

## FUNGSI TANAH DALAM HUBUNGAN SOSIAL DAN PERMOHONAN TANAH SERTA PROSESNYA

**Afiful Huda, Laili Ainun Nadhiroh**

STAI Darussalam Krempyang Nganjuk

Email : [aviv.huda18@gmail.com](mailto:aviv.huda18@gmail.com), [lailiainun27@gmail.com](mailto:lailiainun27@gmail.com)

### **Abstract.**

Land has a very important role in the life of the Indonesian nation and in the implementation of national development which is carried out as a sustainable effort to create a just and prosperous society based on Pancasila and the 1945 Constitution. Therefore, the regulation of control, ownership and use of land needs to be further directed towards increasing ensuring order in the field of land law, land administration, land use, or land and environmental selection, so that legal certainty in the land sector in general can be realized. Building Use and Use Rights as referred to in Chapter II of Law Number 5 of 1960 with Government Regulations. In view of: 1. Article 5 paragraph (2) of the 1945 Constitution; 2. Law Number 28 of 1956 concerning Supervision of Enforcement of Plantation Land Rights (State Gazette of 1956 Number 73, Supplement to State Gazette Number 1125).

### **Abstrak.**

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Maka pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan lagi bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud, sehubungan dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah. Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945; 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Penindakan Hak Atas Tanah Perkebunan

---

(Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125).

**Kata kunci:** Fungsi Tanah, Permohonan dan Proses Tanah, Tanah Pembangunan Transmigrasi, Kewajiban HAT.

## Pendahuluan

Tanah merupakan modal dasar pembangunan dalam kehidupan, masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan langsung dengan Negara yang sifatnya abadi, yang harus didaftarkan agar memiliki jaminan kepastian hukum.<sup>1</sup> Begitu juga mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Oleh karena itu hukum keagrarian di Indonesia telah di atur secara umum dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian (UUPA).

## Pembahasan

### A. Fungsi Tanah

Fungsi sosial hak tanah tercermin dalam pasal 5 UUPA yang menyebutkan, “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dalam pengertian ini, tanah harus digunakan sedemikian rupa, sehingga memberi manfaat bagi pemiliknya dan masyarakat sekeliling. Tanah tidak semata-mata hanya untuk kepentingan si pemilik saja, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Pemilikan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum. Tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan tanahnya dan sifat dari haknya, dan tidak dapat dibenarkan pemakaian tanah secara merugikan dan bertentangan dengan kepentingan masyarakat.<sup>2</sup> Adapun fungsi Tanah adalah:

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah', *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31-40.

<sup>2</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan: Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik* (Refika Aditama, 2016). 56.

1. Untuk keperluan Negara.
2. Untuk keperluan Peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, kesejahteraan, Dll.
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu.
5. Untuk keperluan memeperkembangkan industri transmigrasi, dan pertambangan.<sup>3</sup>

## B. Permohonan Tanah Dan Prosesnya

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan,
  - c. Pemberian surat-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaaftaran termaksud dalam ayat satu diatas dengan

---

<sup>3</sup> Urip Santoso and M H SH, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Prenada Media, 2017). 241.

ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>4</sup>

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang hak milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam pasal 23 UUPA, yaitu:<sup>5</sup>

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktiaan yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pendaftaran tanah dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Dari pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan, yaitu Adanya serangkaian kegiatan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>6</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu: data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan

---

<sup>4</sup>*Ibid....*, 279.

<sup>5</sup> Andreylla Regina Nusa, 'Kajian Hukum Tentang Tanah Adat (Kalakeran) Di Minahasa Menurut UU Nomor 5 Tahun 1960', *Lex Privatum*, 5.2 (2017). 21-27.

<sup>6</sup>*Ibid....*, 288.

satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membenanya.<sup>7</sup>

1. Dilakukan oleh pemerintah.

Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

3. Secara teratur.

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum.<sup>8</sup>

4. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.<sup>9</sup>

5. Pemberian surat tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah dalam rangka menurut peraturan pemerintah nomer 24 Tahun 1997, yaitu:

1. *Daftar Tanah*, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran.<sup>10</sup>
2. *Surat Ukur*, adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

---

<sup>7</sup>*Ibid...*, 288.

<sup>8</sup>*Ibid...*, 289.

<sup>9</sup>*Ibid...*, 290.

<sup>10</sup>*Ibid...*, 292.

3. *Daftar Nama*, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
4. *Buku Tanah*, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

### C. Tanah untuk Keperluan Pembangunan, Transmigrasi, dan Produksi

Kebijakan Pemerintah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Transmigrasi berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan keamanan serta atas usul Menteri dalam Negeri, maka daerah yang dipandang perlu dan tepat untuk menempatkan transmigran dapat ditetapkan sebagai Daerah Transmigrasi berdasarkan Keputusan Presiden. Pengertian pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan keamanan diuraikan sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Daerahnya masih kosong atau jarang penduduknya.
2. Area tanah yang masih cukup luas bagi kemungkinan usaha-usaha pertanian
3. Memungkinkan untuk memberikan lapangan kerja dan lapangan penghidupan baru yang lebih baik.
4. Mempunyai arti vital dari segi keamanan bagi negara dan bangsa.
5. Alasan-alasan lain yang dipandang perlu oleh pemerintah. Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigran harus memperhatikan calon lokasi atau daerah transmigrasi menurut aspek fisik, ekonomi, sosial budaya maupun hubungan-hubungan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga daerah tujuan dapat diandalkan sebagai harapan untuk meningkatkan taraf hidup transmigran beserta keluarganya.

---

<sup>11</sup> Ayu Cakrawarti Fitri Utami, 'Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah Oleh Transmigran Menurut Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Ketransmigrasian', *Lex Privatum*, 5.8 (2017). 117-124.

Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa Wilayah Pengembangan Transmigrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 penetapannya didasarkan pada pertimbangan potensi wilayah yang memungkinkan pengembangannya bagi upaya mewujudkan pusat pertumbuhan wilayah dan dapat menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru sehingga diharapkan akan mempercepat proses pembangunan selanjutnya. Jika dari hasil analisis penelitian menunjukkan bahwa syarat sebagai daerah calon lokasi sudah terpenuhi, maka diusulkan kepada Presiden untuk ditetapkan dalam Surat Keputusan Presiden sebagai daerah lokasi transmigrasi. Hal ini dilakukan melalui penyerahan wewenang dalam pelayanan pertanahan dari kebijakan penentuan lokasi penempatan transmigrasi contohnya, di Provinsi Bengkulu, antara lain di Kecamatan Seluma Selatan, Talang Empat, Kecamatan Pondok Kelapa dan Putri Hijau.<sup>12</sup>

Tanah-tanah yang disediakan untuk lokasi transmigrasi adalah selain tanah yang dikuasai langsung oleh negara, juga tanah marga atau tanah ulayat yang telah dikuasai oleh masyarakat adat setempat secara turun temurun dengan budaya ladang berpindah.<sup>13</sup> Hal tersebut dapat dibuktikan dari kasus-kasus yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan sertifikasi tanah untuk transmigrasi yang terjadi di Provinsi Bengkulu. Antara lain, kasus di Desa Harapan Makmur Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang masuk ke wilayah Bengkulu Tengah), merupakan penggabungan dari dua desa transmigrasi yakni Desa Margo Mulyo dan Desa Pematang Rejo keduanya berada dalam satu Kecamatan Talang Empat, pada tahun 1990.<sup>14</sup>

#### **D. Kewajiban Penerima HAT.**

HAT bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah, HAT diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut

---

<sup>12</sup> Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigrasi: Kebijakan Pengadaan Dan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Transmigrasi* (Setara Press, 2016). 71.

<sup>13</sup> *Ibid*, 71-72.

<sup>14</sup> Ayu Cakrawarti Fitri Utami, 'Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah....' 117-124.

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

HAT adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

#### 1. Hak Guna Usaha.

Hak guna usaha adalah hak yang yang diberikan oleh Negara, hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Berkenaan dengan kewenangan pemegang HGU atas tanahnya, dinyatakan sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Pemegang hak guna usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGU untuk melaksanakan usahadibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan dan peternakan.
- b. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya diatas tanah yang yang diberikan dengan HGU oleh pemegang HGU hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha.<sup>16</sup>

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Usaha Pasal 4 (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. (2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. (3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak

---

<sup>15</sup> Nia Kurniati, *Ibid...*, 98.

<sup>16</sup>*Ibid...*, 104.

Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. (4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru. (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pasal 5 (1) Luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah lima hektar. (2) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

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

Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

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

Sehubungan dengan penggunaan tanahnya kepada pemegang HGU, juga dikenakan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara.
- b. Melakukan usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan sesuai yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- c. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan yang ditetapkan oleh instansi teknis.
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah dilingkungan HGU.
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam.
- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada Negara sesudah HGU tersebut dihapus.
- h. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah dihapus kepada kantor pertanahan.

Berkenaan dengan jangka waktu HGU yang diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, UUPA menegaskan bahwa:<sup>18</sup>

- a. Hak Guna Usaha diberikan jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangkawaktu paling lama dua puluh lima tahun.
  - b. Sesudah jangka waktu HGU perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak Guna Usaha diatas tanah yang sama.
2. Hak Guna Bangunan.

Keberadan Hak Guna Bangunan dalam perkembangan usaha dibidang industri menduduki posisi yang sangat pentingantara lain untuk perkembangan industri dibidang pembangunan perumahan atau

---

<sup>17</sup> Akur Nurasa and Julius Sembiring, 'Penataan Penggunaan Tanah Untuk Usaha Perkebunan (Studi Kasus Di Perkebunan Gunung Mas Ptpn Viii Kabupaten Bogor)', 2017. 1-47.

<sup>18</sup>*Ibid...*, 105.

*industrial estate*. Tanah dengan status HGB diperlukan bagi keperluan industri usaha tersebut karena meliputi penyediaan tanahnya juga bangunan-bangunan yang diperlukan oleh para pengusaha industri yang bersangkutan. Dalam pasal 4 ayat 1 keputusan Presiden nomor 23 tahun 1980 bahwa dalam usaha patungan memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen, bangunan pabrik, gudang, perumahan karyawan, dan bangunan-bangunan lainnya.

Pasal 25 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 menentukan:

- a. HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
- b. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Dalam pasal 30 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 menentukan kewajiban pemegang HGB adalah:

- a. Membayar uang Pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya.
- d. Memberikan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah Hak Guna Bangunan dihapus.<sup>19</sup>

Pasal 23 (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.

---

<sup>19</sup>*Ibid...*, 109.

Pasal 24 (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2). (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Bagian Keempat Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Pasal 25 (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26 (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat : a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut. b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 19. d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 27 (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir-nya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna

Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>20</sup>

## Kesimpulan

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Pendaftaran tanah telah diatur dalam UUPA Pasal 19 agar menjamin kepastian hukum dan dapat memberikan jaminan. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah dan pemberian surat tanda bukti.

Tanah untuk transmigrasi dipandang perlu dan tepat untuk menempatkan transmigran. Pertimbangan sosial, ekonomi dan pertahanan keamanan harus terjamin, daerahnya masih kosong, luas dan memungkinkan untuk memberikan lapangan pekerjaan.

Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya. Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

---

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. Pasal 23-27.

## Daftar Pustaka

- Fitriyah, Farida, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigrasi: Kebijakan Pengadaan Dan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Transmigrasi* (Setara Press, 2016)
- Kurniati, Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan: Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik* (Refika Aditama, 2016)
- Nurasa, Akur, and Julius Sembiring, 'Penataan Penggunaan Tanah Untuk Usaha Perkebunan (Studi Kasus Di Perkebunan Gunung Mas Ptpn Viii Kabupaten Bogor)', 2017
- Nusa, Andreylla Regina, 'Kajian Hukum Tentang Tanah Adat (Kalakeran) Di Minahasa Menurut UU Nomor 5 Tahun 1960', *Lex Privatum*, 5.2 (2017)
- Ramadhani, Rahmat, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah', *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31-40
- Santoso, Urip, and M H SH, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Prenada Media, 2017)
- Utami, Ayu Cakrawarti Fitri, 'Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah Oleh Transmigran Menurut Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Ketransmigrasian', *Lex Privatum*, 5.8 (2017)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. Pasal 23-27.