

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI
PENANAMAN MODAL DI INDONESIA
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 25
TAHUN 2007¹**

Oleh: Indri A. Gobel²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana cara perolehan hak atas tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan bagaimana cara perolehan hak atas tanah bagi penanaman modal di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa: 1. Perolehan hak atas tanah berdasarkan UUPA terdiri atas perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah, perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah dan perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak. Hak atas tanah yang dapat diperoleh melalui penetapan pemerintah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Hak atas tanah yang diperoleh dapat melalui konversi adalah hak atas tanah yang dahulu tumbuh pada hukum barat dan hukum adat. Hak atas tanah yang dapat diperoleh melalui peralihan hak adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan atas tanah negara. Hak yang diperoleh melalui pemberian hak adalah hak tanggungan. 2. Perolehan hak atas tanah bagi penanaman modal menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 mendapatkan kemudahan pelayanan dan izin dari Pemerintah kepada perusahaan-perusahaan penanam modal untuk memperoleh tanah. Dan tanah yang diperoleh berupa hak guna usaha yang diberikan selama 95 (sembilan puluh lima) tahun, hak guna bangunan yang diberikan selama 80 (delapan puluh) tahun, dan hak pakai yang diberikan selama 70 (tujuh puluh) tahun.

Kata kunci: penanaman modal, tanah, perolehan hak atas tanah

PENDAHULUAN

¹ Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Dr. Olga A. Pngkerego, SH, MH dan Josina E. Londa, SH, MH

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 14071101421

A. Latar Belakang Masalah

Penanaman modal bagi negara Indonesia mempunyai arti yang sangat penting bagi pembangunan ekonomi nasional sebagaimana tujuan yang hendak dicapai melalui Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM). Sebagaimana dinyatakan dalam konsiderans menimbang huruf a bahwa untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 perlu dilakukan pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan dengan berlandaskan demokrasi ekonomi untuk mencapai tujuan bernegara.

Perusahaan-perusahaan penanam modal yang membutuhkan tanah untuk keperluan kegiatannya dilarang untuk melakukan pembelian, pembebasan hak dan lain-lain bentuk penguasaan tanah sebelum mengajukan permohonan yang diajukan untuk melakukan kegiatan usahanya disetujui oleh pemerintah. Untuk itu calon penanam modal yang memerlukan tanah, jika permohonannya mendapat persetujuan pemerintah, maka tanahnya akan tersedia bagi perusahaannya.³

Uraian diatas menunjukkan bahwa memperoleh hak atas tanah bagi penanaman modal di Indonesia memerlukan izin pemerintah. Dari uraian diatas telah mendorong penulis untuk mengangkat dalam bentuk penulisan hokum dengan judul : Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal di Indonesia Menurut Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana cara perolehan hak atas tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960?
2. Bagaimana cara perolehan hak atas tanah bagi penanaman modal di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu dengan melihat hukum sebagai kaidah (norma).

PEMBAHASAN

³ Nia Kurniati, *Op-cit*, hlm. 97.

A. Cara Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yakni diatur ada 4 cara perolehan hak atas tanah, yaitu :

1. Perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah.
2. Perolehan hak atas tanah melalui konversi.
3. Perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah.
4. Perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak.

Cara perolehan hak atas tanah tersebut di atas sebagai berikut :

1. Perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah

Perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Perolehan hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu :

- a. Hak Milik yang berasal dari tanah negara.
- b. Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- c. Hak Guna Usaha.
- d. Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- e. Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- f. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.
- g. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- h. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.

- i. Pembaruan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- j. Perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- k. Perubahan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, mengatur bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dapat terjadi melalui pemberian hak, yaitu perolehan hak atas tanah karena penetapan pemerintah diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak atas tanah dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) disampaikan kepada pemohon dan selanjutnya didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) menandai lahirnya hak atas tanah.⁷

Berdasarkan ketentuan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka hak atas tanah yang diperoleh melalui penetapan pemerintah, adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah negara
- d. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
- e. Hak Pakai atas tanah negara
- f. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Pihak-pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui penetapan pemerintah, adalah:⁸

- a. Warga negara Indonesia

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 36.

⁸ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 91.

- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non- Departemen
- d. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota
- e. Pemerintahan Desa
- f. Badan keagamaan dan badan sosial
- g. Badan Otoritas
- h. Badan Usaha Milik Negara
- i. Badan Usaha Milik Daerah
- j. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak atas tanah yang diperoleh melalui Penetapan Pemerintah oleh perseorangan atau badan hukum diperlukan untuk :⁹

- a. Mendirikan bangunan
Bangunan yang didirikan dapat berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah sakit, rumah susun, kantor, hotel, gudang, pabrik, pasar/plasa/mall, terminal, pelabuhan, bandar udara, stasiun, gedung pertemuan, gedung peribadatan, gedung olahraga, gedung pendidikan.
- b. Bukan mendirikan bangunan
Bukan mendirikan bangunan dapat berupa pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Yang dimaksud dengan Penetapan Pemerintah dalam kaitannya dengan perolehan hak atas tanah adalah suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah.¹⁰ Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI), atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah. Bentuk Penetapan Pemerintah dalam perolehan hak atas tanah adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraril Kepala BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan

Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu, pembaruan hak, masuk pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, yang termasuk pemberian hak atas tanah dengan penetapan pemerintah, adalah :

- a. Pemberian hak atas tanah negara
Hak atas tanah yang dapat diperoleh yang berasal dari tanah negara adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah negara.
- b. Perpanjangan jangka waktu
Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang jangka waktunya sebelum jangka untuk pertama kalinya berakhir.
- c. Pembaruan hak
Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperbarui haknya sebelum perpanjangan jangka waktunya berakhir.
- d. Pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan
Pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, asal tanah dalam pemberian hak atas tanah, adalah tanah negara. Landasan Konstitusional hubungan hukum antara negara dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945, yaitu: Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara

⁹ *Ibid*, hlm. 93.

¹⁰ *Loc-cit*.

dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Perolehan hak atas tanah melalui penegasan konversi

Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat dikonversi (diubah haknya) menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan bahwa pemegang hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat diberi kesempatan selama 20 (dua puluh) tahun sejak diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hingga tanggal 24 September 1980 untuk mengajukan penegasan konversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Kalau sampai dengan tanggal 24 September 1980, bekas hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat diajukan penegasan konversi, maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Konversi hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat diatur dalam Pasal I, Pasal III, Pasal IV, Pasal V, dan Pasal VI Ketentuan Konversi UUPA. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat juga dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Untuk konversi hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat tidak dibatasi jangka waktunya setelah diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Konversi hak atas tanah, yang tunduk pada Hukum Barat diatur dalam Pasal II, VI, dan Pasal VII Ketentuan Konversi UUPA.

3. Perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak

UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud beralih dan dialihkan.

Boedi Harsono memberikan pengertian beralih dan dialihkan, yaitu :¹⁶

a. Beralih

Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah di sini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut.

b. Dialihkan

Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.

Hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain tanpa persyaratan tertentu, adalah :¹⁷

a. Hak Milik

b. Hak Guna Usaha

c. Hak Guna Bangunan atas tanah negara.

4. Perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak

Hak atas tanah dapat diperoleh melalui pemberian hak yang berasal dari tanah pihak lain, yang diatur dalam :²¹

a. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

1.) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2.) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

3.) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

4.) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak

¹⁶ Boedi Harsono, *Op-cit*, hlm. 128.

¹⁷ Urip Santoso, *Op-cit*, hlm. 132.

²¹ *Ibid*, hlm. 137.

- Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- b. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
- 1.) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 2.) Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - 3.) Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
 - 4.) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- c. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan atas Hak Milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

B. Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007

Untuk mendukung berbagai kegiatan penanaman modal, pemerintah menyediakan fasilitas tanah bagi kegiatan penanaman modal. Adapun pemberian atau perolehan tanah untuk penanaman modal dilakukan berlandaskan kebijakan pertanahan di bidang penanaman modal.

Untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam rangka penanaman modal, di dalam ketentuan UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) dalam Pasal 21 huruf a ditegaskan bahwa pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau izin kepada perusahaan penanam modal untuk memperoleh tanah. Perolehan tanah merupakan fasilitas yang diberikan pemerintah kepada penanam modal.

Pasal 22 UUPM menentukan :

1. Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan penanam modal :
 - a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka selaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 35 (tiga puluh lima) tahun.
 - b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun.
 - c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun

dengan cara dapat diperpanjang di muka sekaligus 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

2. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain :
 - a. Penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang berdaya saing.
 - b. Penanaman modal dengan tingkat resiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan.
 - c. Penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas.
 - d. Penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara.
 - e. Penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan yang tidak merugikan kepentingan umum.
3. Hak atas tanah dapat diperbaharui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak.
4. Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan yang dapat diperbaharui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dihentikan atau dibatalkan oleh pemerintah jika perusahaan penanam modal menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dari ketentuan Pasal 22 UUPM dapat diketahui bahwa perolehan hak atas tanah bagi penanaman modal melalui permohonan

penanaman modal. Dan pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan perizinan hak atas tanah berupa :

- a. Hak Guna Usaha diberikan selama 95 (sembilan puluh lima) tahun
- b. Hak Guna Bangunan diberikan selama 80 (delapan puluh) tahun
- c. Hak Pakai diberikan selama 70 (tujuh puluh) tahun

Dengan demikian hak atas tanah yang diperoleh oleh penanam modal baik penanam modal asing maupun penanam modal dalam negeri setelah dipenuhi kriteria-kriteria yang disyaratkan, yaitu : Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

a. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Oleh karenanya Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.

Hak Guna Usaha diadakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern, dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dan tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu Milik dengan orang lain.²⁴ Namun demikian, Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan.²⁵

Untuk mengelola Hak Guna Usaha diperlukan suatu penanaman modal yang layak, yang dikelola dengan suatu teknik dan manajemen perusahaan yang baik. Oleh karenanya Hak Guna Usaha tidak dikenal dalam perangkat hak-hak atas tanah menurut hukum adat,²⁶ seperti tercermin dalam Penjelasan Pasal 16 UUPA : Bahwa hukum pertanahan nasional didasarkan pada hukum adat, maka penentuan hak-hak atas tanah didasarkan pula atas sistematis hukum adat. Dari pada itu Hak Guna Usaha bukan Hak Erfpacht dan Hak Guna Bangunan bukan Hak Opstal. Hak Guna Usaha dan Hak Guna

²⁴ Kartini Mulyadi dan Guanwan, *Hak-hak atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 150.

²⁵ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 147.

²⁶ Boedi Harsono, *Op-cit*, hlm. 212.

Bangunan sebagai hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional mempunyai hakikat dan sifat yang prinsipil berbeda dengan Hak Erfpacht dan Hak Opstal sebagai Lembaga Hukum Tanah Barat yang telah ditiadakan dengan dicabutnya Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sejak tanggal 24 September 1960.

b. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 UUPA). Sebagai hak yang bersifat primer di samping Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai diadakan mengingat kebutuhan dalam masyarakat, seperti disebut dalam Penjelasan Umum 111/3 UUPA bahwa untuk memenuhi keperluan yang telah terasa dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) untuk memenuhi keperluan yang dirasakan dalam masyarakat.

Penjelasan Pasal 35 UUPA menyebutkan bahwa berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang. Dalam pada itu HGB dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah milik pihak lain.

Keberadaan Hak Guna Bangunan dalam perkembangan kegiatan usaha di bidang industri menduduki posisi yang sangat penting antara lain untuk perkembangan usaha industri di bidang pembangunan perumahan dan atau usaha *industrial estate*.

Tanah dengan status HGB diperlukan bagi keperluan industri usaha tersebut karena kegiatan usaha tersebut selain meliputi penyediaan tanahnya juga bangunan-bangunan yang diperlukan oleh para pengusaha industri yang bersangkutan. Seperti dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1980 bahwa dalam usaha patungan memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen,

bangunan pabrik, gudang, perumahan karyawan, dan bangunan-bangunan lainnya, maka kepada usaha patungan tersebut dapat diberikan Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan hak yang bersifat primer seperti halnya dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Hak Pakai mempunyai ciri-ciri tersendiri yang tidak dapat dijumpai pada hak-hak tanah lainnya. Seperti disebutkan dalam Penjelasan Pasal 42 UUPA dijelaskan Hak Pakai adalah : suatu kumpulan pengertian daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sdaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam Pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut satu nama saja. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perolehan hak atas tanah berdasarkan UUPA terdiri atas perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah, perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah dan perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak. Hak atas tanah yang dapat diperoleh melalui penetapan pemerintah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Hak atas tanah yang diperoleh dapat melalui konversi adalah hak atas tanah yang dahulu tumbuh pada hukum barat dan hukum adat. Hak atas tanah yang dapat diperoleh melalui peralihan hak adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan atas tanah negara. Hak yang diperoleh melalui pemberian hak adalah hak tanggungan.
2. Perolehan hak atas tanah bagi penanaman modal menurut Undang-Undang Nomor 25

Tahun 2007 mendapatkan kemudahan pelayanan dan izin dari Pemerintah kepada perusahaan-perusahaan penanam modal untuk memperoleh tanah. Dan tanah yang diperoleh berupa hak guna usaha yang diberikan selama 95 (sembilan puluh lima) tahun, hak guna bangunan yang diberikan selama 80 (delapan puluh) tahun, dan hak pakai yang diberikan selama 70 (tujuh puluh) tahun.

B. Saran

1. Seyogianya perolehan hak atas tanah berdasarkan UUPA baik yang melalui penetapan pemerintah, melalui penegasan konversi, melalui peralihan hak, dan melalui pemberian hak baik hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai agar didaftarkan di Badan Pertanahan supaya ada kepastian hukum mengenai kepemilikan hak.
2. Seyogianya pengusaha-pengusaha yang telah memperoleh hak atas tanah dari pemerintah untuk penanaman modal di Indonesia, mentaati persyaratan-persyaratan yang telah diatur oleh pemerintah dalam rangka penanaman modal agar penanaman modal benar-benar dapat meningkatkan pemasukan tambahan devisa yang berasal dari modal yang dibawa dan pajak-pajak yang dibayarkan kepada negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Anoraga Pandji, *Perusahaan Multi Nasional dan Penanaman Modal Asing*, Pustaka Jaya, Semarang, 1995.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Edisi Keempat.
- Ensiklopedia Indonesia, Penerbit Ichtiar Baru-Van Hoeve dan Elsevier Publishing Projects, Jakarta.
- Erawaty Elly A.F. dan Badudu J.S., *Kamus Hukum Ekonomi Indonesia Inggris*, ELLIPS, Jakarta, 1996.
- Gautama Sudargo, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1986.
- Ginting Budiman, *Hukum Investasi, Perlindungan Pemegang Saham Minoritas Dalam Perusahaan Penanaman Modal Asing*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2007.
- Harjono K. Dhaniswara, *Hukum Penanaman Modal*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Harsono Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- H.S. Salim, dan Sutrisno Budi, *Hukum Investasi Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Hutagalung S. Arie, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002.
- Kamaruddin Ahmad, *Dasar-dasar Manajemen Investasi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Kurniati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Limbong Benhard, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Mulyadi Kartini dan Gunawan, *Hak-hak atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Murad Rusmadi, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Parlindungan A.P., *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Beberapa Konsep Tentang Hak-hak Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1991.
- _____, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Perangin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1990.
- Rajagukguk Erman, *Hukum Investasi Di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2017.
- Ramelan Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*, Majalah Yuruduja, Vol. 15 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000.

Santoso Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana dan Prenada Media, 2005.

_____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014.

_____, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2015.

Setiawan Yudhi, *Hukum Pertanahan, Teori dan Praktik*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010.

Siagian P Sondang, *Masalah Pengaturan Alih Teknologi*, Alumni, Bandung, 1993.

Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.

Sumardjono S.W. Maria, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005.

_____, *Tanah Negara*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2007.

Supancana Rahmadi Bagus Ida, *Kerangka Hukum dan Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2006.

Sumber Lain :

Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1980 tentang Pemanfaatan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing, Djambatan, 1983, Pasal 1 ayat (1) dan (2).

Keppres Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.