

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH

1.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"). Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹

Hak atas tanah mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.²

Namun pemilik hak atas tanah tidak dapat berbuat sewenang-wenang atas tanah tersebut, sebab selain kewenangan yang dimilikinya dia juga memiliki kewajiban tertentu yang harus diperhatikan beserta

¹ Boedi Harsono, hal 63, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

² Ibid, hal 63

larangan-larangan yang turut berlaku baginya. Fungsi sosial atas hak atas tanah juga harus menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.³

1.1.1. Beberapa Status dan Riwayat Tanah Di Indonesia

Di Indonesia pernah kita kenal beberapa macam tentang status tanah yang disebabkan oleh riwayat tanah tersebut, adapun macam status tanah yang terjadi dikarenakan riwayat tanah yang pernah ada di Indonesia adalah sebagai berikut :

1.1.1.1. Hukum Tanah Adat

Menurut B.F. Sihombing, hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis. Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

a. Hukum Tanah Adat Masa Lampau

Hukum Tanah Adat Masa Lampau adalah keseluruhan kaidah hukum yang berkaitan dengan tanah dan bersumber pada hukum adat. Objek hukum tanah adat adalah hak atas tanah adat. Adapun tanah adat adalah tanah yang hak ulayat dari hukum adat tertentu.

b. Hukum Tanah Adat Masa Kini

³ Arie Sukanti Hutagalung, hal 19, Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Rajawali, Jakarta.

Tanah Adat Masa Kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka pada tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak *agrarische eigendom*, milikyasana, hak atau *druwe*, atau hak atas *druwe* desa, pesini, *grant* hukum tanah.

2.1.1.2. Tanah Yang Ada Karena Kebiasaan

Dalam literatur perkataan, “adat” adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti “kebiasaan”. Nama ini sekarang dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, yang sudah biasa dilakukan oleh masyarakat Indonesia termasuk di dalamnya kebiasaan terhadap tanah yaitu hak membuka tanah, transaksi-transaksi tanah dan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah sebagaimana biasa mereka lakukan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum, dan Kesusilaan.

Karena apabila melanggar ketiga hal tersebut perbuatan hukum yang dilakukan dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak sah.

2.1.1.3. Tanah-tanah Swapraja

Yang dimaksud dengan tanah-tanah Swapraja, yaitu dahulu yang disebut daerah raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen*⁴.

Setelah berlakunya UUPA, status tanah bekas swapraja telah menjadi tanah negara yakni bahwa hak-hak dan wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada berlakunya UUPA hapus dan beralih ke negara.

2.1.1.4. Tanah Partikelir

Jika dilihat mengenai asal muasal dari tanah partikelir ini, maka tanah ini merupakan tanah yang namanya diberikan oleh Belanda dengan nama *eigendom*. Dengan demikian pengertian tanah partikelir ini ialah tanah-tanah *eigendom* di atas nama pemiliknya sebelum UUPA berlaku mempunyai hak

⁴ Berdasarkan Pasal 21 ayat (2) I.S. Peraturan Hukum agraria pada umumnya tidak berlaku untuk daerah-daerah swapraja. Peraturan-peraturan hukum tanah tidak dapat dijalankan di daerah-daerah Swapraja kecuali apabila dalam peraturan itu sendiri atau dengan peraturan lain dinyatakan dengan tegas bahwa peraturan itu berlaku juga untuk Swapraja. Istilah Swapraja dipakai dalam Pasal 132 UUDS RI Yogyakarta dahulu yang dipakai ialah Daerah Istimewa menurut Pasal 1 ayat (2) UU No. 22/1948 jp. Pasal 18 UUD Republik Indonesia (B.F. Sihombing, hlm. 73).

pertuanan. Selain itu mewairisi pula tanah-tanah *eigendom* yang disebut tanah “partikelir”. Jadi tanah-tanah partikelir adalah tanah-tanah *eigendom* yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa.

Setelah kemerdekaan, keberadaan tanah partikelir mulai dihapuskan secara bertahap. Penghapusan tanah partikelir dilakukan karena konsep kepemilikan tuan tanah dianggap bertentangan dengan Hak Asasi Manusia (HAM).

2.1.1.5. Tanah Negara

Istilah tanah Negara yang populer saat ini berasal dari peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan surat menjadi tanah milik Pemerintah Belanda, sehingga pada waktu itu semua tanah menjadi tanah Negara. Keputusan pemerintah jajahan Hindia Belanda tersebut tertuang dalam sebuah peraturan pada masa itu, yang diberi nama Keputusan Agraria atau “*Agrarische Besluit*”. Dalam lingkup hukum tanah nasional, lingkup tanah-tanah yang dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah Negara, mengalami perkembangan, semula

pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, di luar apa yang disebut tanah-tanah hak.

2.1.1.6. Tanah Garapan

Tanah Garapan ialah tanah yang sudah atau belum dilekati dengan suatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Bisa juga diartikan memakai tanah, menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Kalau kita baca dan telaah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah.

2.1.1.7. Hukum Tanah Belanda

Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia pada masa penjajahan tetap mengacu pada ketentuan peraturan hukum tanah, yaitu *Agrarische wet* 1870. Kehadiran peraturan Hukum Tanah Belanda yang diatur dengan *Agrarisch wet* ini, sangat bertentangan dengan peraturan hukum tanah yang

tumbuh dan berkembang di masyarakat Indonesia itu sendiri. Oleh karena itu, pada zaman penjajahan Belanda terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu hukum tanah yang tunduk dengan Hukum Belanda dan tanah yang tunduk pada peraturan hukum yang ada di Indonesia, yakni Hukum Tanah Adat.

Sumber utama dalam proses pembangunan hukum pertanahan di Indonesia adalah Hukum Adat. Pembangunan hukum pertanahan nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala aspek yang dibutuhkan dalam hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya. Konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya tersebut merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma-norma hukum tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat.⁵

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah negara Indonesia bukan dimiliki oleh negara, melainkan adalah hak milik seluruh Bangsa Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

⁵ Supriadi, Hukum Agraria, hal 53, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Atas dasar hak menguasai dari Negara tersebut, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki haknya.

Hak penguasaan atas tanah 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 tolak ukur pembedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁶

2.1.2. Hierarki Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

2.1.2.1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yang penjelasannya

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Tanah, hal 25, Jakarta: Djambatan.

terdapat dalam Penjelasan Umum Nomor : II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia, maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari Bangsa Indonesia dan bersifat abadi.

2.1.2.2. Hak Menguasai dari Negara

Hak Menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA⁸, Hak Menguasai Negara ini tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak penguasaan atas tanah lainnya, karena sifatnya semata-mata

⁷ Ibid, hal 233

⁸Dalam Pasal 2 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bukan merupakan milik Negara, akan tetapi pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

hanya kewenangan publik. Maka Hak Menguasai Negara hanya memiliki kewenangan sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

2.1.2.3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, hak ulayat dari masyarakat hukum adat atau hak ulayat serta hak serupa lainnya adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniyah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

2.1.2.4. Hak-hak Perorangan/Individual atas tanah

Hak ini pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihakinya, yang sumbernya secara langsung atau tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia⁹.

2.2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Ketentuan Pasal 6 yaitu tanah berfungsi sosial.

Turun temurun disini berarti hak milik atas tanah tersebut dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang dapat memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Sedangkan kata terkuat memiliki arti hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak

⁹ Harsono, 264

berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah tersebut, antara lain:

- 1) Dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian pada orang lain;
- 2) Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya;
- 3) Adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum; dan
- 4) Tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.¹⁰

2.2.1. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah

Peningkatan peranan tanah sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis juga diikuti pula dengan kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Selain itu, dalam rangka menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran

¹⁰ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana, 2012, hlm.89-93

tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Berkaitan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Sementara itu, ketentuan hukum yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terselenggaranya pendaftaran tanah dalam waktu yang segera dengan hasil yang lebih memuaskan, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tetap dipertahankannya tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria,

yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Adapun bunyi dari masing-masing pasal UUPA tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

Pasal 19 ayat (2) huruf c, pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 ayat (2), pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan hak tersebut.

Pasal 32 ayat (2) , pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 ayat (2) UUPA., pendaftaran termaksud ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2.2.2. Bukti Kepemilikan Atas Tanah

Akta jual beli tanah, memang dapat dijadikan bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, untuk pembuktian yang lebih kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 PP 24/1997 yang berbunyi:

(1). Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sehingga ada baiknya melakukan pengurusan sertifikat tanah sehingga apabila terjadi sengketa pemilik tanah mempunyai dasar kepemilikan yang kuat.

Apabila kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti-bukti yang kuat, tanah tersebut dapat saja didaftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan memenuhi syarat dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997:

- a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas

tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

- b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Sehingga untuk memperkuat bukti kepemilikan atas tanah tersebut maka tanah tersebut harus didaftarkan sebagaimana peraturan mengenai bukti kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA dan PP 24/1997.

2.2.2.1. Sebelum Berlakunya UUPA

Beberapa alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu diantaranya :

a. Sebelum berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu :

1) Letter C/D

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) yang dalam hal tersebut sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi

Letter C/D yaitu sebagai dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. Letter C/D pun dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

2) Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan dalam rangka untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat. Sehingga petuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah-tanah adat sudah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Menurut penulis Letter C/D dengan petuk pajak ada perbedaannya yaitu Letter C/D adalah catatan yang berisi bukti kepemilikan hak setelah pemilik hak mendaftarkan tanahnya di Kantor Desa sedangkan petuk pajak adalah bukti pembayaran atas tanahnya setelah pemilik tanah

memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak atas tanahnya.

2.2.2.2. Setelah Berlakunya UUPA

Setelah UUPA berlaku pada tahun 1960, Letter C/D dan petuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Setelah berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan Undang-Undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertifikat hak atas tanah.

2.2.3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ditinjau dari sudut kepemegangannya, peralihan hak milik atas tanah disebabkan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan

untuk memindahkan hak milik, dan peristiwa hukum khususnya kematian. Ditinjau dari sudut orang yang memperoleh atau yang menerima, peralihan hak milik terjadi karena dilakukan satu perbuatan hukum tertentu, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah. Selain itu perolehan hak milik bisa karena pewarisan.

Perolehan hak milik atas tanah dapat dengan dua cara, yaitu;

- 1) Originair (asli), yaitu tanah yang diperoleh dari pemerintah yang semula masih berstatus tanah Negara atau hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang kemudian dimohonkan untuk diubah statusnya menjadi hak milik; dan
- 2) Derivatif, yaitu hak milik sudah ada sebelumnya dan hanya beralih kepada pihak lain.

2.3. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

2.3.1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian mengenai Hak Guna Bangunan dengan definisi sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama adalah 20 (dua puluh).

Hal yang paling mendasar dalam pemberian HGB adalah mengenai adanya kepastian hukum tentang jangka waktu

pemberiannya. Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila HGB telah berakhir, maka HGB atas tanah Negara atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut :

- 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;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Walau HGB termasuk dalam kategori hak primer, tetapi HGB memiliki jangka waktu dalam pemilikan hak atau masa hapusnya hak tersebut. Dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa HGB hapus karena:

- a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya;
- b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :

- (1) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 atau;
- (2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau;
- (3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - c) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
 - e) ditelantarkan;
 - f) tanahnya musnah;
 - g) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Ketentuan mengenai penerbitan HGB sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh HGB jika ia tidak dapat memenuhi syarat-syarat tersebut.

Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.