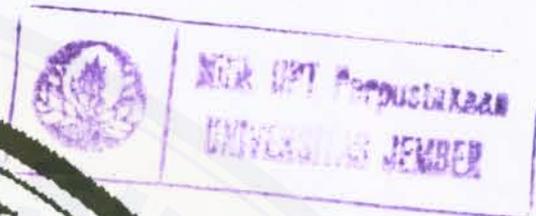


**TINJUAN YURIDIS PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI



Disusun untuk memenuhi tugas akhir dan memenuhi syarat – syarat
guna menyelesaikan program studi Sarjana Hukum (S1)
dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

DISUSUN OLEH :
MOHAMAD NASIKH
NIM. 980710101161

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003**

Handwritten notes and stamps at the bottom right, including a date stamp '31 Dec 2000' and a signature.

**TINJUAN YURIDIS PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI



Disusun untuk melampai tugas akhir dan memenuhi syarat – syarat
guna menyempatkan diri dalam studi Hukum (S)
dan menperoleh gelar Sarjana Hukum

DISUSUN OLEH :
MOHAMAD NASIKH
NIM. 980710101161

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003**

**TINJAUAN YURIDIS PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN JEMBER**



**TINJAUAN YURIDIS PEROLEHAN HAK MILK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAL GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

**Disusun untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum**

Disusun oleh :

**MOHAMAD NASIKH
NIM. 980710101161**

Pembimbing :

**I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547**

Pembantu Pembimbing :

**ANTIKOWATI, S.H. M.H.
NIP. 131 759 757**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2002

MOTTO :

Orang kaya layak dipuji apabila tahu untuk apa ia memepergunakan hartanya itu.

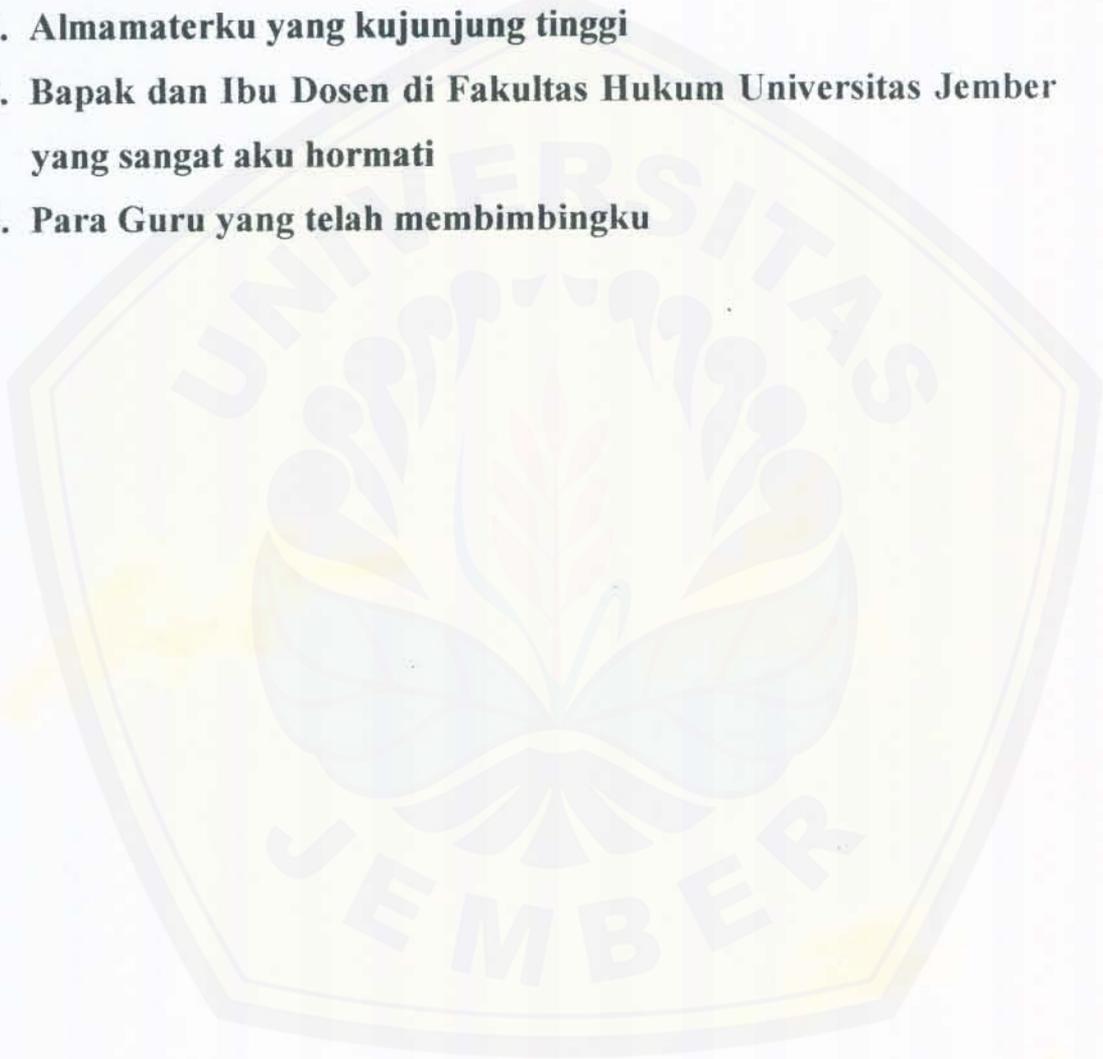
(Socrates)



Untaian Kata Bijak, 2001, Jakarta, PT. Gramedia, Hal : 23

PERSEMBAHAN :

- 1. Kedua orang tua yang aku sayangi**
- 2. Almamaterku yang kujunjung tinggi**
- 3. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember
yang sangat aku hormati**
- 4. Para Guru yang telah membimbingku**



PERSETUJUAN

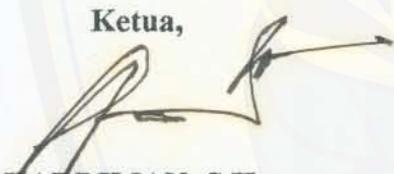
Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Sabtu
Tanggal : 8
Bulan : November
Tahun : 2003

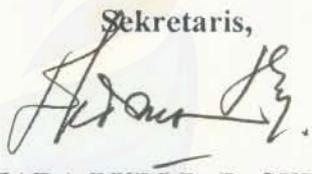
Diterima dengan baik oleh panitia penguji
Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,


HARDIMAN, S.H.
NIP. 130 808 983

Sekretaris,

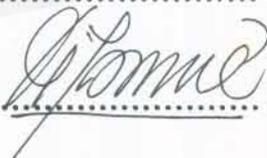

ASMARA BUDI D. D. SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987

Anggota Panitia Penguji :

1. I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547


(.....)

2. ANTI KOWATI, S.H. M.H.
NIP. 131 759 757


(.....)

PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
DI KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

MOHAMAD NASIKH
NIM. 980710101161

Pembimbing,



I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing,



ANTI KOWATI, S.H. M.H.
NIP. 131 759 757

Mengesahkan,

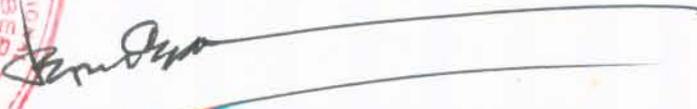
Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur tidak pernah lupa saya panjatkan pada Allah, S.W.T. karena berkat rahmat dan ridho-Nya, saya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Skripsi berjudul : **Tinjauan Yuridis Perolehan Hak Milik atas Tanah yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember** ini saya susun sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Sarjana Hukum, di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam kesempatan ini saya ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada para pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, yaitu :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Dosen Pembimbing, yang telah membimbing dan memberikan masukan pada saya;
2. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing, yang telah membimbing dan memberikan masukan pada saya;
3. Bapak Hardiman, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Ibu Asmara Budi D. D. Sutji, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan, Bapak Hardiman, S.H. selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazaam Muntahaa, S.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan III di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak I.G.A.N. Dirgha, S.H., M.S., selaku Ketua Jurusan Hukum Tata Negara di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Suharjo W. Sapari, S.H., selaku Dosen Wali, yang telah memberikan pengarahan belajar hingga kelulusan saya;
8. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember yang lain, karena telah mengajarkan ilmu dan membimbing saya selama masa kuliah, sehingga saya menjadi manusia yang lebih berkualitas;

9. Para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah menerima saya dengan baik dan memberikan data yang saya butuhkan;
10. Kedua orang tua dan seluruh keluarga saya, yang tidak henti-hentinya mendo'akan dan memberikan bantuan lahir dan bathin, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dan memperoleh gelar Sarjana Hukum;
11. Noor Aida Eska Universitasari, S.H., yang selama ini memberikan cinta dan dukungannya kepada saya;
12. Orang-orang terdekat saya, Bapak Drs. Muhtadi Irvan, MPd. bersama istri, yang selama ini memberikan dukungan pada saya, Mr. Lambardo, atas fasilitasnya dan Mas Teguh sekeluarga, atas nasihat spiritualnya;
13. Teman-teman saya lainnya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, untuk kerja sama dan dukungannya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik dan secara keseluruhan saya dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember dengan baik pula;
14. Teman-teman saya yang secara sukarela datang pada saat seminar dan ujian skripsi.

Semoga semua pihak yang telah membantu dengan sepenuh hati dalam penulisan skripsi ini, mendapat balasan yang baik dari Allah S.W.T. Saya juga berharap agar skripsi ini tidak hanya bermanfaat untuk saya pribadi, namun juga bermanfaat bagi semua pihak.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL LUAR	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PRANCIS	iii
HALAMAN PEMBIMBING	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
RINGKASAN	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.3.1 Tujuan	3
1.3.1.1 Tujuan Umum	3
1.3.1.2 Tujuan Khusus	3
1.4 Metodologi	4
1.4.1 Pendekatan Masalah	4
1.4.2 Sumber Data	4
a. Sumber Data Primer	4
b. Sumber Data Sekunder	4
1.4.3 Metode Pengumpulan Data	4
a. Studi Lapangan	4
b. Studi Kepustakaan	5

1.4.4 Analisis Data	5
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI	6
2.1 Fakta	6
2.2 Dasar Hukum	6
2.3 Landasan Teori	7
2.3.1 Pengertian Tanah	7
2.3.2 Pengertian Hak atas Tanah	8
2.3.3 Pengertian Hak Milik	11
2.3.4 Pengertian Hak Guna Bangunan	15
2.3.5 Pengertian Pendaftaran Tanah	19
2.3.6 Pengertian Sertifikat	24
BAB III. PEMBAHASAN	27
3.1 Cara Terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember	27
3.2 Cara Terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember	30
3.3 Cara Memperoleh Hak Milik atas Suatu Rumah (Tanah) yang Pada Dasarnya Merupakan Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember	36
BAB IV. PENUTUP	41
4.1 Kesimpulan	41
4.2 Saran	42
DAFTAR PUSTAKA	43
LAMPIRAN	44

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 4949 Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Atas Nama Hery Harjoko.
- Lampiran 2 : Formulir Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.
- Lampiran 3 : Berkas Model A, sebagai kelengkapan permohonan perubahan hak atas tanah.

RINGKASAN

Setiap Warga Negara Indonesia berhak untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah yang dapat berwujud hak-hak atas tanah, diantaranya Hak Guna Bangunan dan Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas tanah yang dipunyai oleh warga negara Indonesia untuk rumah tempat tinggal dapat diubah statusnya menjadi Hak Milik melalui prosedur dan peraturan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milk atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Dalam penyusunan skripsi ini rumusan masalah yang saya ajukan adalah Apakah cara terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember sesuai dengan ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ?, Apakah cara terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember sesuai dengan ketentuan pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ?, Bagaimanakah cara memperoleh Hak Milik atas suatu rumah (tanah) yang pada dasarnya merupakan Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember ?

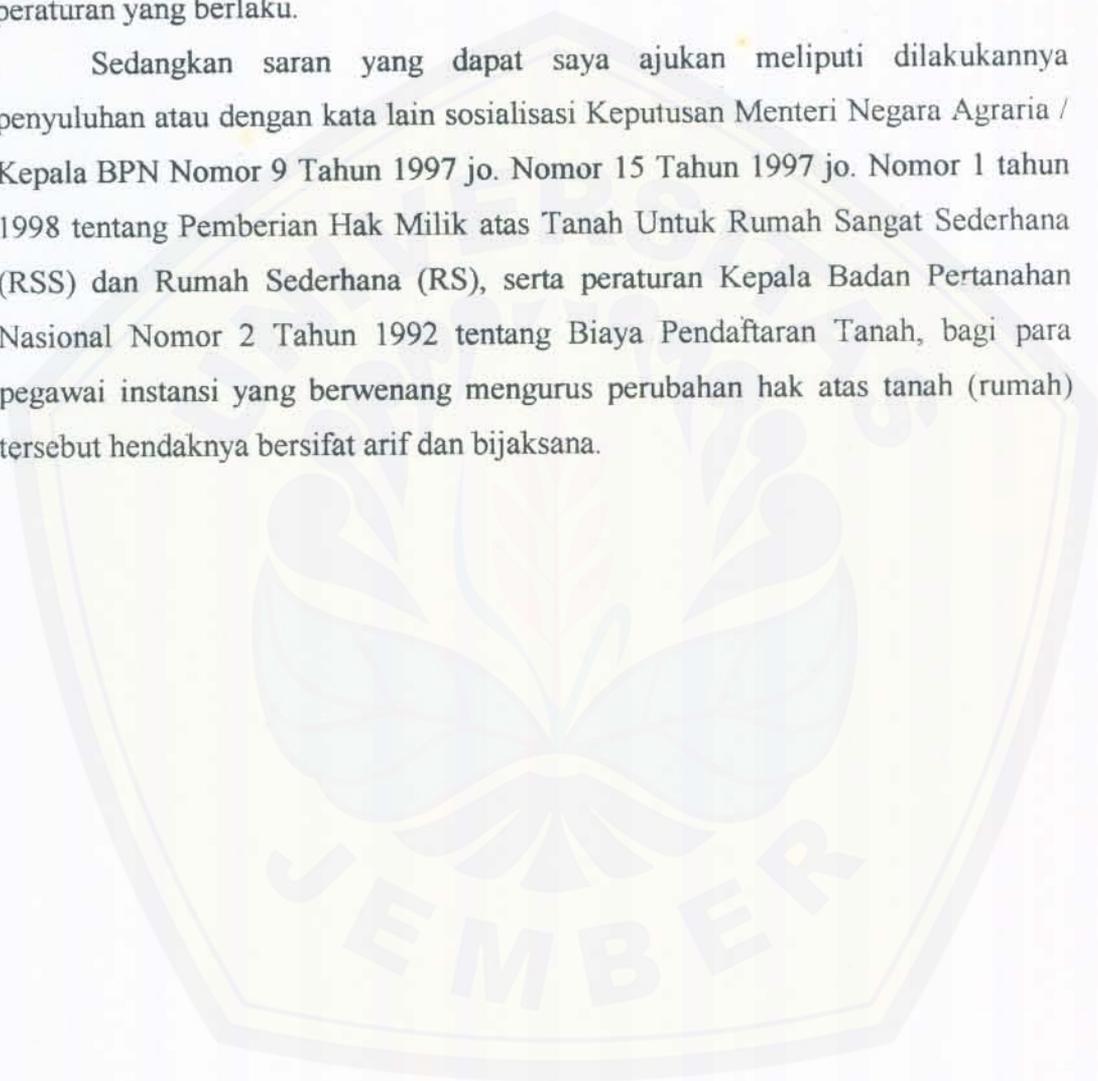
Sedangkan tujuan dari penyusunan skripsi ini, yaitu untuk mengetahui cara terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk mengetahui cara terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, untuk mengetahui prosedur dan tata cara perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Jember.

Selanjutnya metode yang saya gunakan dalam penyusunan skripsi ini dalam pendekatan masalah, saya menggunakan metode Yuridis Normatif, yaitu pendekatan masalah dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan, dalam

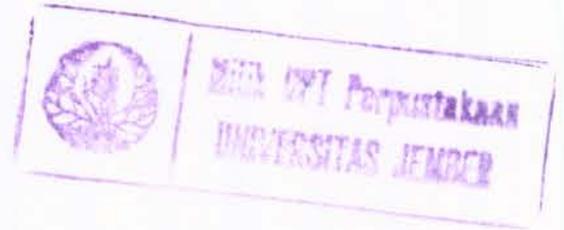
pengumpulan data, metode yang saya pergunakan adalah Studi Lapangan dan Studi Kepustakaan sedangkan dalam menganalisa data, saya menggunakan metode Deskriptif Kualitatif.

Kesimpulan dari skripsi ini, yaitu bahwa masyarakat dapat mengajukan permohonan perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di kantor Pertanahan Kabupaten Jember sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku.

Sedangkan saran yang dapat saya ajukan meliputi dilakukannya penyuluhan atau dengan kata lain sosialisasi Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 jo. Nomor 15 Tahun 1997 jo. Nomor 1 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), serta peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah, bagi para pegawai instansi yang berwenang mengurus perubahan hak atas tanah (rumah) tersebut hendaknya bersifat arif dan bijaksana.



BAB I PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 4 (1) dan (2) dinyatakan bahwa atas dasar hak-hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, di mana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, terdapat pula hak guna bangunan yang ditetapkan dengan undang-undang bersama hak-hak lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah di atas kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyatakan:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dan bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi dalam:

- a. Mengatur dan penyelenggaraan tanah untuk persediaan dan pemeliharaan.
- b. Menetapkan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari

b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatunya yang disebutkan di atas itu dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur.

Dalam pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada diri seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hak itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Selanjutnya dalam pasal 18 UUPA dinyatakan pula bahwa untuk kepentingan umum termasuk untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pencabutan hak atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan serta diikat dengan syarat-syarat yaitu harus disertai ganti rugi yang layak, ditinjau dari nilai, manfaat dan kemampuan tanahnya. Salah satu contohnya adalah untuk proyek pembangunan perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati atau memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman harus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau, terutama oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Dalam hal ini permasalahan yang dihadapi bukan saja menyangkut persiapan atau upaya pembangunan perumahan tetapi juga menyangkut proses serta status hak-hak atas tanah yang ada yang mana harus melewati fase-fase atau mekanisme yang diatur oleh undang-undang. Seperti halnya perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

3

1.2 Rumusan Masalah

Dari data yang saya peroleh tentang kejelasan status hak atas tanah dari beberapa contoh perumahan nasional yang ada, maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang perlu ada kejelasan hukumnya, yaitu antara lain:

- a. Apakah cara terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember sesuai dengan ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ?
- b. Apakah cara terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember sesuai dengan ketentuan pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ?
- c. Bagaimanakah cara memperoleh hak milik atas suatu rumah (tanah) yang pada dasarnya merupakan Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember ?

1.3 Tujuan Penulisan

1.3.1 Tujuan

Dalam penyusunan skripsi ini ada 2 tujuan yang saya kehendaki, yaitu meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yang akan diuraikan sebagai berikut:

1.3.1.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat yang diperlukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum.

1.3.1.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui cara terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

2. Untuk mengetahui cara terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
3. Untuk mengetahui mekanisme dan prosedur perubahan atau peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Jember.

1.4 Metodologi

1.4.1 Pendekatan Masalah

Dalam penyusunan skripsi ini saya menggunakan metode pendekatan masalah Yuridis Normatif, yaitu pendekatan masalah dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan. Pada dasarnya setiap pendekatan yang tumbuh dan berkembang di masyarakat ada peraturan hukumnya, baik tertulis maupun tidak tertulis. Oleh karena itu saya berusaha mengkaji aturan hukum yang sesuai dengan permasalahan yang saya angkat, khususnya ketentuan pasal 16 dan 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang saya pergunakan dalam penyusunan skripsi ini ada dua, yaitu:

a. Sumber Data Primer

Adalah data yang tidak tertulis serta diperoleh langsung dari sumbernya, yaitu hasil konsultasi, wawancara dan informasi tentang masalah-masalah yang menjadi pokok bahasan. (Soekanto, 1984:12).

b. Sumber Data Sekunder

Adalah data yang tertulis yang didapat dari literatur-literatur ilmiah, majalah, surat kabar serta berbagai peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas untuk mendapatkan pengetahuan dasar yang lengkap. (Soekanto, 1984:12).

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Metode yang saya pergunakan untuk mengumpulkan data dalam penyusunan skripsi ini adalah:

a. Studi Lapangan

b. Studi Kepustakaan

Saya lakukan dengan cara mempelajari dan mencatat data-data yang ada dalam literatur-literatur, peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen yang ada, yang erat kaitannya dengan penulisan skripsi ini. (Soemitro, 1990:57).

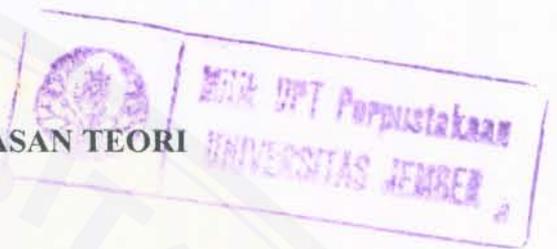
1.4.4 Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang saya angkat dalam skripsi ini.

Kemudian hasil analisa data ini ditarik atau diambil kesimpulan dengan mempergunakan metode deduktif, yaitu suatu metode masalah yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian yang khusus. Hal ini dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus. (Soemitro, 1990:98).

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI



2.1 Fakta

Dalam penyusunan skripsi ini saya mendasarkannya pada suatu fakta yang ada di masyarakat. Salah satunya berupa Buku Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember atas permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas nama Hery Harjoko, yang terletak di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan luas 187 M², Gambar Situasi nomor 5140/1997.

Fakta Yuridis yang saya peroleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ini, menjelaskan bahwa adanya atau mungkin peningkatan hak yang terjadi atas tanah atau rumah yaitu Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik asalkan telah memenuhi syarat-syarat permohonan yang telah ditentukan.

Jadi bukti berupa Buku Tanah ini, secara otomatis menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang saya gunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :
 - a. Pasal 4 (1) dan (2), yang menyatakan bahwa "Atas dasar-dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki baik secara sendiri maupun

secara bersama-sama dengan orang lain serta Badan Hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

- b. Pasal 20 (1) dan (2), yang menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.
 - c. Pasal 35 (1) yang menyatakan bahwa “Hak guna bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 jo. No. 15 tahun 1997 jo. No. 1 tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

2.3 Landasan Teori

Dalam penyusunan skripsi ini saya melengkapinya dengan beberapa landasan teori yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas yaitu:

2.3.1 Pengertian Tanah

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;

3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari Bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, nopal dan sebagainya).

2.3.2 Pengertian Hak atas Tanah

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Dalam Hukum Tanah kita dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada empunya tanah. Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai “hak penguasaan atas tanah”.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara, semata-mata beraspek publik;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak Perorangan / Individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak Bangsa;
 - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang diwakafkan;

c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “Hak Tanggungan”.

Biapun bermacam-macam, tetapi semua 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

9

yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkrit (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam Ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria.

Apa yang dikemukakan di atas sebagai “lembaga hukum” dan “hubungan hukum konkrit”, adalah senada dengan apa yang dilakukan oleh **Ter Haar** dalam menguraikan Hukum Tanah Adat. Dikatakan oleh Haar (1950:2), bahwa setelah menggariskan ciri-ciri pengenal apa yang disebutnya *het grondenrecht in rust*, tiba gilirannya untuk menguraikan garis-garis besar daripada *het grondenrecht in beweging*, yang mencakup secara skematis penciptaan dan pemindahan hak-hak atas tanah (“in rust”: dalam keadaan berhenti, “in beweging”: dalam keadaan bergerak).

Sebagai perbandingan dapat dikemukakan juga apa yang dimintakan perhatian oleh **Hargreaves** (1952:2), mengenai dua fungsi Hukum Tanah yang berbeda. Pertama apa yang disebutnya *the static function*, yaitu pengaturan hubungan hukum antara pemilik dan tanahnya, yang merumuskan hak untuk menikmati tanahnya sendiri (“the right of enjoyment”). Kedua *the dynamic function*, yang mengawasi pemindahan dan penciptaan hak-hak atas tanah, yang dikenal di kalangan para sarjana hukum Inggris sebagai *conveyancing*. Kedua

fungsi tersebut dalam praktik tidak dapat sepenuhnya dipisahkan.

Dengan pendekatan pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai “lembaga hukum” dan “hubungan hukum konkrit”, ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas dan masuk akal.

10

Dikatakan “khas”, karena hanya dijumpai dalam Hukum Tanah dan tidak dijumpai dalam cabang-cabang hukum yang lain. Dikatakan “masuk akal” karena mudah ditangkap dan diikuti logikanya.

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga Hukum :
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 - c. Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
 - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai Hubungan Hukum Konkrit :
 - a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkrit, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam point 1a. di atas;
 - b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
 - c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
 - d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
 - e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Dengan menggunakan sistematika di atas ketentuan-ketentuan Hukum Tanah bukan saja dapat diadakan, disusun dan dipelajari secara teratur, tetapi juga akan dengan mudah diketahui ketentuan-ketentuan apa yang termasuk Hukum Tanah dan apa yang bukan.

Hanya ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hal-hal yang disebutkan

di atas saja yang merupakan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah. Penentuan batas dengan bidang hukum yang lain itu mempunyai juga manfaat praktis, karena sejak mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Hukum Tanah kita sudah diunifikasikan, sedang Hukum Privat, terutama Hukum Perdata, masih dualistik.

Peristiwa-peristiwa hukum seperti meninggalnya seseorang, yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang dipunyainya kepada ahliwarisnya, pengaturannya tetap oleh Hukum Waris, karena tidak ada perbedaan yang hakiki dengan beralihnya unsur-unsur harta peninggalan lainnya yang bukan tanah. Sehubungan dengan itu, maka yang dimasukkan hanyalah ketentuan-ketentuan yang mengatur perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak, yaitu perbuatan-perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan suatu hubungan hukum konkrit kepada pihak lain.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas tidak semua ketentuan hukum mengenai tanah merupakan peraturan Hukum Tanah. Sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang tertulis, dan ada yang diatur oleh Hukum Adat yang tidak tertulis.

2.3.3 Pengertian Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sifat khas dari Hak Milik ialah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Hak yang tidak mempunyai ketiga ciri tersebut, bukanlah Hak Milik. (Undang-undang Pokok Agraria, pasal 20 (1) dan (2)).

Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahliwarisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Terkuat, menunjukkan:

- a. Jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna

Usaha atau Hak Guna Bangunan, yang jangka waktunya tertentu.

- b. Hak yang terdaftar dan adanya “tanda bukti hak”: Hak Milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan empunya diberi “tanda bukti hak”. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

12

Di luar batas-batas itu, seorang pemilik mempunyai wewenang yang paling luas, ia paling bebas dalam mempergunakan tanahnya dibandingkan dengan pemegang hak-hak yang lain.

Terpenuhi, artinya:

- a. Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain.
- b. Hak Milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada Hak Milik: menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- c. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari “peruntukannya” Hak Milik juga tak terbatas. Sedangkan Hak Guna Bangunan untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian. Sedangkan Hak Milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Seperti kita ketahui, pembatasan itu ada yang secara umum yang berlaku terhadap seluruh masyarakat, di antaranya dirumuskan dalam pasal 6 UUPA, yaitu “tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pembatasan itu ada juga yang khusus, yaitu terhadap pemilik tanah yang berdampingan, harus saling menghormati tidak boleh satu pihak merugikan yang lain. Dalam hal ini kita telah mengenal “ajaran tentang penyalahgunaan hak”.

Dari pasal-pasal mengenai Hak Milik dalam UUPA kita dapat sebutkan ciri-cirinya sebagai berikut:

1. Bila diperlukan dapat dijadikan jaminan hutang, dengan dibebani hipotek atau credietverband. Hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha

13

yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hipotek atau credietverband itu.

2. Boleh digadaikan.

Hak Milik dapat digadaikan. Tanah yang digadaikan itu tidak dijadikan jaminan hutang, meskipun ada hutang, tetapi tanahnya diserahkan pada kekuasaan pemegang gadai. Si pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah itu dan mengambil hasilnya. Jadi, berbeda dengan hipotek, gadai bukanlah hak jaminan. Orang yang memegang gadai dapat menyewakan atau membagihasilkan kepada orang lain, dengan demikian ia mendapat hasil dari tanah itu. Hak gadai bukan hak jaminan akan tetapi hak atas tanah.

3. Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain. Pengalihan Hak Milik boleh dengan jual-beli, hibah wasiat, tukar-menukar, dan lain-lain.
4. Hak Milik dapat dilepaskan dengan suka-rela. Maksud dari dilepaskan itu, ialah supaya pihak lain yang membutuhkan tanah itu dapat memohon hak yang sesuai baginya. Pelepasan hak dan permohonan itu ditujukan kepada pemerintah.
5. Hak Milik dapat diwakafkan. Perwakafan ini diatur dalam PP No. 28/1977. Yang menyebabkan Hak Milik dalam diwakafkan ialah karena jangka waktunya yang tidak terbatas.

Yang boleh mempunyai Hak Milik yaitu:

- (a) Warga Negara Indonesia ;
- (b) Badan-badan yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- (c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan

kewarganegaannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun, sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut, lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara dan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 (1) jo. (4) UUPA). Hak Milik hanya boleh dipunyai orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 (2) UUPA), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik sebagaimana dimaksudkan oleh pasal 21 (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 79 tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Sosial.

Hak Milik hanyalah untuk tanah-tanah yang dipergunakan bank tersebut untuk tempat mendirikan kantor dan perumahan pegawainya. Tanah lainnya, misalnya untuk lapangan bola atau gedung pertemuan, hanya boleh diwakufkan dengan Hak Guna Bangunan.

Koperasi pertanian boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik atas tanah untuk usaha pertanian, tetapi untuk gedungnya cukup diberikan dengan Hak Guna Bangunan. Koperasi Pegawai Negeri tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik, karena bukan koperasi pertanian. Ada pembatasan atas luas tanah pertanian, yaitu hanya boleh sampai seluas maksimum yang boleh dimiliki

Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
 1. Karena pencabutan hak;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

3. Karena diterlantarkan;
 4. Ketentuan pasal 21 (3) dan 26 (2) Undang-undang Pokok Agraria.
- b. Tanahnya musnah. (Undang-undang Pokok Agraria, pasal 27).

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah Hak Milik kepada Negara yang disebutkan itu tidak bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak Milik juga bisa hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee. Hapusnya Hak Milik karena tanahnya diterlantarkan, terjadi jika dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya. Hak Milik juga menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar kemudian diberikan kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai). Hapusnya Hak Milik yang disebabkan karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta pembebasan atau akta melepaskan haknya, yaitu sebagaimana telah diuraikan di muka pada saat lahirnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan.

2.3.4 Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Sebagai suatu hak atas tanah maka Hak Guna Bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Berlainan dengan Hak Guna Usaha, maka penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Bangunan itu bukan untuk usaha pertanian, melainkan untuk bangunan. Oleh karena itu maka baik tanah negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

16

Sungguhpun khusus diperuntukkan mendirikan bangunan, namun hal itu tidak berarti bahwa di atas tanah tersebut yang empunya hak tidak diperbolehkan menanam sesuatu, memelihara ternak atau mempunyai kolam untuk memelihara ikan, asal tujuan penggunaan tanahnya yang pokok adalah untuk bangunan.

Sebagaimana halnya dengan Hak Guna Usaha maka Hak Guna Bangunan diadakan “untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini”. Hak Guna Bangunan bukan hak yang berasal dari Hukum Adat.

Kalau ditelaah pasal-pasal Undang-undang Pokok Agraria, maka akan ditemui ciri-ciri Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar. (pasal 38 (1) dan (2)).
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang empunya hak. (pasal 35 (3)).
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir. (pasal 35 (1) dan (2)).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan; hipotek atau credietverband. (pasal 39).
- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (di“legaatkan”). (pasal 35 (3)).
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya menjadi tanah negara. (pasal 40, huruf c).
- g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan. (pasal 35 (1)).

Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Jadi, Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Guna Bangunan yang berasal dari konversi hak yang lama, jangka waktunya ditetapkan sama dengan sisa waktu hak yang dikonversi itu pada tanggal 24 September 1960, tetapi tidak lebih dari 20 tahun.

Mengenai luas Hak Guna Bangunan yang boleh dikuasai pemegang hak, perlu diperhatikan pasal 12 UU No. 56 Prp. tahun 1960 tentang "Penetapan Luas Tanah Pertanian". Pasal itu menentukan bahwa maksimum luas dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hingga sekarang peraturan tersebut belum ada. Tetapi biarpun belum ada, pembatasan itu dapat dilakukan melalui lembaga perizinan pemilihan hak atas tanah seperti diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961. Di situ dinyatakan bahwa orang yang sudah menguasai 5 (lima) bidang tanah untuk bangunan diwajibkan untuk memperoleh izin pemindahan hak, bila ia memohon pendaftaran hak atas tanah yang baru yang dipunyainya lagi.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. (Undang-undang Pokok Agraria, pasal 36 (1)).

Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 36 (1) Undang-undang Pokok Agraria, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum. Hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam waktu satu tahun sejak terjadinya pemilikan bersama, pihak yang tidak memenuhi syarat wajib melepaskan haknya atas tanah yang bersangkutan. Jika kewajiban tersebut dilalaikan, maka bukan saja bagiannya yang menjadi hapus, tetapi Hak Guna Bangunan itu seluruhnya, artinya seluruh tanahnya menjadi tanah negara.

18

Hak Guna Bangunan itu tidak dapat hapus sebagian saja, karena merupakan kepunyaan bersama, hingga tidak dapat ditentukan bagian tanah yang mana kepunyaan pihak lain yang memenuhi syarat dan bagian mana yang tidak memenuhi syarat. Sebaliknya, jika hak pemilik bersama itu tidak hapus, maka akan timbul keadaan di mana seorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai Hak Guna Bangunan, hal mana akan bertentangan dengan ketentuan tersebut. Setelah tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara, maka pihak yang memenuhi syarat mempunyai prioritas utama untuk memintanya kembali dengan Hak Guna Bangunan, dengan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara sebesar bagian dari bekas pemilik bersama yang tidak memenuhi syarat itu. Dalam pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria, disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan hapus, karena :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabutnya untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 (2) UUPA, yang berbunyi :

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam pasal 36 (1) Undang-undang Pokok Agraria, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan

Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan maka tanahnya menjadi tanah negara, jika yang memberikan hak tersebut pemerintah. Jika yang memberikan pemilik, maka tanah yang bersangkutan kembali pada penguasaan penuh dari pemilik tersebut (hak miliknya menjadi penuh kembali). Jika diadakan pencabutan

hak untuk kepentingan umum, maka tentunya Hak Milik atas tanah yang bersangkutan dicabut juga. Dengan demikian tanahnya akan menjadi tanah negara.

2.3.5 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia

harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan

pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu:

1. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Kata-kata "tanah-tanah tertentu" menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah "pengumpulan" datanya, "pengolahan" atau "processing"-nya, "penyimpanannya" dan kemudian "penyajian". Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, mikro film atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian "penyajian" termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya. Sebutan Pendaftaran Tanah atau land registration, menimbulkan kesan seakan-akan obyek utama pendaftaran atau satu-satunya obyek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam "daftar tanah". Kata "kadaster" yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin "capitastrum" yang merupakan daftar berisikan data mengenai tanah. (Hermanses, 1966:9).

Tetapi kenyataannya, dalam pengumpulan sampai penyajian data yuridis,

bukan tanahnya yang didaftar, melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebani hak-hak yang bersangkutan. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (“initial registration”) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu:

1. Bidang fisik atau “teknis kadastral”;
2. Bidang yuridis;
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Kegiatan teknis-kadastral menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya didaftarkan, dibuatkan apa yang disebut surat ukur. Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebani. Kegiatan selanjutnya adalah penerbitan surat tanda bukti haknya.

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya, disebut kegiatan adjudikasi.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (“initial registration”) dapat dilakukan melalui 2 cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

desa atau kelurahan. Umumnya prakarsanya datang dari Pemerintah. Contoh pendaftaran tanah secara sistematis adalah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai

satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*"registration of deeds"*) dan sistem pendaftaran hak (*"registration of titles"*, title dalam arti hak). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan: perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya dan hak apa yang dibebankan. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat passif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Untuk pembeli selaku pemegang haknya yang baru dan kreditur selaku pemegang hypotheek dibuatkan grosse aktanya, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut *"title search"*, yang bisa memakan waktu dan biaya karena *title search* diperlukan bantuan ahli.

Maka diciptakan oleh **Robert Richard Torrens** sistem baru yang lebih

Digital Repository Universitas Jember

sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan title search pada akta-akta yang ada. Torrens pernah menjabat Registrar General of Deeds di Adelaide (South Australia) pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tertinggi pendaftaran itu ia

menciptakan sistem “registration of titles”, yang kemudian dikenal sebagai sistem Torrens. (Walker, 1980:98).

Sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Inggris disebut register. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP 24/1997, disebut buku tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh PPT (Pejabat Pendaftaran Tanah) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

Berbeda dengan Pejabat Pendaftaran Tanah dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak ia bersikap aktif. Dalam sistem ini buku tanah disimpan di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah dan terbuka bagi umum.

Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan register. (“Certificate of Title”). Dalam pendaftaran menurut PP 24/1997 sertifikat

hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem PP 24/1997 semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertifikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak

dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Di negara lain sertifikat hanya terdiri atas salinan register dan hanya menunjukkan data yuridis pada saat dibuatnya sertifikat yang bersangkutan. (Hollad & Lewis, 1967:33).

2.3.6 Pengertian Sertifikat

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 yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini, maka data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan, bahwa menurut PP 10/1961 surat ukur merupakan bagian dari sertifikat, dan merupakan petikan dari peta

pendaftaran. Maka data yuridisnya harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP 24/1997, surat ukur merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997, mulai tanggal 8 Oktober 1997, tetapi ketentuan-

25

ketentuan PP 24/1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Maka ketentuan di atas berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut PP 10/1961. Lagipula lembaga "rechtsverwerking" sendiri sebagai lembaga hukum adat sudah ada dan diterapkan juga oleh Mahkamah Agung sebelum dilaksanakannya pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Sebagai lanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan bahwa:

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

Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak, dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut disertai Penjelasan sebagai berikut:

"Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif yang kebenaran data yang disajikan

menggunakan sistem publikasi positif, yang memberikan hak yang dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam

26

pasal 19 (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan ini bertujuan, pada saat satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada pihak lain untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum Tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. (*Putusan Hoog Gerechts Hof, 25 Oktober 1934, dalam uraian 22 F*). Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika ada seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (pasal 17, 34 dan 40) adalah sesuai dengan lembaga ini.

BAB III PEMBAHASAN



3.1 Cara Terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember

Ada beberapa cara terjadinya Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara: karena penetapan Pemerintah.
- b. Mengenai tanah milik, karena penjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan juga ada yang terjadi karena:

1. Konversi.

Hak-hak lama yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Hak Eigendom kepunyaan Warga Negara Indonesia tunggal yang tidak membuktikan kewarganegaraannya pada KPT sebelum tanggal 24 Maret 1961. Itu berjangka waktu 20 tahun terhitung tanggal 24 September 1960;
- b. Hak Eigendom kepunyaan badan-badan keagamaan dan sosial yang telah ditunjuk sebagai badan yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik, jika tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial tetapi badan yang bersangkutan tidak meminta konversi dalam waktu yang ditentukan dalam surat keputusan Menteri Dalam Negeri / Direktur Jenderal Agraria. Hak Guna Bangunan tersebut berjangka waktu hingga tanggal 24 September 1980;
- c. Hak Eigendom kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Hak Guna Bangunan itu berlangsung hingga tanggal 24 September 1980;
- d. Hak Milik (adat) dan hak-hak lainnya yang sejenis sebagai yang disebutkan dalam pasal II Ketentuan-ketentuan Konversi, jika tanahnya

tanah bangunan dan empunya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, Hak Guna Bangunan yang berasal dari konversi hak-hak itu oleh Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 ditegaskan berjangka waktu

20 tahun dihitung sejak tanggal 24 September 1960, sesuai dengan ketentuan pasal 1 (1) Ketentuan-ketentuan Konversi. Penegasan tersebut perlu, karena Undang-undang Pokok Agraria sendiri tidak menetapkannya;

- e. Hak Erfpacht untuk perumahan dan Hak Opstal yang masih berlaku pada tanggal 24 September 1960. Hak Guna Bangunan yang berasal dari hak-hak itu berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht dan hak opstal yang dikonversi, tetapi paling lama 20 tahun.

2. Karena Penetapan Pemerintah

Menurut pasal 37 Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena penetapan pemerintah. Artinya diberikan dengan suatu surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang. Yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan itu bisa tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara), bisa juga diberikan sebagai perubahan daripada hak yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya Hak Pakai. Dalam kedua hal itu Hak Guna Usaha tersebut diperoleh secara originair.

Gubernur menurut pasal 4 PMDN No. 6 Tahun 1972, berwenang memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah negara kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:

- a. Luasnya tanah tidak lebih dari 2.000 m²;
- b. Jangka waktunya tidak lebih dari 20 tahun.

Menteri Dalam Negeri berdasar pasal 12 PMDN No. 6 Tahun 1972 berwenang memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah negara kepada:

- a. Badan Hukum Indonesia bermodal asing, berupa pun luas dan jangka

- a. Badan Hukum Indonesia bermodal asing, berapa pun luas dan jangka waktunya,
- b. WNI dan Badan Hukum Indonesia yang bukan bermodal asing, bila luasnya lebih dari 2.000 m² dan/atau jangka waktunya lebih dari 20 tahun.

Dalam rangka penanaman modal dalam negeri dan asing, menurut PMDN No.5/1977, Hak Guna Bangunan dapat diberikan oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri Dalam Negeri. Wewenang itu meliputi juga pembaharuan hak dan perpanjangan jangka waktunya.

3. Karena Perjanjian

Hak Guna Bangunan juga dapat diberikan oleh seorang pemilik kepada orang lain. Dalam hal yang demikian, maka Hak Guna Bangunan itu terjadi karena perjanjian, antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak tersebut. Perjanjian yang diadakan dengan maksud untuk menciptakan hak itu harus berbentuk otentik dan menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Dengan sendirinya Hak Guna Bangunan yang diberikan itu terikat juga oleh ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa yang boleh memunyai dan jangka waktu berlakunya.

Dalam hubungan ini perlu dicegah jangan sampai pemberian Hak Guna Bangunan itu dipergunakan sebagai upaya untuk menghindarkan diri dari larangan karena selama Hak Guna Bangunan berlangsung tanah yang bersangkutan berada dalam penguasaan pihak yang mungkin tidak memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Milik.

Misalnya, Hak Guna Bangunan diberikannya dengan perjanjian bahwa setiap jangka waktunya berakhir dengan sendirinya diperpanjang atau diperbaharui dengan jangka waktu yang sama tanpa memerlukan pembaharuan perjanjiannya. Syarat yang demikian itu dilarang.

Tata-cara dan syarat-syarat pemberian Hak Guna Bangunan tersebut di atas tentunya akan diatur dalam peraturan. Peraturan itu belum ada. Bentuk

akta pemberian Hak Guna Bangunan itu pun belum ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri / Direktur Jenderal Agraria untuk memenuhi ketentuan pasal 19 (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Menurut tafsiran Pemerintah karena belum ada peraturan pelaksanaannya, lagi pula belum ditetapkan bentuk aktanya, maka belum mungkin seorang pemilik memberi Hak Guna Bangunan itu di atas tanah miliknya.

3.2 Cara Terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember

Ada beberapa sebab dan cara terjadinya Hak Milik diantaranya yaitu:

a. Menurut ketentuan Hukum Adat

Atas dasar ketentuan Hukum Adat, Hak Milik dapat terjadi karena proses pertumbuhan tanah di tepi sungai di pinggir laut. Pertumbuhan tanah ini menciptakan tanah baru yang disebut "lidah tanah". Lidah tanah ini biasanya menjadi milik yang punya tanah yang berbatasan. Dengan demikian, maka terjadilah Hak Milik atas tanah hasil pertumbuhan itu. Selain itu dapat juga terjadi Hak Milik karena "pembukaan tanah". Misalnya tanah yang semula hutan, dibuka atau dikerjakan oleh seseorang.

Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, Hak Milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka, baru mempunyai "hak utama" untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah "Hak Pakai". Hak Pakai ini lama-kelamaan bisa tumbuh menjadi "Hak Milik", kalau usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka di atas tanah itu terjadi terus-menerus dalam waktu lama. Di sini "Hak Pakai" bisa bertumbuh menjadi "Hak Milik", yang sekarang diakui sebagai Hak Milik menurut Undang-undang Pokok Agraria.

Terlihat bahwa terjadinya Hak Pakai menjadi Hak Milik itu memerlukan waktu. Lagi pula memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

b. Karena ketentuan undang-undang

Terjadilah Hak Milik yang kedua ini adalah atas dasar ketentuan konversi menurut Undang-undang Pokok Agraria. Kita mengetahui bahwa pada tanggal 24

September 1960, semua hak-hak atas tanah yang ada, diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan itu disebut “konversi”. Begitulah, maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi Hak Milik, yaitu yang berasal dari:

- (1) Hak Eigendom kepunyaan Badan-badan Hukum yang memenuhi syarat;
- (2) Hak Eigendom yang pada tanggal 24 September 1960, dipunyai oleh WNI tunggal dan dalam waktu 6 bulan datang membuktikan kewarganegaraannya di Kantor KPT;

31

- (3) Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu, yang pada tanggal 24 September 1960, dipunyai WNI atau Badan Hukum yang mempunyai syarat sebagai subyek Hak Milik;
- (4) Hak gogolan yang bersifat tetap.

Cara terjadinya Hak Milik atas kekuatan Undang-undang Pokok Agraria ini, tidak melalui suatu pertumbuhan, tetapi terjadi seketika pada tanggal 24 September 1960. Begitu UUPA berlaku terciptalah Hak Milik baru.

c. Menurut penetapan pemerintah

Cara terjadinya Hak Milik yang lazim, adalah cara yang ketiga ini, yaitu yang diberikan oleh Pemerintah dengan suatu penetapan. Yang boleh memberikan Hak Milik hanya pemerintah. Seorang pemegang hak atas tanah lainnya tidak boleh memberikan Hak Milik. Yang boleh dilakukannya ialah mengalihkan Hak Miliknya.

Tanah yang boleh diberikan oleh pemerintah dengan Hak Milik itu, ialah Tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi tidak ada hak pihak lain selain negara di atasnya. Lainnya Hak Milik berdasarkan penetapan pemerintah memerlukan suatu proses yang berangkai. Proses itu dapat kita bagi sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan;
2. Pemeriksaan tanah;
3. Pengeluaran “Surat Keputusan Pemberian Hak Milik”;
4. Memberi batas tanah;

5. Membayar “uang pemasukan”;
6. Mendaftarkan hak;
7. Membuat surat ukur;
8. Membuat “buku tanah”;
9. Menyerahkan “sertifikat”.

Proses lahirnya Hak Milik dan hak-hak yang lain, terdapat aturannya dalam dua Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) yaitu:

1. PMDN No. 3 Tahun 1973 berjudul: “Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah”;

32

2. PMDN No. 1 Tahun 1977 berjudul: “Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya”.

Permohonan harus diajukan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, dan pula harus menurut aturan yang telah ditetapkan oleh instansi itu. Tanah di tingkat pusat pemerintah diurus oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. Di tingkat propinsi, tanah diurus oleh Gubernur / Kepala Daerah, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Direktorat Agraria. Di tingkat Kabupaten yang mengurus tanah adalah Bupati, sedangkan di tingkat Kotamadya adalah Walikota. Bupati dan Walikota dibantu oleh Sub Dir Agraria tingkat Kab./Kotamadya. Kemudian terus ke bawah instansi yang mengawasi tanah ialah Camat, setelah itu Lurah. Terlihat bahwa instansi yang mengurus tanah bertingkat-tingkat. Tingkat Pusat (Departemen), Propinsi dan Kabupaten/Kotamadya. Masing-masing instansi itu mempunyai wewenang tertentu sehubungan dengan pemberian Hak Milik. Hal itu diatur dalam PMDN No. 6 Tahun 1972.

Sehubungan dengan pemberian Hak Milik, wewenang itu ialah demikian:

1. Gubernur / Kepala Daerah berwenang untuk memberi Hak Milik atas tanah Negara yang luasnya:
 - a. Untuk tanah pertanian: 20.000 m² atau kurang;
 - b. Untuk tanah bangunan: 2.000 m² atau kurang.

Selain itu Gubernur / Kepala Daerah berwenang pula memberikan Hak Milik

atas tanah Negara kepada: transmigran, orang yang memperoleh tanah dalam rangka landreform dan para bekas gogol tetap (mengenai tanah bekas gogolan tetap).

2. Menteri Dalam Negeri, yaitu mengenai pemberian Hak Milik yang bukan wewenang Gubernur/Kepala Daerah. Dengan kata lain:
 - a. Untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 m²;
 - b. Untuk tanah bangunan yang luasnya lebih dari 2.000 m².

Permohonan untuk memperoleh Hak Milik, harus ditunjukkan kepada instansi yang berwenang memberikannya seperti tersebut di atas. Walaupun

33

demikian, berkas permohonan disampaikan dengan perantaraan Bupati / Walikota, yang dalam prakteknya diterima oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten / Kotamadya setempat.

Jika bahan-bahan pertimbangan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, misalnya pemberian Hak Milik untuk pertama kalinya, sehingga perlu pemeriksaan tanah yang dimohon, maka Panitia A memeriksa secara fisik tanah itu. Panitia A memberi pertimbangan kepada instansi yang berwenang.

Setelah semua surat-surat diperiksa dan tidak ada alasan untuk keberatan, maka instansi yang berwenang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPHM). Kepada si pemohon diberikan ketetapan surat keputusan itu. Dalam surat keputusan itu dimuat kewajiban-kewajiban si pemohon. Kewajiban itu biasanya adalah:

- a. Tanahnya harus diberi tanda batas;
- b. Dalam jangka waktu yang ditentukan harus membayar uang pemasukan kepada Kas Negara dan dana Landreform;
- c. Hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Agraria, Seksi Pendaftaran Tanah, tingkat Kabupaten / Kotamadya.

Wewenang pemohon yang telah menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Milik adalah boleh menguasainya, menempatkannya, atau mengusahakannya, tetapi belum berhak untuk mengalihkannya, atau membebaninya dengan hak lain. Hak yang diberikan itu jatuh pada ahli waris pemohon kalau ia meninggal. Bila pemohon tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam SKPHM, maka dapat mengakibatkan batalnya hak tersebut.

Pemohon harus memberi batas pada tanah itu, kalau tanah itu belum mempunyai batas. Batas itu berupa besi panjang yang ditancapkan ke dalam

tanah. Tanah bekas Hak Opstal dan Hak Erfacht untuk perumahan biasanya ada tanda-tanda batasnya. Kalau tanda-tanda batas itu baik, boleh dipergunakan. Tetapi, bila tanpa itu belum pernah dihaki dengan Hak Barat, perlu diberi tanda batas, agar tidak ada keraguan tentang luas dan bentuknya. Lagi pula menghindari perselisihan dengan yang berhak atas tanah-tanah di sebelahnya. Setelah diberi

tanda batas, si pemohon harus membayar dan menyeter sejumlah uang kepada Kas Negara, dan uang itu disebut dengan “uang pemasukan”.

Pada zaman Belanda, kalau negara memberikan Hak Eigendom, yang dibayarkan kepada negara itu adalah “harga tanah” yang disebut “*koopsom*”. Jadi negara bertindak sebagai penjual, karena dalam rangka asas domein, pemberian Hak Eigendom itu dikonstruksikan sebagai penjualan “tanah negara” kepada seseorang.

Dalam hal “pemberian tanah oleh negara” menurut Undang-undang Poko Agraria, negara tidak menjual tanah, tapi pemberian tanah oleh penguasa kepada pemohon. Ini diatur dalam Hukum Administrasi bukan Hukum Perdata seperti dahulu. Oleh karena itu tidak disebut “harga tanah”.

Dahulu pernah juga disebut dengan istilah “ganti-rugi”. Oleh karena dalam hal ini tidak ada yang rugi, pemohon mendapat tanah dengan mengeluarkan uang yang tidak banyak, pemerintah untung, karena tanah ada yang memanfaatkan, maka kemudian dipakailah istilah “uang pemasukan”. Istilah ini berasal dari Hukum Adat, di mana kalau seseorang itu akan mengusahakan tanah, ia harus membayar “uang pembasuh adat”. Pembayaran uang pemasukan, ditentukan jangka waktunya. Kalau tidak dilakukan dalam jangka waktu yang tersedia maka pemberian hak itu dapat dibatalkan oleh yang memberikannya.

Sesudah membayar, pemohon mendapat tanda pelunasan. Kalau pembayaran itu sudah dilakukan, maka pemohon harus mendaftarkan haknya pada Kantor Pendaftaran Tanah (KPT). Ini harus dilakukan pada waktu yang ditentukan. Kalau terlambat pemberian haknya dapat dibatalkan. Proses pendaftaran itu dilakukan oleh Kantor Agraria Kabupaten / Kotamadya setempat yang dilakukan oleh Kantor Agraria, dalam hal ini Seksi Pendaftaran Tanah. Membuat surat ukur, buku tanah serta sertifikat lalu menyerahkan sertifikat kepada si pemohon.

Mula-mula tanah diukur, lalu dibuat peta ukur. Sesudah itu barulah dibuat surat ukur. Surat ukur diberi nomor. Nomor itu dalam satu tahun dimulai dari 1, sehingga untuk menyebut surat ukur harus dengan nomor dan tahunnya. Misalnya: Surat Ukur No. 16/1979. surat ukur juga memuat peta tanah berikut

batas-batasnya. Dari surat ukur kita mendapat kepastian mengenai data fisik tanah, antara lain: letak, luas, batas dan bentuk tanah. Kalau sudah dibuat surat ukur, maka oleh Kepala KPT, haknya didaftarkan. Mendaftarkan hak ini ialah dengan jalan membuat “buku tanah”. Buku tanah, bukanlah buku dalam arti biasa, tetapi adalah lembaran, daftar yang membuat keterangan-keterangan, data-data mengenai tanah itu. Yang dimuat adalah:

- a. Status tanah (dipunyai dengan hak apa);
- b. Siapa yang memunyaiinya;
- c. Terjadinya karena apa (pemberian hak atau konvensi);
- d. Luas tanah itu dengan menyebut “surat ukur”-nya;
- e. Dicatat pula pemilikannya, mutasi pada tanah itu karena warisan, jual-beli atau juga pembebasannya dengan hak lain.

Si pemohon tentu memerlukan bukti dari haknya. Bukti itu adalah sertifikat. Sertifikat itu terdiri dari 2 bagian, yaitu :

- a. Salinan buku tanah

Buku tanah yang asli disimpan pada Kantor Pertanahan, oleh Kantor Pertanahan dibuat salinannya. Ini merupakan bagian dari sertifikat, isi salinan itu sama dengan isi buku tanah yang asli;

- b. Surat ukur

Yang isinya seperti telah diterangkan tadi. Oleh Kantor Pertanahan dibuat suatu surat ukur yang disimpan pada Kantor Pertanahan. Surat ukur ini merupakan bagian pula dari sertifikat.

Jadi Sertifikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul, dan pada sampulnya memuat kata-kata Sertifikat.

Setelah pembuatan buku tanah selesai, kepada yang empunya harus diberi tanda bukti bahwa dialah yang memunyai tanah. Sejak tanah itu didaftar atau

landas hukum dari tanah yang mempunyai hak milik yang dibuatkan buku tanah maka lahirlah Hak Milik. Jadi, Hak Milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah. Dengan demikian selesai proses terjadinya Hak Milik.

Proses terjadinya Hak Milik dimulai dengan permohonan Hak Milik dan berakhir pada waktu dibuat buku tanahnya. Sejak dibuat buku tanah pemohon

menjadi pemilik dan antara dia dengan tanah ada hubungan hukum, yang disebut Hak Milik.

Sebelum itu, sejak dikeluarkannya surat keputusan hanya ada hubungan hukum antara orang tersebut dengan tanah, tetapi hubungan hukum itu belum bisa disebut Hak Milik, karena pemohon harus memenuhi beberapa persyaratan, yang kalau persyaratan itu tidak dipenuhi, maka hubungan hukum yang ada bisa gugur.

Kalau persyaratan itu dipenuhi, baru ada Hak Milik yang sepenuhnya. Sebelum itu, adalah Hak Milik dalam pertumbuhan. Mula-mula berbentuk embrio, lalu besar, kemudian lahirlah sang bayi. Selama Hak Milik belum lahir, pemilik belum dapat menjual atau menghipotekkannya. Jadi wewenangnya sebagai seorang pemilik belum ada. Ia boleh menguasai tanah itu, tetapi haknya belum penuh.

3.3 Cara Memperoleh Hak Milik atas Suatu Rumah (Tanah) yang pada dasarnya merupakan Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). (Harsono, ibid. F 33). Pada tanggal 2 Juli 1997 diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) Dan Rumah Sederhana (RS). Dengan keputusan itu: Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas

tanah Negara, termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik.

Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah, yang:

- a. Harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih, dari RP. 30.000.000,-. Yang dimaksud dengan harga perolehan adalah harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (yaitu pemohon perubahan hak) untuk memperoleh tanah dan rumah yang bersangkutan. Harga perolehan itu dapat dilihat dari akta jual beli

37

tanah dan rumah yang bersangkutan. Dalam hal tanah dan rumah berasal dari Perumahan Negeri Golongan III, dilihat dari surat keterangan pelunasan sewa beli rumah beserta tanah yang bersangkutan;

- b. Di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan. Tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong, melainkan sudah ada rumah di atasnya, yang dibangun dalam rangka pembangunan massal atau kompleks perumahan, yaitu yang dibangun oleh pengembang untuk dijual kepada masyarakat, oleh instansi Pemerintah atau perusahaan untuk para pegawainya, oleh Koperasi untuk para anggotanya dan oleh Yayasan untuk melaksanakan maksud dan tujuannya.

Semula dibatasi luas tanahnya hanya sampai 200 m², yang kemudian diubah menjadi 200 m² untuk daerah perkotaan dan 400 m² untuk daerah luar perkotaan. Sehubungan dengan itu harga perolehan tanah dan rumah sebesar Rp. 30 juta itu dihubungkan dengan NJOP dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Akhirnya batas luas tanahnya ditiadakan dan karenanya harga perolehannya dibatasi secara pasti tidak lebih dari Rp. 30 juta.

Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak

Milik;

- b. Akta jual beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan;
- c. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan, karena dengan diubahnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak Milik, Hak Tanggungan yang membebaninya akan hapus.

Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, maka permohonannya diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya.

Dalam Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN tanggal 2 Juli 1997 Nomor 500-1567 yang merupakan Pengantar Kep. 9/1997 tersebut dijelaskan, bahwa dengan Keputusan itu tanah Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria yang dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia, dinyatakan menjadi tanah Negara dan sekaligus diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik. Keputusan tersebut dikeluarkan untuk melaksanakan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, khususnya tanah kapling kecil yang kebanyakan dipunyai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Maka apabila perseorangan pemegang Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria tersebut di atas mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Milik, Kepada Kantor Pertanahan wajib mendaftarnya. Untuk mendaftar Hak Milik tersebut tidak diperlukan keterangan lain daripada yang disebut di atas dan tidak perlu dilakukan pemeriksaan lapangan mengenai jenis maupun keadaan bangunan rumah yang bersangkutan.

Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut dan pendaftarannya pemohon wajib membayar biaya administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10.000,00 dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 5.000,00 serta biaya pendaftaran tanah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1992. (Harsono, 1992:30).

Mengenai pencegahan pemusatan pemilikan tanah untuk RSS dan RS oleh satu orang, ditegaskan dalam Surat Penjelasan tersebut, untuk menghindari dimanfaatkannya kebijaksanaan Pemerintah ini oleh pihak-pihak yang bermaksud menguasai beberapa bidang tanah untuk RSS dan RS, dan menjadikannya kapling yang lebih besar, maka pendaftar Hak Milik atas tanah RSS dan RS yang berbatasan dengan menggunakan prosedur khusus ini oleh seorang pemegang hak nyata-nyata satu orang harus ditolak. Demikian juga penggabungan Hak Milik atas lebih dari satu bidang untuk RSS dan RS menjadi satu kapling (bidang) dan pengalihan Hak Milik tersebut kepada orang yang tidak berhak memiliki RSS dan RS tidak diperkenankan.

Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik itu, dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertifikatnya serta pada daftar umum lainnya, yang menyatakan telah terjadinya perubahan tersebut. Semua sebutan Hak Guna Bangunan beserta nomornya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya. Keputusan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Tinggal (Harsono, 1992:40).

Keputusan ini merupakan pernyataan hapus secara umum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warga negara Indonesia, yang luasnya 600 m² atau kurang, dan sekaligus penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 (2) UUPA. Pemegang hak yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala

Kantor Pertanahan. Penetapan pemberian Hak Milik juga dilakukan secara umum kepada warga negara Indonesia, yang mempunyai tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sudah habis jangka waktunya, asal tanah yang bersangkutan luasnya tidak lebih dari 600 m² dan masih dikuasai oleh bekas pemegang haknya.

Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak wajib membayar uang pemasukan, sebagai yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 jo. 6/1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah. (Harsono, 1992:36). Penerima hak pun dikenakan Bea Perolehan Hak menurut UU 21/1997 (Harsono, 1992:44).

Permohonan Hak Milik untuk rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Peraturan ini dan Keputusan-keputusan yang dibahas dalam uraian di atas, diproses menurut ketentuan umum yang berlaku. Permohonan tersebut dibatasi untuk tanah seluas maksimum 2000 m².

Sehubungan dengan itu dalam permohonan yang bersangkutan harus melampirkan pernyataan pemohon, bahwa dengan perolehan Hak Milik yang

dimohon itu, yang bersangkutan tidak akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal melebihi 5 bidang, yang seluruhnya meliputi luas lebih dari 5000 m². Pernyataan tersebut berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon, yang akan mempunyai akibat hukum, apabila di kemudian hari ternyata, bahwa keterangan itu tidak benar atau palsu. Pencocokan dengan daftar nama tidak perlu dilakukan. Dengan disampaikan pernyataan tersebut pendaftaran Hak Milik dapat dilaksanakan. Demikian dijelaskan dalam Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN tanggal 30 Juni Nomor 520-2105 (Harsono, 1992:39).

Pernyataan persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan juga diperlukan, apabila Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dinyatakan hapus itu dibebani Hak Tanggungan.

Perlu diketahui bahwa ada tiga hal untuk penerbitan sertifikat, yaitu :

1. Surat bukti pemilikan tanah untuk konversi tanah bekas adat (petok dan salinan dari buku C desa) dilengkapi dengan surat keterangan di kantor desa tentang keberadaan tanah dan pemiliknya;
2. Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang diterbitkan di instansi Badan Pertanahan Nasional;
3. Surat Keputusan pengakuan hak bekas Hak Milik Adat.

BAB IV PENUTUP

Koleksi UPI Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

4.1 Kesimpulan

1. Cara terjadinya Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember ternyata telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu : mengenai tanah yang dikuasai oleh negara: karena penetapan pemerintah, mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. Hak Guna Bangunan juga ada yang terjadi karena: Konversi, Penetapan pemerintah dan Perjanjian.
2. Cara terjadinya Hak Milik di Kabupaten Jember ternyata telah sesuai dengan ketentuan pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu : menurut ketentuan hukum Adat, ketentuan undang-undang, dan Penetapan Pemerintah. Menurut Ketentuan Hukum Adat, Hak Milik dapat terjadi karena “proses pertumbuhan tanah” di tepi sungai, di pinggir laut. Sedangkan menurut Ketentuan Undang-undang, terjadinya Hak Milik ini adalah atas dasar ketentuan konversi menurut Undang-Undang Pokok Agraria. pada tanggal 24 September 1960, bahwa semua hak-hak atas tanah yang ada, diubah menjadi salah satu hak yang baru. Dan menurut Penetapan Pemerintah, yang boleh memberikan Hak Milik hanya Pemerintah.

3. Cara Memperoleh Hak Milik atas Suatu Rumah (Tanah) yang Pada Dasarnya merupakan Hak Guna Bangunan di Kabupaten Jember, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 jo. No. 15 Tahun 1997 jo. No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Dengan keputusan ini Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah negara, termasuk di atas tanah hak pengelolaan, kepunyaan

perseorangan warga negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang harga perolehan tanah dan rumah, tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- dan di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan. Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai: Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik, akta jual beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan dan surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani hak tanggungan.

4.2 Saran

1. Dilakukannya penyuluhan atau dengan kata lain sosialisasi Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 jo. No. 15 Tahun 1997 jo. No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.
2. Bagi para pegawai instansi yang berwenang mengurus pembahasan hak atas tanah (rumah) tersebut hendaknya bersikap arif dan bijaksana sesuai dengan prosedur yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Haar, T. 1950. *Beginelen en Stelsel van het Adatrecht*. Jakarta: JB Woter, Groningen.
- Hargreaves. 1952. *An Introduction to the Principles of Land Law*. London: Sweet and Maxwell Ltd.
- Harsono, B. 1992. *Hukum Agraria di Indonesia dan Kumpulan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hermanses. 1966. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta.
- Hollad dan Lewis. 1967. *Principle of Registered Land Conveyancing*. London: Butterworths.
- Prangin, E. 1986 a. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- , 1986 b. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, S. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soemitro, R.H. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1999. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Walker. 1980. *The Oxford Companion to Law*. Jakarta.
- Widyaprakosa, dkk. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN

BUKU TANAH

HAK : ~~GUNA BANGUNAN~~ No. ~~1020~~ 4949

HAK MILIK

PROPINSI :

JAWA TIMUR

JEMBER

KABUPATEN/KOTAMADYA :

SUMBERSARI

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA
JEMBER

DAFTAR ISIAN 208
No. 208/13328 - 13329/1997
DAFTAR ISIAN 307
No. 19338, 19339..... /19.97

1 04949

12.34.72.02.3.01820

PENDAFTARAN - PERTAMA

nan : HAK MILIK

<p>a) HAK GUHA BANGUNAN No. 1820 4949 Desa Kelurahan Kebonsari</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK HERY HARJOKO</p>
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL</p>	
<p>c) ASAL PERSIL 1. Konversi _____ 2. Pemberian hak _____ 3. Pemisahan HGB.No.1531/ Kebonsari 4. Penggabungan _____</p>	<p>g) PEMBUKUAN Jember Tgl. 26 - 11 - 1997 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember ttd. Drs.SUWARDI HEINDROMARTONO NIP 010 048 502</p>
<p>d) SURAT KEPUTUSAN _____</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Jember</p>

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember



D. S. DWARDI HENDROMARTONO
NIP 010 048 502

Uang pemasukan/biaya administrasi

Lamanya hak berlaku
~~selama 30 (tiga puluh) tahun~~
Berakhirnya hak
Tgl. ~~27-10-2025~~

e) SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI

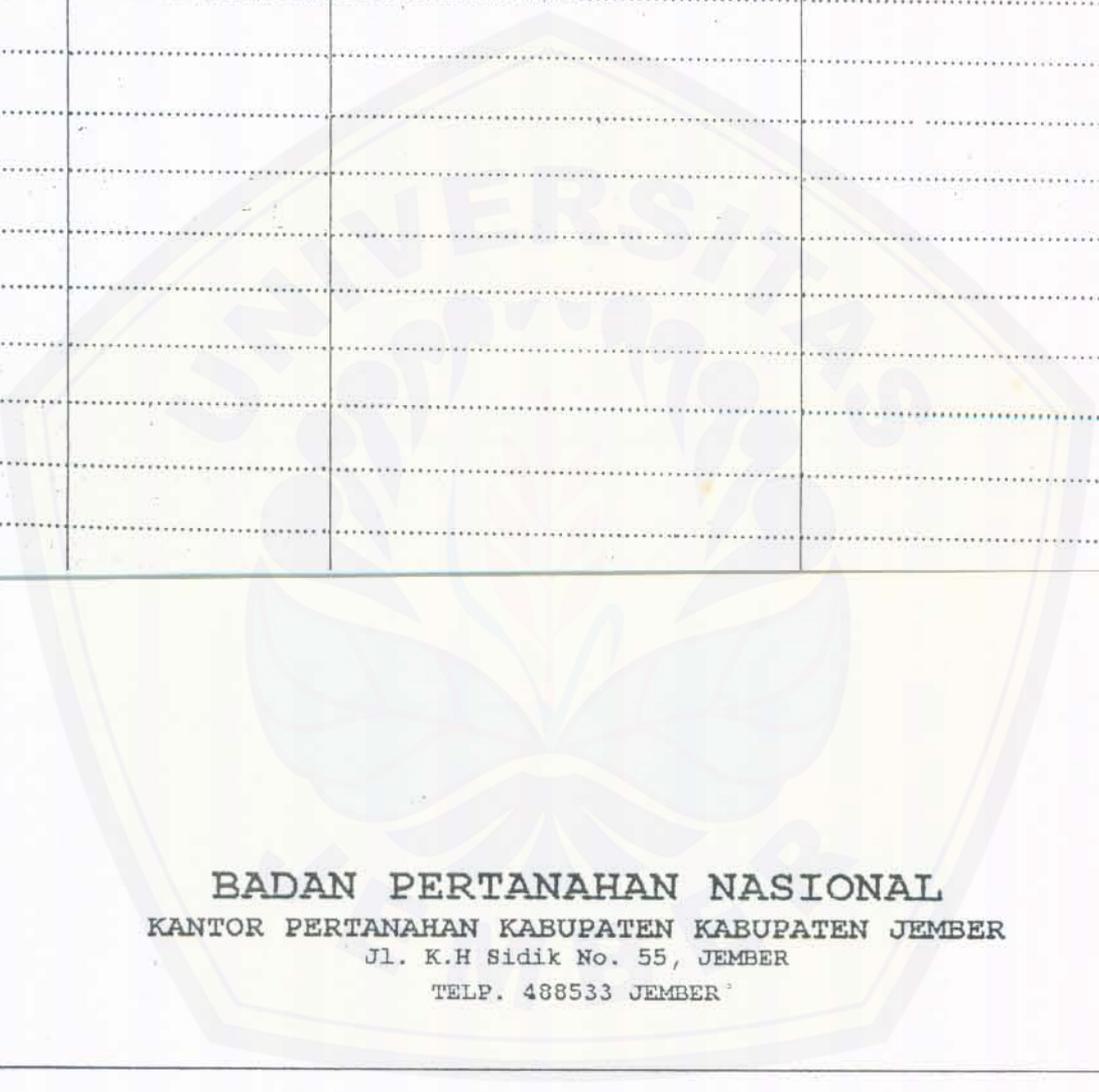
Tgl. 28-7-1997
No. 5140/1997
Luas 187 m²

i) PENUNJUK

Akta Jual-beli PPAT Siti Lestariningsih, SH. Notaris di Jember tgl. 18-7-1996 No. 288/AJB/Sumbersari/VII/1996
Luas : ±135m², seb dari luas 10.972m² (sisa).
D.1 301 no. 3692/III/1996.
HGB.No.1531/Kebonsari atas nama : PT. WANGIEBUANA
AGUNGSARANA berkedudukan di Banyuwangi.

nan :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
telah diperiksa dan sesuai dengan data di Kantor Pertanahan			<i>7/8-2003 Jan. 9.30</i>
KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 171008 TANGGAL 22-1-1998			
KELURAHAN YEBONGARI			
DIUBAH MENJADI HAK MILIK UMOR 2049 DESA / KELURAHAN YEBONGARI			
20-08-2003			
No. 1774/2003			
No. 6544/2003			
		<p>AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER</p> <p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember</p> <p><i>[Signature]</i> S. SUTARTO, SH. NIP. 010 223 708</p>	



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KABUPATEN JEMBER
Jl. K.H Sidik No. 55, JEMBER
TELP. 488533 JEMBER

SURAT PERINTAH SETOR

Nomor Berkas Permohonan : 10049/2003

Uai dengan permohonan Saudara :

Nama Pemohon : HERY HARJOKO
Alamat :

Das Nama : -

Ma kepada Saudara diminta untuk segera membayar biaya pekerjaan dengan perincian sbb

No.	Uraian Pekerjaan	Unit	Biaya (Rp)
1	Biaya Permohonan Peningkatan Hak		

bilang : # Dua Puluh Lima Ribu Rupiah #

emikian untuk dilaksanakan.

JEMBER, 11 Agustus 2003

Petugas Loker

(MISRUBI)
750001257

atan : Selambat-lambatnya pembayaran dilakukan 1 minggu sejak Surat Perintah Setor ini diterbitkan

KANTOR PERTANAHAN
Jember

DI.306

No. DI.306 9969/2003
No. Berkas 10049/2003

RIMA DARI HERY HARJOKO

RIBILANG #Dua Puluh Lima Ribu Rupiah#

TUK PEMBAYARAN (B.1820/Kebonsari)

Uraian Pekerjaan	Banyak	Biaya (Rp.)	Kode DI	Nomor Daftar Isian
Biaya Pelayanan Pemeliharaan Data	1	25.000,-	DI 301	6405/2003
Pend. Tanah	-	-	DI 305	10295/2003
			Kelurahan	Kebonsari
			Kecamatan	Kebonsari
Luas (m ²)	Tanggal Bayar	Jumlah (Rp.)		

11/08/2003

25.000,-

Digital Repository Universitas Jember



PENTING !!
Surat ini jangan hilang harap dibawa pada saat pengambilan Sertipikat.
Foto Copy Kwitansi ini tidak kami layani.



Kepada
Yth. Sdr. Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Jember
di
Jember

PERMOHONAN PENDAFTARAN
PERUBAHAN HGB MENJADI HAK MILIK

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- 1. N a m a :
- 2. Pekerjaan :
- 3. Alamat :

atas nama sendiri / untuk dan atas nama

- 1. N a m a :
- 2. Pekerjaan :
- 3. Alamat :

sebagai pemilik sebidang tanah :

S t a t u s : HGB No. / /
sebagian HGB Induk No. : /
.....
di

Luas Tanah : m²

Dibeli / diperoleh pada tanggal

max. 5 b. l. tanah

