

# **PEMBERIAN HAK ATAS TANAH (PERSPEKTIF TEORITIK)**

Imam Koeswahyono

Pusat Pengembangan Hukum Agraria  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

**September 2015**

• <http://ikuswahyono.lecture.ub.ac.id/category/materi-kuliah/>

© hak cipta pada penulis (tidak untuk dipakai di luar kepentingan lembaga/kedinasan)

Materi bimbingan Teknis

Pusat Pendidikan & Pelatihan Perum Perhutani Madiun

Fppt.com

## **Isi Materi Meliputi:**

1. Dasar hukum, & Prinsip-prinsip
2. Penggolongan, Asal-usul & Perkembangan HAT
3. Kelembagaan & Dinamika Yang Terkait
4. Tata-cara/ Prosedur Pemberian HAT
5. Lampiran Peraturan Perundangan terbaru Bidang Pertanahan

Fppt.com

- Dasar Hukum, Prinsip-prinsip & Fakta

Dasar hukum ialah: kaidah/ norma yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah mulai UUDNKR 1945 sampai peraturan terbaru

- a. Alinea IV Preamble, Pasal 1 (2), 17 (2)-(4), 18 (1) (2) (5) (6), 18A (2), 18B (1) (2), 25A, 27(1), 28A, 28C (1) (2), 28D (1), 28F, 28G, 28H, 28 I, 28 J, 33 (2)-(4)
- b. UU No.5 Thn 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,, UU No.1 Thn 2004, UU No.32 Thn 2004 diubah UU No.23 Th 2014 diubah UU No.1 Thn 2015, UU No.41 Thn 1999 diubah UU No.19 Thn 2004, UU No.26 Thn 2007, UU No.32 Thn 2009, UU No.11 Thn 1974, PP No.24 Thn 1997, PP No.16 Thn 2004, Perka BPN No.3 Thn 1997, UU No.1 Thn 2011, UU No.20 Thn 2011, UU No.2 Thn 2012, UU No.2 Thn 2014, UU No.6 Thn 2014, UU No.30 Thn 2014, PP No.44 Thn 2004, PP No.11 Thn 2010, PP No.72 Thn 2010, Kepres No.7 Thn 1979, Keputusan Presiden No.34 Thn 2003, Per Pres No.17 Thn 2015, Per Pres No.20 Thn 2015, Permen ATR No.2 Thn 2015, No.6 Thn 2015, No.9 Thn 2015

### Dasar Hukum, Prinsip-prinsip & Fakta

#### c. Prinsip/Azas/ Principles/Beginselen:

ketentuan umum, sifat abstrak, berfungsi pengarah/pemandu: unifikasi bergeser ke keberagaman (pluralism), pemisahan horizontal, kebangsaan/ kenasionalan, hak menguasai dari negara, pengakuan hak Ulayat (*Beschikkingsrecht*), Hukum Adat, Fungsi sosial, *Land Reform*, Penatagunaan tanah & Lingkungan hidup, Kesamaan Dalam Keseimbangan

#### d. Fakta pada masa lampau:

Berdasarkan telaah:

1. norma hukum positif → kepastian hukum & keadilan → konflik norma (conflict of norms)/ kekurangan norma (vague of norm) & kekosongan norma (rechts vacuum) ← "**preferensi hukum**" sbg solusi (atas "Lex Superior", Lex Speciali, Lex Posterior)
2. telaah sosio legal (empirik) didapat: telah terjadi penjajahan, salah kelola sumber daya, pergeseran orientasi/ paradigma pengelolaan, tinggi & massifnya sengketa sumber daya, degradasi sumber daya kerusakan lingkungan
3. kelembagaan: perubahan politik → paradigma → kelembagaan → nir-/minim koordinasi → konflik kelembagaan, konflik kepentingan, konflik nilai
4. budaya (culture) tanah sumber penghidupan bagi rakyat, agrarisch staat,

## **ASAS- ASAS DASAR HUKUM TANAH NASIONAL**

**A. Asas Religiositas** → memperhatikan unsur hukum bersumber pada hukum agama Pasal 1 & 49

**B. Asas Kebangsaan** → mendahulukan kepentingan nasional Pasal 9, 20, 55

**C. Asas Demokrasi** → tidak membedakan gender, suku, agama, wilayah Pasal 4, 9

**D. Asas pemerataan, pembatasan & keadilan** → golongan ekonomi lemah khususnya petani Pasal 11, 12

**E. Asas kepastian hk & keterbukaan** → golongan → petani Pasal 11, 13, 19

**F. Asas tanah merupakan SDA strategik** → optimal, berkelanjutan, terencana Pasal 13, 14

**G. Asas kemanusiaan yg adil & beradab** → penyelesaian sengketa selaras dengan sila ke 2, 4 serta 5 “**Pancasila**”



## **2. Penggolongan, Asal-usul & Perkembangan HAT**

Penggolongan/ Penjenisan penggolongan terjadi disebabkan oleh beberapa faktor yakni:

### **A. Riwayat atau asal-usul tanah**

riwayat asal-usul dari tanah yang hendak dimohon berasal dari tanah Adat, tanah bekas hak barat, tanah negara atau tanah hak perorangan/ badan hukum. Jika berasal dari tanah eks hak barat dan/ atau tanah hak Adat dilakukan dengan permohonan, tindakan konversi, pemeriksaan, pengukuran, pemetaan, pengumuman serta pendaftaran. Jika berasal dari peralihan hak dilakukan dengan perjanjian notariil akta otentik, BPHTB, pendaftaran jika dari tukar-menukar, pelepasan & permohonan, akta notariil, pendaftaran

**Kesimpulan:** ada dua kelompok hak atas tanah yakni:

1. Hak Primer: berasal dari tanah negara
2. Hak Sekunder: berasal dari tanah hak pihak lain

### **B. Subyek atau pemegang hak atas tanah**

1. Negara (beheer) karena hak menguasai dari negara atas tanah negara bebas/tdk bebas
2. Perorangan dan/ atau badan hukum
3. Masyarakat (hukum) Adat

### **C. Cara perolehan/ mendapatkan obyek tanahnya**

- a. Originair (orisinal) terjadi pertama kali krn UU/ penetapan pemerintah
- b. Derivatif perolehan atas dasar peralihan hak

## **HAK PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT HK TANAH NASIONAL**

**A. Pengertian:** hubungan hukum yg memberikan kewenangan kepada subyek hukum (negara, perorangan dan/ atau badan hukum thd obyek hukum

**B. Pembridangan:** bersifat hukum publik (public law) & hukum perdamaian (civil)

**C. Ruang lingkup:** hukum pertanahan, hk sumber daya air, hk pertambangan, hk perikanan, hk penguasaan tenaga & unsur ruang angkasa

**D. Tata jenjang/ hierarkhi secara berjenjang tersusun:**

**1. hak bangsa (Psl 1)**

**2. hak menguasai dari negara (Psl 2)**

Merujuk pada putusan Mahkamah Konstitusi No.3/PUU-VIII/2010 tanggal 16 Juni 2010 memperluas makna penguasaan negara atas sumber daya agraria termasuk di dalamnya tanah dikonstruksi bahwa rakyat secara kolektif memberikan mandat kepada negara untuk:

- Mengadakan kebijakan (beleid)
- Mengadakan pengaturan (regelendaad)
- Melakukan pengurusan (bestuursdaad)
- Melakukan pengelolaan (beheersdaad)
- Melakukan pengawasan (toezichthoudensdaad)

**3. hak Ulayat (Psl 3)**

**4. hak perorangan terbagi:**

- a. hak atas tanah orisinal/ primer: HM, HGB,HGU,HPk, HP
- b. hak atas tanah derivatif/ skunder:HGB,HPk,HSw,HUBHs,HGd

Dasar Pemberian Hak ( H.v Maarseveen, ten Berge, Philipus M

Hadjon, 2005):

a. Wewenang pemerintahan (bestuurs bevoegdheid) mencakup tiga komponen

1. pengaruh untuk pengendalian perilaku subyek hukum
2. dasar hukum serangkaian norma sebagai alas/ landasan
3. konformitas hukum adanya standar umum wewenang

b. Cara Memperoleh Wewenang:

1. Atribusi wewenang membuat besluit/keputusan bersumber UU materiil

2. Delegasi penyerahan wewenang pembuatan besluit

syarat: 1. harus definitif (tdk bisa digunakan sendiri oleh delegans), 2 berdasarkan peraturan perundang, 3.tidak dilakukan ke bawahannya, 4.kewajiban memberi penjelasan wewenang, 5. Peyunjuk instruksi wewenang dengan peraturan kebijakan "Beleidsregel"

Peraturan Perundang-  
undangan

Wewenang / Bestuurs  
Bevoegdheid

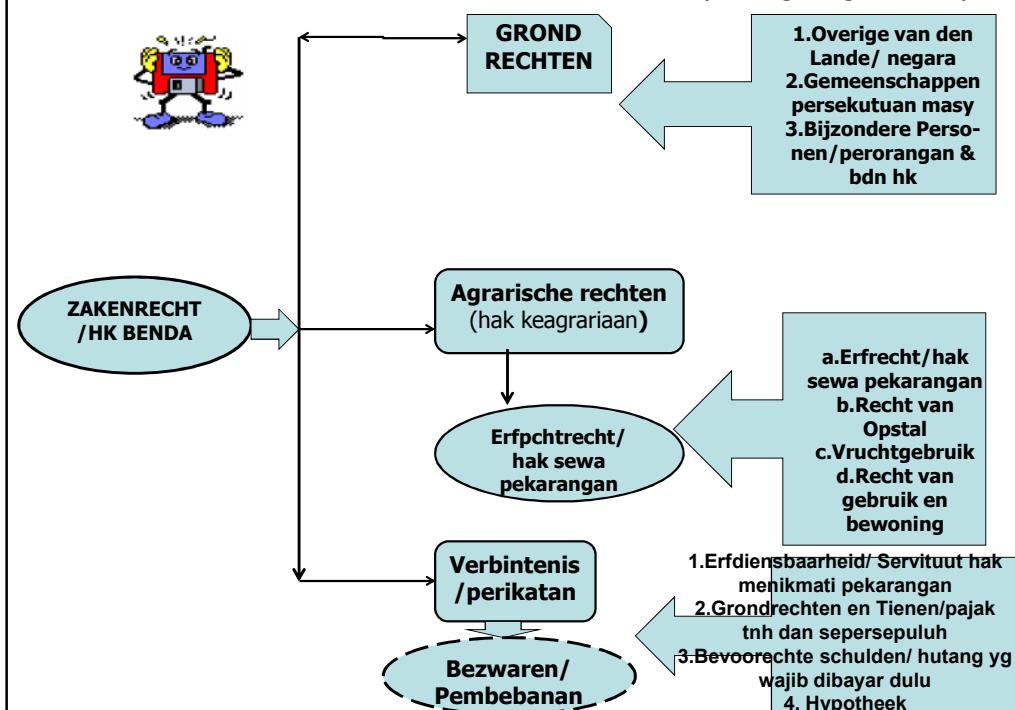
### KETENTUAN UMUM HAT (RAMBU PEMBATAS) Sitorus 2005, 78-79)

1. Tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain (misbruik van recht/ abus de droit, vergunning, Psl 6 UUPA)
2. Sesuai dgn isi & sifat HAT itu sendiri (Psl 20, 28, 35 UUPA)
3. Sesuai dgn Renc Tata Ruang (RTRW) & Renc Tata Guna Tnh (Land-use planning) (Psl 14 UUPA jo UU 26/ 2007)
4. Tdk boleh digunakan untuk praktik pemerasan (Psl 10 (1), 11 (1) UUPA)
5. Tdk boleh menggunakan Ruang Atas Tnh & Ruang bwh tnh yg tdk berkaitan lsg dgn penggunaan tnh (Psl 8 UUPA)

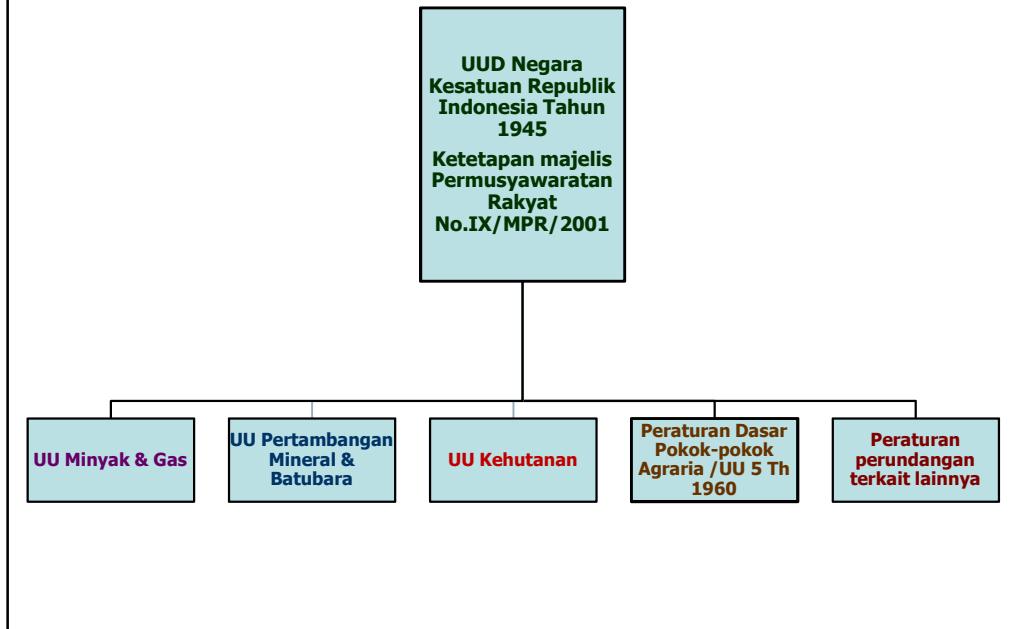
FUNGSI SOSIAL HAT ⇒ Psl 6 ⇒ 18 UUPA



### STRUKTUR HAT DLM KUH PERDATA (Soesangobeng: 2012: 85)



## KETERKAITAN PENGATURAN AGRARIA & SDA LAINNYA

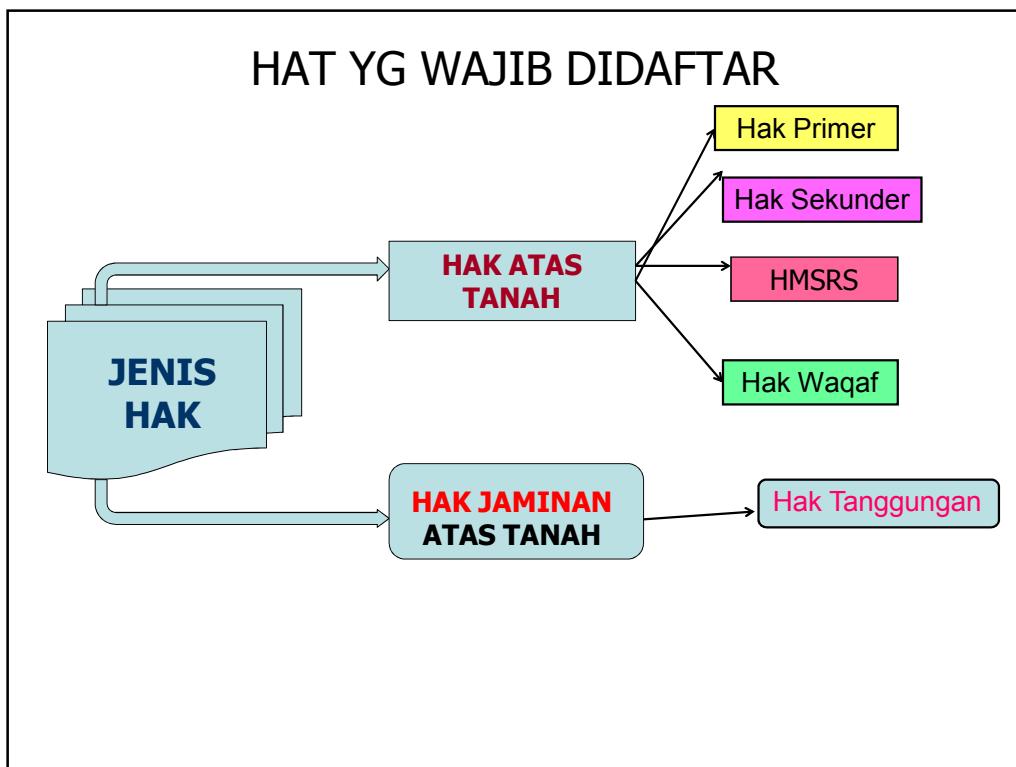


### HAK ATAS TANAH DI INDONESIA MENURUT UUPA

Urutan	Jenis HAT	Diatur Dlm Pasal	Jangka waktu (Durasi)
1.	Right of Ownership (Hak Milik Atas Tanah)	20 - 27	Tidak terbatas
2.	Right of Cultivation (HGU)	28 - 34	Maks 25 Thn, wkt > 35 thn diperpanjang 25 thn
3.	Right of Use of Structure (HGB)	35 – 40 jo PP No.40 Thn 1996	Maks 30 thn diperpanjang 20 thn
4.	Right of Use (Hak Pakai Atas Tanah Negara/menggunakan dan/ memungut hsl dr tnh org lain/ TN)	41 – 44 jo PP No.40 Thn 1996	Maks 25 Thn, perpanj 20 thn
5.	Right of Management (HPL) pecahan TN Quasi HAT	Psl 6 PMA No.9 Th 1965 jis PMDN No.1 Th 1977, 1 PP No.40 Thn 1996, Psl 7 (1) UU No.16 Th 1985	Tergantung pada hak sekunder yang melekat di atasnya



<b>HAK ATAS TANAH DI INDONESIA MENURUT UUPA</b>			
<b>Urutan</b>	<b>Jenis HAT</b>	<b>Diatur Dlm Pasal</b>	<b>Jangka Waktu</b>
6.	Hak Sewa Untuk Bangunan (Right of Lease of Buildings)	Psi 44 – 45 UUPA	Tergantung pada isi perjanjian (Based on the Contract)
7.	Hak Membuka Tanah & Memungut Hasil Hutan (Right to Clear Land & Right to Collect Forest Produce)	Psi 4 (2), 46 UUPA, UU No. 41 Th 1999	Hak atas tanah semu (Quasi of Land Right)
8.	Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Security of Loan Right (HT))	Psi 53 UUPA, UU No.4 Th 1996	Tergantung pada perjanjian (Based on the contract)
9.	Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Right of Ownership A Unit of Apartment (HMSRS))	UU No.20 Th 2011, PP No. 4 Th 1988	Tidak terbatas
10.	Hak Guna Atas Air (Right of Use of Water)	Article 47 (1) (2) jo UU No.11 Thn 1974	Common Property
11.	Hak Guna Ruang Angkasa (Right of Use of Airspace (Spatial))	Psi 48 UUPA	Common Property
12.	Hak Untuk Kepentingan Sosial, Ibadah & Keperluan Suci Right for Worship & Other Sacred Purposes in line with The Principle	Psi 49 UUPA	



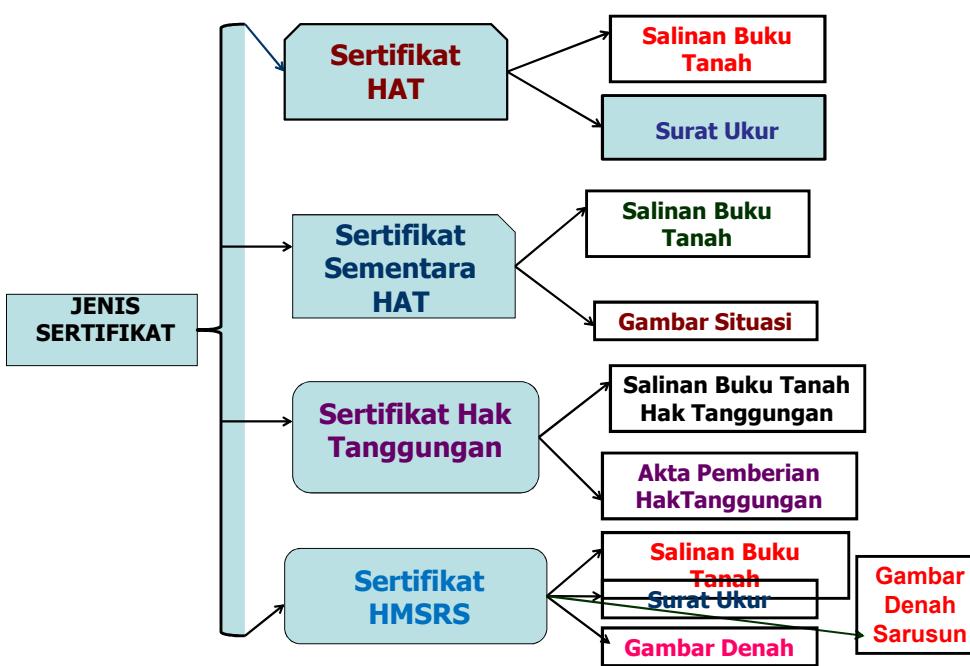
#### 4.Tata-cara/ Prosedur Pemberian HAT

Empat cara perolehan hak atas tanah meliputi:



- a. Penetapan Pemerintah bila berasal dari tanah negara/ HPL diajukan secara berjenjang dari Kantor Pertanahan, bentuk penetapan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH)
- b. Ketentuan Undang-undang (Penegasan Konversi) atas dasar permohonan penegasan konversi atas tanah eks hak milik Adat
- c. Peralihan Hak perolehan hak akibat peralihan hak karena: pewarisan, pemindahtanganan melalui: jual-beli, tukar-menukar, hibah, serta inbreng, lelang
- d. Pemberian hak atas tanah terhadap perolehan HGB/ Hak Pakai yang berasal dari tanah hak milik dengan bukti "akta" pemberian HGB/Hak Pakai di atas tanah hak milik dibuat akta PPAT

#### PENJENISAN SERTIFIKAT TANAH BERDASAR JENIS HAT





## Sengketa Hak Atas Tanah & Upaya Solusinya

**Maria SW Sumardjono (1982, 1996)** peta permasalahan pertanahan:

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehut, perkeb, proyek perumh
2. Masalah pelanggaran ketentuan Land Reform
3. Ekses-ekses dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pemb
4. Sengketa keperdataan berobyek tanah
5. Masalah yg berkaitan dg Hak Ulayat Masyarakat (hk) Adat

Data 1994, 1995 E. Suhendar  
Jenis & Fihak yg bersengketa

1. Ganti rugi peng tnh 34,7%
2. Status penguasaan 31,5 %
3. Status pemilikan tnh 22,6%
4. Status penggunaan 11,3 %

Fihak Yg Bersengketa:  
 1. Masyarakat Vs Pemerintah 57%  
 2. Masyarakat vs pengusaha 30%  
 3. Sesama masyarakat 11%

Data KPA 1970 – 2000:  
 1. Masy vs pemerintah 719  
 2. Masy vs perush swasta 833  
 3. Masy vs Perush pemerintah 219  
 Data BPN s/d 2013: 3200 kasus

## POST TEST

1. Apa yang anda fahami dengan istilah agraria, pertanahan?
2. Apa dasar pengaturan pertanahan di Indonesia kini?
3. Apa pengertian tanah dikuasai oleh negara, tanah dalam penguasaan Perum Perhutani ?
4. Apa saja dasar pengaturan pemberian hak atas tanah dan kawasan hutan ?
5. Bagaimana konsekuensi hukum jika peraturan perundang-undangan di bidang agraria saling bertentangan/ kekaburuan norma/ kaidah?



## PUSTAKA RUJUKAN

- Oloan Sitorus & HM Zaki Sierrad.,2006., Hukum Agraria Indonesia, Konsep Dasar & Implementasi, Cetakan Pertama, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta
- Bambang Eko Supriyadi.,2013.,Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara, Cetakan ke I, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Boedi Harsono.,2009., UUPA Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta Jilid/Bag I dan II
- Muchsin & Imam Koeswahyono.,2010.,Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung
- Arie Sukanti Hutagalung (Editor, Penulis).,2011., The Principles of Indonesian Agrarian Law, Bd Penerbit FH-UI, Jakarta
- Arie Sukanti Hutagalung dkk.,2012.,Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, UvG,UvL,UI, Pustaka Larasan Bali.
- Urip santoso.,2011., Perolehan Hak Atas Tanah,PT Revka Petra Media, Surabaya
- Basic Agrarian Law (UUPA), PP No.24 Thn 1997 beserta peraturan perundangan pertanahan yang terkait

