusnya Hak milik.

Menurut pasal 27 UUPA hak milik atas tanah hapus karena:

a. Tanahnya jatuh kepada negara, karena :
   1. Pencabutan hak ;
   2. Penyerahan sukarela oleh pemiliknya ;
   3. Ditelantarkan ;
   4. Berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 (2) UUPA.
b. Tanahnya musnah. (Marsudi ; 1990 :29).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B.3.b. Hak Guna Usaha (HGU).

B.3.1. Pengertiannya.

Untuk mengetahui arti daripada hak guna usaha, maka perlu dikemukakan pendapat di antaranya Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim hak guna usaha adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara untuk kegiatan -kegiatan pertanian saja. (Purnadi Purbacaraka, A. Ridwan Halim ; 1985 : 29).

Pasal 28 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan.

Dari uraian pengertian di atas jelaslah bahwa tanah tersebut atau hak guna usaha itu adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Jadi pihak negaralah yang dapat memberikan tanah tersebut dengan hak guna usaha.

Hak guna usaha ini telah diatur dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Mengenai hal ini berbeda dengan hak milik, maka tujuan daripada hak guna usaha itu adalah terbatas yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Dan dalam pengertian pertanian termasuk juga perkebunan. Pemberian hak guna usaha ini sesuai dengan keputusan menteri dalam negeri 142/DJA/1973 dan peraturan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menteri pertanian dan agraria No. 2 tahun 1964 dan peraturan bersama menteri dalam negeri dan menteri pertanian No. 8 tahun 1962 No. 2/pert/op/8/1969.

Oleh karena itu meskipun tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu khusus diperuntukan bagi usaha pertanian, perikanan, dan peternakan, tetapi tidak berarti orang yang mempunyai hak itu tidak boleh mendirikan bangunan-bangunan di atasnya, bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, peternakan itu boleh mendirikan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak atas tanah lainya misal hak pakai atau hak guna bangunan secara terpisah. (Effendi Perangin ; 1991 : 158-159).

Jadi jelaslah bahwa hak guna usaha tersebut di atas itu hanya untuk usaha pertanian yang dalam pengertian luas, untuk selain daripada itu hak guna usaha ini tidak diberikan.

Berdasarkan ketentuan pasal 8 dari penjelasan UUPA. Maka hak guna usaha ini tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi atau di bawah tanah yang dikuasai dengan hak tersebut. Akan tetapi hanya memberikan wewenang hak atas permukaan bumi saja.

B.3.b.2. Sifat dan ciri hak guna usaha.

Dari pasal-pasal UUPA dapat kita sebutkan sifat-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sifat dan ciri-ciri daripada hak guna usaha sebagai berikut :

a. Hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat tetapi tidak sekuat hak milik artinya tidak mudah hapus dan dapat di pertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak guna usaha termasuk salah satu hak yang wajib untuk didaftarkan (pasal 32 UUPA jo pasal 10 PP No. 10 tahun 1961) ;

b. Hak guna usaha dapat beralih, artinya dapat di wariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak ;

c. Hak guna usaha jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu saat dapat berakhir ;

d. Hak guna usaha dapat di alihkan kepada yang lain yaitu dijual, ditukarkan, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat ;

e. Hak guna usaha dapat dilepaskan oleh pemegang hak tersebut, sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara. (Marsudi ; 1990 :30).

B.3.b.3. Yang dapat mempunyai hak guna usaha.

Dalam pasal 30 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah :

1. Warga negara Indonesia ;
2. Badan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. (Sudargo

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gautama ; 1993 : 139-140).

B.3.b.4. Jangka waktu dalam hak guna usaha.

Jangka waktu dalam hak guna usaha adalah terbatas sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 29 UUPA, yaitu;

a. Hak guna usaha di berikan untuk waktu paling lama 25 tahun ;

b. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun ;

c. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Dalam memori penjelasan pasal 29 UUPA jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun itu yang dengan kemungkinan memperpanjang 25 tahun itu di pandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang, misalnya tanaman kelapa sawit.

B.3.b.5. Hak guna usaha (HGU).

Pada pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak guna usaha hapus karena :

a. Jangka waktunya berakhir ;

b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuatu syaratnya tidak dipenuhi ;

c. Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktunya berakhir ;

d. Dicabut untuk kepentingan umum ;

e. Tanahnya ditelantarkan ;

f. Tanahnya musnah ;

g. Ketentuan pasal 30 ayat (2). (Bchsan Mustafa ; 1988 : 41).

B.3.c. Hak guna bangunan (HGB).

B.3.c.1. Pengertiannya.

Hak guna bangunan adalah salah satu diantara macam hak hak atas tanah, oleh karena itu hak ini di atur secara khusus dalam UUPA. Yaitu dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40.

Pasal 35 ayat (1) menyebutkan arti bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Dari pengertian di atas dapat berarti bahwa tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah yang dimiliki oleh perseorangan, sebagaimana dijelaskan dalam memori penjelasan pasal 35. Yang juga menyebutkan bahwa hak guna bangunan ini berlainan dengan hak guna di mana usaha tidak mengenai tanah pertanian. (Sudargo Gautama ; 1993 : 145).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan pasal 8 dari penjelasan UUPA maka sebagai hak atas tanah, hak guna bangunan tidak memberi wewenang untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Meskipun tanah tersebut dikhususkan untuk mendirikan bangunan, namun hal itu tidak berarti tanah tersebut tidak boleh digunakan untuk sesuatu misalnya memelihara ternak, tapi dengan syarat tanah tersebut harus sesuai dengan tujuan yang pokok yaitu untuk bangunan.

Sedangkan jangka waktu hak guna bangunan sebagaimana disebutkan dalam pasal 35 ayat (1) UUPA adalah paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka tersebut dalam ayat (1) dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (pasal 35 ayat (2) UUPA).

Mengenai luas tanah yang dikuasai dengan hak guna bangunan, berdasarkan pasal 12 UU no. 56 (PP) tahun 1960 yaitu tentang penetapan luas maksimum untuk pertanian, perusahaan dan pembangunan. Yang lainnya akan diatur lebih lanjut karena sebagaimana dalam penjelasan pasal 12 bahwa tanah-tanah untuk perumahan itu adalah tidak sepenting tanah yang menyangkut tanah pertanian dan sekarang peraturan ini belum ada.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B.3.c.2. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan.

Dalam pasal 36 ayat (1) menyebutkan sebagai berikut :

a. Warga negara Indonesia ;

b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. (Marsudi ; 1990: 320).

B.3.c.3. Hapusnya hak guna bangunan.

Sebagaimana dalam pasal 40 UUPA menyebutkan hapusnya hak guna bangunan adalah :

a. Jangka waktunya berakhir ;

b. Diubah jangka waktunya sebelum berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi ;

c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir ;

d. Dicabut untuk kepentingan umum.

e. Ditelantarkan ;

f. Tanahnya musnah ;

g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2) UUPA. (Sudargo Gautama ; 1993 :148).

B.3.d. Hak Pakai.

Mengenai hak pakai ini dalam Undang-undang agraria diatur secara khusus yaitu dalam pasal 41 sampai dengan 43. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

negara atau tanah milik orang lain. Yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang (pasal 41 ayat (1) UUPA).

Dari perumusan di atas kita dapat mengetahui bahwa, hak pakai merupakan hak atas tanah baik untuk bangunan ataupun untuk pertanian. Sedangkan tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah tanah-tanah yang bisa saja milik orang lain atau tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Menurut penjelasan pasal 41, hak pakai adalah suatu kumpulan pengertian daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertahanan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan. Pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang bersangkutan. Dalam rangka penyederhanaan maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja yaitu hak pakai. (Effendi Perangin ; 1991 : 287).

B.3.d.1. Dalam pasal 41 ayat (2) UUPA hak pakai ini dapat di beriakan :

a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan ter-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tentu ;

b. Dengan cuma-cuma pembayaran atau pemberian jasa apapun.

Maksud dari pembayaran di sini adalah dapatlah berupa uang ataupun pemberian jasa berupa apapun dan ini dilakukan oleh pemegang hak tersebut.

B.3.d.2. Kemudian dalam pasal 42 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai ini adalah :

a. Warga negara Indonesia ;
b. Orang asing yang berdomisili di Indonesia ;
c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.
d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilannya di Indonesia. (Bachsan Mustafa ; 1988 : 42).

Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam memori penjelasan pasal 42 bahwa alasan memperbolehkan orang asing memperoleh hak pakai ini adalah karena hak ini dipandang sebagai hak terbatas.

B.3.d.3. Dan selanjutnya dalam pasal 43 UUPA ditentukan:

a. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan pada pihak lain dengan pejabat yang berwenang ;
b. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Hak pakai atas tanah kepunyaan orang lain ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hanya dialihkan bilamana memang diperbolehkan menurut perjanjian. Dengan demikian nampaklah unsur-unsur kepribadian dalam hubungan antara si pemilik tanah dan yang diberikan hak pakai. (Sudargo Gautama ; 1993 : 151).

B.3.e. Hak Sewa

Mengenai hak sewa selain disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA adalah sebagai salah satu daripada hak atas tanah. Hak sewa ini diatur secara khusus dalam pasal 44 dan 45 UUPA. Pasal ini hanya berkenaan dengan hak sewa untuk bangunan.

Pasal 44 ayat (1) UUPA menyatakan : seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. (Marsudi ; 1990 :34).

Dalam pasal ini menjelaskan bahwa hak sewa hanya untuk bangunan saja, untuk hal pertanian adalah tidak diperbolehkan menggugat ketentuan pasal 10 ayat (1) UUPA. Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan karena negara bukanlah dari pemilik tanah, demikian memori penjelasan UUPA. (Sudargo Gautama ; 1993 : 152).

B.3.e.1. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.

b. Sebelum atau sesudah tanah itu dipergunakan.

Perjanjian sewa ini tidak boleh disertai syarat-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

syarat yang mengandung unsur pemerasan.

B.3.e.2. Yang boleh mempunyai hak sewa.

Dalam pasal 45 UUPA menyebutkan yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

a. Warga negara Indonesia ;

b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia ;

c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;

d. Badan asing yang mempunyai perwkilan di Indonesia. (Effendi Perangin ; 1991 : 297-299).

C. Pengawasan.

Tuhan yang pemurah telah menciptakan manusia disertai bumi, air dan ruang angkasa untuk kelangsungan dan perkembangan hidupnya.

Tanah yang merupakan permukaan bumi (pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1) UUPA) adalah tempat manusia hidup dan berkembang, tanah merupakan segala sumber kepentingan hidup manusia. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, karenanya tidak mengherankan kalau setiap manusia atau orang ingin memiliki atau menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah tanah yang sering kita jumpai adanya perselisihan-perselisihan bahkan peperangan.

Karena itu tanah yang merupakan salah satu kekayaan alam yang baik langsung dikuasai oleh negara

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau tidak adalah untuk dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat secara adil dan merata maka pemanfaatannya harus diabadikan kepada kepentingan dan kesejahteraan rakyat. Untuk tetap terpenuhi kebutuhannya maka tanah tersebut harus dilindungi dan dijaga kelestarianya. Kemajuan pembangunan yang pada akhir-akhir ini yang cukup pesat adalah mengakibatkan akan kebutuhan tanah yang semakin meningkat, dimana tanah dibutuhkan dalam industri yang untuk sebagai bahan baku bangunan dalam jumlah yang banyak demi untuk terlaksananya proses industri.

Untuk menjaga kelestarian sumber-sumber tanah tersebut perlu diadakan pengawasan terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan berhubungan tanah tersebut dengan seksama. Sebagaimana yang tercantum dalam pasal 15 UUPA yaitu memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomis lemah. (Boedi Harsono ; 1992 : 9), yang sangat berkaitan dengan pasal 21 ayat (1) Undang-undang perindustrian 1984 :

"Perusahaan industri wajib melaksanakan upaya kesinambungan dan kelestarian sumber daya alam serta pencegahan timbulnya kerusakan dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pencemaran terhadap lingkungan hidup akibat kegiatan industri yang dilakukan".

Artinya sebagai akibat kegiatan-kegiatan operasional industri tersebut menimbulkan gangguan-gangguan terhadap lingkungan dan kerusakan kelestarian tanah, dan apabila ini tidak diperhatikan oleh perusahaan industri yang bersangkutan akan mendapat sanksi yang sangat berat seperti tercantum dalam pasal 27 ayat (1) Undang-undang Perindustrian 1984 :

"Barang siapa yang dengan sengaja melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan pasal 21 ayat (1) Undang-undang Perindustrian 1984 dipidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)". Jika hal itu disebabkan kelalaian, dikenakan hukuman satu tahun dan denda sebanyak-banyaknya Rp 1.000.000, (satu juta rupiah).

Dengan demikian jelaslah bahwa sumber-sumber tanah tersebut harus dijaga dan dipelihara oleh bukan saja pihak industri tetapi juga pihak seluruh rakyat Indonesia. Agar kelestarian dan kesuburan tanah dapat dipertahankan sepanjang masa, bagi generasi ke generasi. (G. Kartasapoetra, A. Setiady ; 1991 : 178-179).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id