

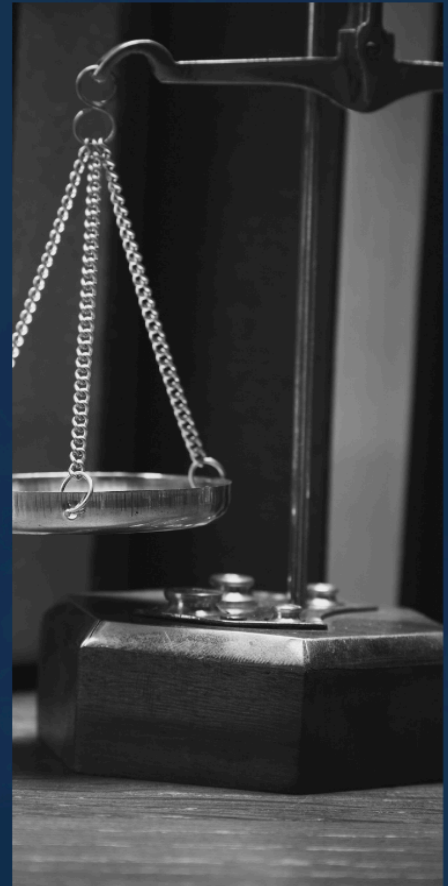


LOCAL CHAPTER
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAWBRARY
ALSALCUB.ORG



HUKUM AGRARIA



Final Term Exam Studybook

Presented by Academic Development Division
ALSA LOCAL CHAPTER UNIVERSITAS BRAWIJAYA

ALSA LAWBRARY HUKUM AGRARIA

Presented By

Academic Development Division

ALSA Local Chapter Universitas Brawijaya

1. Hak Atas Tanah yang Bersifat Tetap

1.1. Hak Milik

Dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditentukan, bahwa hak milik adalah hak yang temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah sifat-sifat utama dari hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. (Arba, Haji. 2019, 97)

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. (Arba, Haji. 2019, 97)

a. Pasal 20 UUPA Ayat (1) Tentang Hak Milik

“Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”;

b. Pasal 20 UUPA Ayat (2) Tentang Hak Milik

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

c. Pasal 21 UUPA Ayat (1) Tentang Hak Milik

“Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”;

d. Pasal 21 UUPA Ayat (2) Tentang Hak Milik

“Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”;

- e. Pasal 21 UUPA Ayat (3) Tentang Hak Milik
“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”;
- f. Pasal 21 UUPA Ayat (4) Tentang Hak Milik
“Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”;
- g. Pasal 22 UUPA Ayat (1) Tentang Hak Milik
“Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”;
- h. Pasal 22 UUPA Ayat (2) Tentang Hak Milik:
“Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
 - i. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; dan
 - ii. ketentuan Undang-Undang.
- i. Pasal 23 UUPA Ayat (1) Tentang Hak Milik
“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”;
- j. Pasal 23 UUPA Ayat (2) Tentang Hak Milik

“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

k. Pasal 24 UUPA Tentang Hak Milik

“Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan”;

l. Pasal 25 UUPA Tentang Hak Milik

“Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”;

m. Pasal 26 UUPA Ayat (1) Tentang Hak Milik

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

n. Pasal 26 UUPA Ayat (2) Tentang Hak Milik

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”;

o. Pasal 27 UUPA Tentang Hak Milik

“Hak milik hapus bila:

i. *tanahnya jatuh kepada negara,*

- *karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;*

- karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - karena ditelantarkan;
 - karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2);
- ii. tanahnya musnah”.

1.2. HGU (Hak Guna Usaha)

Hak Guna Usaha atau selanjutnya disebut dengan HGU merupakan suatu proses pemberian hak kepada pihak kedua untuk melakukan kegiatan pengelolaan. (Sati, Laras. 2022, 40)

a. Pasal 28 UUPA Ayat (1)

“Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”;

b. Pasal 28 UUPA Ayat (2)

“Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman”;

c. Pasal 28 UUPA Ayat (3)

“Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

d. Pasal 30 UUPA Ayat (1)

“Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah:

- i. warga-negara Indonesia;
- ii. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.

e. Pasal 31 UUPA

“Hak guna-usaha terjadi karena penetapan Pemerintah”.

f. Pasal 33 UUPA Tentang Hak Guna Usaha

“Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”.

g. Pasal 34 UUPA

“Hak guna-usaha hapus karena:

- i. *jangka waktunya berakhir;*
- ii. *dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;*
- iii. *dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
- iv. *dicabut untuk kepentingan umum;*
- v. *diterlantarkan;*
- vi. *tanahnya musnah;*
- vii. *ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)”.*

1.3. Hak Guna Bangunan

a. Pasal 35 UUPA Ayat (1)

“Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”;

b. Pasal 35 UUPA Ayat (2)

“Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun”;

c. Pasal 35 UUPA Ayat (3)

“Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”;

d. Pasal 36 UUPA Ayat (1)

“Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah:

- i. *Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah:*
 - *warga-negara Indonesia;*

- *badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.*

e. Pasal 37 UUPA

“Hak guna-bangunan terjadi:

- i. *mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;*
- ii. *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”.*

f. Pasal 40 UUPA

“Hak guna-bangunan hapus karena:

- i. *jangka waktunya berakhir;*
- ii. *dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;*
- iii. *dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
- iv. *dicabut untuk kepentingan umum;*
- v. *diterlantarkan;*
- vi. *tanahnya musnah;*
- vii. *ketentuan dalam pasal 36 ayat (2)”.*

1.4. Hak Pakai

a. Pasal 41 UUPA Ayat (1)

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini”;

- b. Pasal 41 UUPA Ayat (2)
“Hak pakai dapat diberikan:
 - i. *selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;*
 - ii. *dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.*
- c. Pasal 41 UUPA Ayat (3)
“Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan”.
- d. Pasal 42 UUPA
“Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:
 - i. *warga-negara Indonesia;*
 - ii. *orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
 - iii. *badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
 - iv. *badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia*
- e. Pasal 43 UUPA Ayat (1)
“Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang”;
- f. Pasal 43 UUPA Ayat (2)
“Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan”.
- g. Pasal 41 UUPA Ayat (3)
“Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan”.

1.5. Hak Pengelolaan

Penjelasan Umum Bagian II (Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional) Ayat 2:

“Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan-hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna-bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4)”.

1.6. Hak Atas Tanah Menurut Ketentuan PP 18/2021

Menurut Peraturan Pemerintah 18/2021, "Hak Atas Tanah" diatur bersama dengan hak lain seperti Hak Pengelolaan dan Satuan Rumah Susun untuk mendukung tujuan pembangunan nasional melalui optimalisasi pengelolaan tanah.

Dalam Pasal 1 Angka 4 PP 18/2021, Hak Atas Tanah didefinisikan sebagai: *“hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah”.*

Dari pasal diatas, dapat disebutkan bahwa Hak Atas Tanah merupakan hasil dari hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasai, sehingga tidak semata-mata bersifat fisik namun juga mengandung unsur yuridis. Selain itu, pengaturan ini juga mencakup ruang di atas tanah (misalnya untuk bangunan atau infrastruktur tertentu) dan ruang bawah tanah (misalnya untuk instalasi utilitas atau kegiatan lain yang terpisah dari penggunaan permukaan).

2. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

2.1. Hak Sewa

a. Pasal 44 UUPA Ayat (1)

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan

bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”;

b. Pasal 44 UUPA Ayat (2)

“Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- i. *satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;*
- ii. *sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan”.*

c. Pasal 44 UUPA Ayat (3)

“Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan”.

d. Pasal 45 UUPA

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- i. *warga-negara Indonesia;*
- ii. *orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- iii. *badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
- iv. *badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.*

2.2. Hak Tanggungan

Hak tanggungan bukanlah suatu hak atas tanah yang memberi kemampuan penguasaan atau pemanfaatan tanah secara penuh. Sebaliknya, ia merupakan hak jaminan yang melekat pada tanah untuk menjamin kewajiban tertentu (umumnya pembayaran utang). Meskipun debitur tetap memegang hak atas tanah, pembebanan ini berarti bahwa jika terjadi wanprestasi, kreditur memiliki dasar hukum untuk mengeksekusi (melalui prosedur pengadilan) tanah yang dijaminan guna mendapatkan kembali nilai utangnya.

a. Pasal 51 UUPA

”Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak gunabangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang”.

2.3. Hak Gadai

Hak gadai merupakan mekanisme jaminan yang diterapkan untuk benda bergerak, di mana benda tersebut diserahkan kepada kreditur secara simbolis sebagai agunan atas suatu kewajiban. Karena tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak, hak gadai tidak dipergunakan untuk mengamankan utang yang berkaitan dengan hak atas tanah.

a. Pasal 53 UUPA Ayat (1)

"Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat".

2.4. Hak Bagi Hasil

Hak Bagi Hasil adalah konsep dalam pengaturan perjanjian usaha atau kontrak antara pihak-pihak yang memanfaatkan tanah untuk kegiatan ekonomi, seperti dalam perkebunan atau kerjasama investasi.

2.5. Hak Menumpang

Hak untuk menumpang atau menggunakan tanah milik orang lain tanpa pembayaran, biasanya berdasarkan hubungan kekerabatan atau kedekatan. Hak menumpang disamakan kedudukannya dengan hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak sewa tanah yang diatur untuk diselesaikan atau diubah agar tidak bersifat sementara berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) UUPA.

3. Konversi Hak-Hak Barat

3.1. Hak *Eigendom* (UUPA Pasal 1 Ayat (1) - (6) Tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi)

Hak *Eigendom* dalam konteks Hukum Agraria di Indonesia mengacu pada konsep kepemilikan tanah secara mutlak yang asal-usulnya berasal dari sistem hukum Belanda. Secara historis, istilah ini bermakna "kepemilikan penuh" atas suatu

bidang tanah, yang memberikan hak kepada pemilik untuk menggunakan, mengalihkan, menyewakan, dan mewariskan tanah tersebut secara absolut tanpa batasan yang berat sebelah. Namun, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, UUPA mengedepankan asas fungsi sosial tanah dan pemerataan penguasaan, sehingga konsep hak *eigendom* sebagai kepemilikan mutlak kemudian dikonversikan menjadi beberapa hak atas tanah yang lebih sesuai dengan tujuan tersebut, di antaranya adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

3.2. Hak *Erfacht*

Hak *Erfacht*, menurut Pasal 720 KUHPerdara adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang maupun pendapatan lainnya. (Hasanah, Ulfiah. 2012, 204)

3.3. Hak *Opstal*

Hak *opstal* atau dikenal juga dengan sebutan hak numpang karang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain”.

Setiap orang yang mempunyai hak numpang karang atas sebidang pekarangan, boleh mengalihkannya kepada orang lain atau memberikannya dengan hipotek. Ia juga boleh membebani pekarangan tadi dengan pengabdian pekarangan, tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya.

3.4. Hak *Agrarische Eigendom*

Agrarische eigendom yaitu hak kepemilikan tanah khusus untuk pribumi disertai dengan syarat pembatasan mengenai kewajiban kepada negara atau desa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 51 ayat 7 *Indische Staatregeling* (selanjutnya disebut IS). Berdasarkan *agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55 Pasal 51 IS (*Indische*

Staatsregeling), bahwa tanah-tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun temurun (yang dimaksudkan hak milik adat) atas permintaan pemiliknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak *eigendom*, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan sebagai yang ditetapkan dalam ordonasi dan dicantumkan dalam serat *eigendom*-nya, yaitu mengenai kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian juga mengenai wewenangnya untuk menjual kepada bukan pribumi. (Santoso, Urip. 2012, 18)

4. Konversi Hak-Hak Adat

4.1. Hak Menguasai dari Desa Atas Tanah (*beschikkingrecht*)

Hak menguasai dari desa atas tanah merupakan hak ulayat yang diatur di dalam Pasal 3 UUPA, yaitu tanah bersama para masyarakat hukum adat yang bersangkutan yang di dalamnya ada wewenang dan kewajiban masyarakat hukum adat di suatu wilayah tertentu. Wewenang dan kewajiban mengenai hak individual atas tanah dapat ditemukan pada Pasal 4, 6, dan 9 UUPA yang dibagi menjadi hak individual primer dan hak individual sekunder yang telah mengalami konversi hak atas tanah swapraja yang semula tunduk pada sistem hukum lama menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan Hukum adat ke sistem baru yang diatur di dalam UUPA. Tujuan dari konversi ini adalah sebagai bentuk unifikasi dan mewujudkan kesederhanaan hukum pertanahan Indonesia guna mewujudkan perlindungan hukum dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi negara dan masyarakat, sehingga dalam pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan.

4.2. Hak-Hak Individual Atas Tanah (Terkuat dan Turun Temurun)

Hak-Hak Individual Atas Tanah atau bisa dibilang Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warga negara Indonesia

dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah, ditetapkan pula badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Hak milik hapus apabila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara:
 - i. pencabutan hak;
 - ii. penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - iii. ditelantarkan; atau
 - iv. orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah.
- b. tanahnya musnah.

4.3. Perseorangan dan Komunal

Perseorangan dan komunal merujuk pada dua bentuk kepemilikan dan penggunaan tanah yang berbeda. Perseorangan mengacu pada kepemilikan tanah oleh individu, sementara komunal mengacu pada kepemilikan tanah oleh masyarakat hukum adat atau masyarakat yang berada di kawasan tertentu. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2016, Pasal 1 Butir 1 menjelaskan bahwa: “*Hak Komunal atas Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Komunal, adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam Kawasan Tertentu*”.

Perbedaan Utama

Aspek	Perseorangan	Komunal
Kepemilikan	Individu	Masyarakat hukum adat atau masyarakat di kawasan tertentu
Penggunaan	Bebas, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan	Bersama-sama, sesuai dengan ketentuan persekutuan hukum adat atau peraturan yang berlaku di kawasan tertentu
Hak	Hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan	Hak milik bersama, hak ulayat, hak komunal
Contoh	Sertifikat hak milik, tanah milik pribadi, tanah yang dikelola secara individual	Tanah adat, tanah ulayat, tanah yang dikelola oleh kelompok masyarakat, tanah yang dikelola oleh kelompok masyarakat di kawasan tertentu

5. Konversi Hak Atas Tanah Swapraja

Konversi Hak Atas Tanah adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama, yaitu hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah yang tunduk kepada Hukum Adat, untuk kemudian dimasukkan dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Maksudnya, penyesuaian hak atas tanah dari sistem lama, yaitu yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan Hukum Adat ke sistem baru sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Perangin, Effendi. 1994, 97)

5.1. **Grant Sultan**

Hak *grant* adalah hak tanah atas pemberian hak raja kepada bangsa asing. Hak *grant* juga disebut geran datuk, geran sultan, atau geran raja.

Hak *grant* terdiri dari tiga (3) macam, yaitu *Grant Sultan*, *Grant Controleur*, dan *Grant Deli Maatschappij*.

Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kawula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.

5.2. **Grant Controleur**

Grant Controleur diberikan oleh sultan kepada bukan kawula swapraja. Hak ini dikonversi menjadi hak pakai.

5.3. **Grant Deli Maatschappij**

Grant Deli Maatschappij diberikan oleh sultan kepada *deli maatschappij* yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanahnya kepada pihak lain. Terhadap konversi hak *grant maatschappij* tidak terdapat ketentuan yang mengaturnya. Namun, menurut Boedi Harsono, hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai karena sifatnya sama dengan *grant controleur*.

5.4. **Hak Konsesi**

Hak konsesi dalam hukum agraria adalah hak yang diberikan kepada pihak lain oleh pemerintah atau pemilik sumber daya untuk memanfaatkan atau mengelola sumber daya tertentu dalam jangka waktu tertentu. Konsesi ini merupakan izin atau perjanjian yang mengatur penggunaan dan pengelolaan sumber daya tersebut. Pemberian konsesi dapat diberikan oleh pemerintah (Hak Mengusai Negara) atau oleh pemilik sumber daya. Sumber daya disini bisa berbentuk pemilik lahan atau perusahaan yang memiliki hak pengelolaan sumber daya. Pihak-pihak yang menerima konsesi ini pun bisa disebut dengan konsesionaris. Contoh konsesi pun bisa berupa izin untuk melakukan pertambangan, kehutanan, perikanan, atau pengelolaan sumber daya air.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Buku

dr. H.M. ARBA SH M.HUM. 2019. *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. Jakarta, Indonesia: SinarGrafika.

PROF. BUDI HARSONO. 2020. *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. Jakarta, Indonesia: UNIVERSITAS TRISAKSTI.

Jurnal

Sati, L., & Setyadji, S. (2022). KEPASTIAN HUKUM PENGEMBALIAN LAHAN HAK GUNA USAHA DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DI INDONESIA. *Journal Evidence Of Law*, 1(2), 31–47.

Latihan Soal

1. Apa yang membedakan Hak Guna Usaha dengan Hak Guna Bangunan?
2. Jelaskan apa itu Hak *Grant* dan macam-macam Hak *Grant* apa saja!
3. Siapa saja pemegang Hak Sewa?
4. Jelaskan perbedaan antara Hak *Eigendom* dan Hak *Agrarische Eigendom*?
5. Apa yang dimaksud dengan Hak Gadai?

Jawaban

1. Perbedaan HGU dan HGB

Hak Guna Usaha:

- a. Pasal 28 UUPA Ayat (1)

“Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”;

HGU ini diberikan untuk keperluan pemanfaatan tanah dalam rangka kegiatan usaha tertentu, terutama yang berkaitan dengan pengolahan hasil pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, kehutanan, atau pariwisata. Dengan HGU, pemegang hak diizinkan untuk mengusahakan lahan secara komersial maupun nonkomersial sesuai dengan tujuan yang ditetapkan.

Hak Guna Bangunan:

- b. Pasal 35 UUPA Ayat (1)

“Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”;

HGB ini diberikan untuk keperluan pendirian dan pemanfaatan bangunan di atas tanah. Hak ini memungkinkan pemegangnya mendirikan, memiliki, dan mengalihkan bangunan, baik untuk kepentingan komersial, industri, maupun perumahan, tanpa harus memiliki tanah tersebut secara penuh.

2. Hak *grant* adalah hak tanah atas pemberian hak raja kepada bangsa asing. Hak *grant* juga disebut geran datuk, geran sultan, atau geran raja.

Hak *grant* terdiri dari tiga (3) macam, yaitu *Grant Sultan*, *Grant Controleur*, dan *Grant Deli Maatschappij*.

- a. *Grant Sultan*

Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kawula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.

b. *Grant Controleur*

Grant Controleur diberikan oleh sultan kepada bukan kawula swapraja. Hak ini dikonversi menjadi hak pakai.

c. *Grant Deli Masstschappij*

Grant Deli Maatshappij diberikan oleh sultan kepada *deli maatschappij* yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanahnya kepada pihak lain. Terhadap konversi hak *grant maatshappij* tidak terdapat ketentuan yang mengaturnya. Namun, menurut Boedi Harsono, hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai karena sifatnya sama dengan *grant controleur*.

3. Pasal 45 UUPA

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- warga-negara Indonesia;
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

4. Hak Eigendom

Hak Eigendom dalam konteks Hukum Agraria di Indonesia mengacu pada konsep kepemilikan tanah secara mutlak yang asal-usulnya berasal dari sistem hukum Belanda. Secara historis, istilah ini bermakna "kepemilikan penuh" atas suatu bidang tanah, yang memberikan hak kepada pemilik untuk menggunakan, mengalihkan, menyewakan, dan mewariskan tanah tersebut secara absolut tanpa batasan yang berat sebelah. Namun, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, UUPA

mengedepankan asas fungsi sosial tanah dan pemerataan penguasaan, sehingga konsep hak *eigendom* sebagai kepemilikan mutlak kemudian dikonversikan menjadi beberapa hak atas tanah yang lebih sesuai dengan tujuan tersebut, di antaranya adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

a. Hak *Agrarische Eigendom*

Agrarische eigendom yaitu hak kepemilikan tanah khusus untuk pribumi disertai dengan syarat pembatasan mengenai kewajiban kepada negara atau desa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 51 ayat 7 *Indische Staatregeling* (selanjutnya disebut IS). Berdasarkan *agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 Pasal 51 IS (*Indische Staatsregeling*), bahwa tanah-tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun temurun (yang dimaksudkan hak milik adat) atas permintaan pemiliknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak *eigendom*, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan sebagai yang ditetapkan dalam ordonasi dan dicantumkan dalam serat *eigendom*-nya, yaitu mengenai kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian juga mengenai wewenangnya untuk menjual kepada bukan pribumi.

5. Hak gadai merupakan mekanisme jaminan yang diterapkan untuk benda bergerak, di mana benda tersebut diserahkan kepada kreditur secara simbolis sebagai agunan atas suatu kewajiban. Karena tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak, hak gadai tidak dipergunakan untuk mengamankan utang yang berkaitan dengan hak atas tanah.

a. Pasal 53 UUPA Ayat (1)

"Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat".