

**PENGATURAN HUKUM TENTANG TANAH  
YANG DAPAT DIBERIKAN HAK PAKAI DITINJAU  
DARI PP No. 10 TAHUN 1996 TENTANG HGU,  
HGB DAN HAK PAKAI ATAS TANAH<sup>1</sup>**

**Oleh: Muhammad Safir Ramadhan Usup<sup>2</sup>**

**Dosen Pembimbing:**

**Godleib N. Mamahit, SH,MH**

**Berlian Manoppo, SH,MH**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah pengaturan hukum tentang tanah yang dapat diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP No.10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah dan bagaimanakah bentuk pemanfaatan tanah yang dapat diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP No.10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah beserta permasalahannya. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Hak pakai berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA 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 ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Pasal 41 PP.No.10 Tahun 1996 mengatur bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Pakai adalah: Tanah Negara; Tanah Hak pengelolaan; dan Tanah Hak Milik. 2. Pemanfaatan tanah yang dapat diberikan Hak Pakai dapat dilakukan dengan syarat bahwa: Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk; Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan; Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi

sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik, wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Kata kunci: Pengaturan hukum, tanah, hak pakai.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Permasalahan**

Diundangkan dan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, maka sebagian ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dinyatakan tidak berlaku. UU Pokok Agraria menyatakan bahwa mencabut :<sup>3</sup>

1. *Agrarische Wet* (s. 1870-55) sebagai yang termuat dalam Pasal 51 *Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie* (S. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu.
2. a. *Domeinverklaring* tersebut dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit* (S.1870-118);  
b. *Algemene Domeinverklaring* tersebut dalam S. 1875-119a;  
c. *Domeinverklaring* untuk Sumatera tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1874-94f;  
d. *Domeinverklaring* untuk keresidenan Manado tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1877-55;  
e. *Domeinverklaring* untuk *residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo* tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1888-58;
3. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Undang-undang Pokok Agraria mencabut sampai ke akar-akarnya seluruh ketentuan mengenai hukum agraria, yang dalam hal ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, yang berlaku dan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101030

<sup>3</sup> A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992, hlm. 12.

dikeluarkan selama masa penjajahan Hindia Belanda. Bahkan dengan diundangkan dan diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, praktis ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjadi tidak berlaku lagi.

Masalah pertanahan tidak terlepas dari masalah hak milik atas tanah, sebagai bentuk pengakuan pemerintah terhadap tanah yang dimiliki oleh seseorang atau sebuah lembaga. Untuk memperoleh pengakuan pemerintah terhadap tanah tersebut harus didaftarkan, kepada petugas kantor pertanahan. Melalui pendaftaran tanah ini, nantinya diharapkan dapat diperoleh kepastian hukum hak atas tanah. Namun demikian setelah diterbitkannya sertifikat oleh kantor pertanahan, masih dimungkinkan untuk melakukan gugatan terhadap sertifikat tanah yang telah diterbitkan tersebut.<sup>4</sup> Hal ini ditujukan untuk dapat memberikan perlindungan hukum terhadap rakyat kecil, untuk memperoleh kembali hak-hak atas tanahnya, apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Pada masyarakat agraris, sering kita melihat tanah-tanah baik pertanian maupun perkebunan yang digunakan oleh orang lain (bukan pemilik tanah) untuk dikelola dengan perjanjian tertentu. Demikian juga tidak jarang kita melihat bahwa, ada tanah-tanah negara yang digunakan dan dipungut hasilnya oleh orang lain atau badan tertentu yang bukan pemilik. Namun dalam praktiknya, seiring waktu karena penggunaan yang lama maka terjadi permasalahan-permasalahan dalam penggunaan hak pakai, misalnya sudah tidak ditepatinya perjanjian dengan pemilik tanahnya, adanya klaim sepihak dari pemakai tanah, dll permasalahan yang tentunya hal ini harus dapat diatur oleh hukum secara khusus, dalam konteks ini melalui Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah akan dilakukan pengkajian secara khusus, baik dari sisi aturan hukum maupun praktik yang terjadi pada masyarakat.

---

<sup>4</sup> BF. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, 2005, hlm. 31.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang tanah yang dapat diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP No.10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah?
2. Bagaimanakah bentuk pemanfaatan tanah yang dapat diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP No.10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah beserta

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian yuridis normatif, di mana penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang tanah yang dapat diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP No. 10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah, atau peraturan lainnya yang berkaitan dengan judul sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Hukum Tentang Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP. No.10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah**

Untuk mengatur tata kelola tanah, agar dapat memberikan kepastian hukum maka pemerintah telah membuat dan mengesahkan diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya UUPA, berarti sejak saat itu Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional yang merupakan warisan kemerdekaan setelah pemerintah kolonial Belanda.

Di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, menegaskan peranan kunci tanah, bahwa bumi, air, dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan penghakkan atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dimaksudkan untuk mengadakan Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya undang-undang ini, tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi ada hak atas tanah menurut hukum barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat.

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut: 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 sewamenyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :<sup>5</sup>

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga Hukum.  
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan antara tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret  
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan antara tanah tertentu sebagai obyek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.  
Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah (Pasal 39 PP. No.40 Tahun 1996) :<sup>6</sup>
  - a. Warganegara Indonesia;
  - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  - d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
  - e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
  - g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.
3. Hak Guna Usaha  
Pasal 30 ayat (1) UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah :<sup>7</sup>
    - a. Warganegara Indonesia;
    - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  4. Hak Guna Bangunan  
Pasal 36 ayat (1) UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:<sup>8</sup>
    - a. Warganegara Indonesia;
    - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terjadinya Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan :<sup>9</sup>

1. Hak Milik  
Terjadinya hak milik dapat disebabkan karena (Pasal 22 UUPA) :
  - a. Hukum adat, misalnya melalui pembukaan tanah.
  - b. Penetapan pemerintah, yaitu melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah.
  - c. Ketentuan undang-undang, yaitu atas dasar ketentuan konversi.<sup>10</sup>
2. Hak Pakai  
Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 PP. No.40 Tahun 1996, ada tiga jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai, yaitu :
  - a. Tanah Negara;
  - b. Tanah hak pengelolaan;
  - c. Tanah hak milik.

<sup>7</sup> Pasal 30 ayat (1) UUPA.

<sup>8</sup> Pasal 36 ayat (1) UUPA.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak....Op.Cit*, hlm. 55.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 60-61.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 50.

<sup>6</sup> Pasal 42 UUPA.

Terjadinya hak pakai atas tanah negara adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya hak pakai atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan untuk hak pakai atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setiap pemberian hak pakai tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

#### **B. Pemanfaatan Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Pakai Ditinjau Dari PP No. 10 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah**

Terhadap pemanfaatan tanah memiliki implikasi pada hak dan kewajiban terutama menyangkut Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yaitu:

##### 1. Hak Milik

Tidak diatur

##### 2. Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 52 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, hak dari pemegang hak pakai adalah :<sup>11</sup>

a. Pemegang hak pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 50 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah mengatur kewajiban pemegang hak pakai adalah sebagai berikut :<sup>12</sup>

a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan

atau dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik;

b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik;

c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak pakai tersebut hapus;

e. Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

f. Pasal 51 PP No. 40 Tahun 1996 menentukan kewajiban tambahan bagi pemegang hak yang tanahnya mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air juga wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung tersebut.

##### 3. Hak Guna Usaha

Pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Untuk mendukung usahanya tersebut, maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

##### 4. Hak Guna Bangunan

Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak

<sup>11</sup> Pasal 52 PP No. 40 Tahun 1996.

<sup>12</sup> Pasal 50 PP No. 40 Tahun 1996.

untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

### 3. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diberikan untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama (Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 juncto Pasal 29 UUPA).<sup>13</sup>

### 4. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, hak guna bangunan tersebut dapat diperbarui.

Untuk hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan, diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir dan wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Beralihnya Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan :<sup>14</sup>

#### 1. Hak Milik

Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Perlu diperhatikan bahwa hak milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi

subyek hak milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

#### 2. Hak Pakai

Hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hal ini dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik tersebut. Adapun cara peralihannya adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.

#### 3. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.

#### 4. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.

Hapusnya Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan:

#### 1. Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, hak milik hapus karena :<sup>16</sup>

- a. Tanahnya jatuh kepada negara;
- b. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
- c. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- d. Karena diterlantarkan;
- e. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- f. Tanahnya musnah.

<sup>13</sup> Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 juncto Pasal 29 UUPA.

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak...Op.Cit*, hlm. 20.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 22.

<sup>16</sup> Pasal 27 UUPA.

- g. Selain itu hak milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara *absentee*.

## 2. Hak Pakai

Hak pakai hapus karena (Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996) :<sup>17</sup>

- a. Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
- c. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pemegang hak pakai;
- d. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan;
- e. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- f. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- g. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
- h. Diterlantarkan;
- i. Tanahnya musnah;
- j. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).
- k. Terhadap tanah yang hak pakainya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanahnya menjadi tanah negara.

## 3. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha hapus karena (Pasal 34 UUPA) :<sup>18</sup>

- a. Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
- b. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- c. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
- d. Diterlantarkan;
- e. Tanahnya musnah;
- f. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).

Terhadap tanah yang hak guna usahanya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanahnya menjadi tanah negara.

## 4. Hak Guna Bangunan

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

- 1. Hak pakai berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA 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

<sup>17</sup> Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996.

<sup>18</sup> Pasal 34 UUPA.

perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Pasal 41 PP.No.10 Tahun 1996 mengatur bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Pakai adalah: Tanah Negara; Tanah Hak pengelolaan; dan Tanah Hak Milik.

2. Pemanfaatan tanah yang dapat diberikan Hak Pakai dapat dilakukan dengan syarat bahwa: Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk; Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan; Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik, wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan

## B. Saran

1. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemakai tanah, maka sebaiknya Pemilik dan calon Pemegang Hak Pakai atas tanah Hak Milik dilakukan dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dan dibuatkan akta tanah yang dibuat melalui PPAT, kemudian segera mendaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Sebaiknya Pemerintah atau Pemerintah daerah lebih aktif melakukan sosialisasi tentang pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah pada masyarakat termasuk terhadap Hak Pakai, sehingga dimasa mendatang akan tercipta tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat ter wujud melalui meningkatnya

kesadaran masyarakat akan manfaat tanah bagi kehidupannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 5*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Anonymous, *Seminar Hukum Jaminan*, Binacipta, Bandung, 1981.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- BF. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. IX (Edisi Revisi)*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Darwin Ginting, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal Bidang Agribisnis di Indonesia*, Unpad Press, 2009.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lainnya Yang Melakat Pada Tanah Dalam Konsepsi Peneraan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Eko Endarmoko, *Tesaurus Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.
- Lawrence Mier Friedman yang terpetik dalam Achmad Ali, *Keterpurukan Hukum di Indonesia (Penyebab dan Solusinya)*, Ghalia Indonesia, Ciawi-Bogor, 2005.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Cetakan Pertama*, Alumni, Bandung, 1980.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-dasar Ilmu Politik, Cet. XXI, Granedia Pustaka Utama*, Jakarta, 2000.

- Oloan Sitorus & H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia : Konsep Dasar dan Implementasinya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006.
- R. Soebekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Rusadi Kantaprawira, *Sistem Politik Indonesia; Suatu Model Pengantar*, Tribisana Karya, Bandung, 1977.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- S. Pamudji, *Teori Sistem dan Penerapannya Dalam Management*, Ichtar-Baru-van Hoeve, Jakarta, 1981.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978.
- Sudikono Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika & Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar, Cet. III*, Yogyakarta, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Jaminan Indonesia, Pendaftaran Agunan dan Hak Tanggungan*, Seri dasar Hukum Ekonomi, 4, ELIPS & F.H. UI, Jakarta, 1998.
- Theo Hjubers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1992.
- Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015.
- Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cet. IX*, Universitas, Jakarta, 1966.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana dan Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Perkembangannya, Makalah Dipresentasikan di STHB, Bandung, 2006.
- Supraba Sekarwati W (Ketua Tim Penyusun), 70 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, SH, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran; Pembangunan Hukum Bisnis Dalam Kerangka Sistem Hukum Nasional, Panitia Peringatan 70 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, SH, 2007, Bandung.
- Rafaka, *Perbandingan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai*.  
[mdjiung.blogspot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html](http://mdjiung.blogspot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html). Diakses tanggal 02 Januari 2018.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Bekerja Sama Dengan Balai Pustaka, 2006.

**Sumber Lain :**

- Bagir Manan, Pemahaman Mengenai Sistem Hukum Nasional, Makalah Pada Kuliah Prapasca Program Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Padjadjaran, Bandung, 1 Oktober 1994.
- Supraba Sekarwati Widjayani, Politik Hukum Pertanahan Nasional Dalam