

BAB II

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELEPASAN HAK

A. Pengertian Pelepasan Hak

Pengertian pelepasan hak sendiri adalah pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara.²⁹

Pembebasan hak pada tanah dilaksanakan apabila:

1. Status hukum calon subyek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
2. Ada kesedian pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.³⁰ Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi

²⁹ . [http:// Pritasitorus.blogspot](http://Pritasitorus.blogspot)

³⁰ . Peraturan Presiden *Tentang Pengadaan Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005

adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat.

Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap tanah.

Hak atas tanah bersumber dari menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus. wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, Hak Guna Usaha untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan.³¹

³¹*Op. Cit.* Bernhard Limbong, hal . 126

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

Pertama, hak atas tanah yang bersifat tetap. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan. Kedua, hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Ketiga, hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, Feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contohnya: Hak gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Petanian.

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa: 1). Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulainya berlakunya Undang-Undang ini, yaitu hak *Agrarisch Eigendom*, Milik, Yayasan, *Andarbeni*, Hak atas *druwe*, Hak atas *Druve* desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijen-bezitsrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah *partikulir* dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.³²

³² A.P Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, MandarMaju, Bandung, 2008, hal. 245

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu (1) hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah negara. (2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Contohnya: Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengeolaan, Hak Guna Bngunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Sewa Tanah Pertanian.

Dari semua jenis hak penguasaan atas tanah sebagaimana telah diuraikan, terdapat beberapa jenis hak yang umumnya dijumpai dalam kehidupan sehari-hari dan telah diatur dalam ketentuan pertauran perundang-undangan. Jenis-jenis hak yang dimaksud antara lain: Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu Undang-Undang, sudah diatur dalam hukum adat yang mengatur kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.³³

Di Indonesia, Undang-Undang yang mengatur masalah pertanahan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan ruang

³³ Jimmy Joses Sembiring, Op. Cit, hal. 3

angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 UUPA bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan; penggunaan; persediaan; serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah perytanahan di Indonesia sehingga negara dapat dilekatkan terhadap suatu tanah. Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu-gugat hak tersebut.

Dapat pula dikatakan bahwa subyek hak atas suatu tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan secara tidak langsung meniadakan hak bagi pihak lain yang tidak berkepentingan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut.

Merupakan hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa, “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.”³⁴

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Poko-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA.

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, hak atas tanah kepemilikan atas tanah bersifat mutlak sehingga hal ini secara tidak langsung meniadakan kemungkinan hak milik atas suatu tanah diganggu gugat oleh pihak lain yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam.Hak tersebut diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum, atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya.

Secara garis besar, hak atas tanah hanya ada dua.

1. Hak yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.
2. Hak yang dikuasai oleh negara

³⁴Ibid, hal. 4

B. Proses Memperoleh Hak

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA, terbagi atas :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan; serta
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang dan hak-hak yang sifatnya pasal (53)

Dari pembagian hak atas tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah dibedakan menjadi dua, yakni hak yang bersifat tetap dan hak yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yang mendefinisikan sebagai berikut.

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 (1) huruf h, ialah :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;

- c. Hak Menumpang; dan
- d. Hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

1. Hak milik

Hak milik diatur dalam KUHPerdara dan setelah diundangkannya UUPA, hak tersebut masih berlaku dalam pengertian yang umum, yaitu sebagai pemilikan atau hak kepemilikan (*ownership*). Dalam Pasal 570 KUHPerdara, dinyatakan: bahwa Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang.

Berdasarkan pengertian dari ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan jenis hak yang lainnya karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, yaitu dalam arti mengalihkan, membebani atau menyewakan, jadi dapat melakukan perbuatan hukum terhadap suatu benda atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusak.

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial disini berarti

penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat, baik bagi masyarakat maupun pemiliknya.

Terkait hak milik ini diatur lebih lengkap dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20-27. Landasan idiil dari hak milik di Indonesia adalah Pancasila dan UUD 1945 dan landasan ini tidak hanya didasari pada salah satu sila atau satu Pasal dari UUD 1945, tetapi oleh Pancasila dan UUD sebagai satu keseluruhan.

Dari pengertiannya, dapat disimpulkan sifat-sifat hak milik, yakni turun-temurun, berarti hak milik tidak hanya berlangsung selama si pemilik hidup, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya. Terkuat, maksudnya bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas. Sementara itu, terpenuh, mengandung arti wewenang yang diberikan kepada pemilik tanah yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain, menjadi induk hak-hak lain, peruntukannya tidak terbatas karena hak milik dapat digunakan untuk pertanian dan bangunan.

Pemberian sifat hak milik tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa hak miliklah yang paling kuat dilihat dari segi kepemilikannya.

Selain memiliki beberapa sifat yang membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya, hak milik juga memiliki beberapa ciri, yang meliputi: (1). Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang; (2). Hak milik dapat digadaikan; (3). Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain melalui jual beli, hibah, wasiat,

tukar-menukar; (4). Hak milik dapat dilepaskan dengan sukarela; dan (5) Hak milik dapat diwakafkan.

Ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik, antara lain: pengakuan (*toeeigening*), perlekatan (*natrekking*) dan daluarsa (*verjaring*), pewarisan dan penyerahan pengakuan, maksudnya adalah hak milik diperoleh atas benda yang tidak ada pemiliknya (*res nullis*). *res nullis* hanya dapat dilakukan atas benda yang bergerak. Perletakan (*natrekking*), artinya cara memperoleh hak milik terhadap surat benda yang bertambah besar atau berlipat ganda karena alam.

Hak milik karena daluarsa terjadi manakala jangka waktu penguasaan terhadap suatu benda terlampaui dengan memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Hak milik juga dapat diperoleh karena adanya warisan. Artinya, ahli waris memperoleh hak milik atas harta warisan yang diwariskan pewaris. Sementara itu, hak milik yang diperoleh melalui penyerahan pada prinsipnya terjadi karena adanya perbuatan hukum yang memindahkan hak milik dari seseorang kepada pihak lain.

Selain itu, ada beberapa hal yang berhubungan dengan hak milik, yakni: (1). Jangka waktu tidak dibatasi; (2). Obyek hak adalah tanah pertanian dan bukan peruntukan pertanian; (3). Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang ditunjuk, antara lain, Bank-bank pemerintah dan badan keagamaan yang menggunakan tanahnya untuk tempat peribadatan, seperti masjid dan gereja; dan (4). Dapat beralih dan dialihkan serta dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan hutang.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.¹¹⁸ Obyek hak adalah tanah yang diusahakan dalam bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan. Luas minimum tanah adalah lima hektar, sedangkan luas maksimumnya adalah 25 hektar untuk perorangan, dan untuk dan untuk badan usaha luas maksimum ditetapkan oleh Menteri. Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

Jangka waktu penggunaan tanah HGU adalah maksimum 25 tahun dan untuk perusahaan bisa 35 tahun. Jangka waktu dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Permohonan perpanjangan hak guna usaha tersebut. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan hutang. Hak guna usaha diberikan atas tanah negara dengan keputusan BPN.

3. Hak Guna Bangunan

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. HGB terdiri dari beberapa jenis, antara lain: Hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas pengelolaan, dan hak guna bangunan atas tanah hak milik.

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bahwa (1). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (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. (3). Hak Guna Bangunan dapat beralih dan di alihkan kepada pihak lain

Hak guna bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh BPN atau pejabat yang ditunjuk. Biasanya, jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah mengenai hak guna bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut.

Hak guna bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari hak pemegang pengelolaan. Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Obyek tanah adalah tanah untuk mendirikan bangunan. Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. Menurut Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bahwa Hak Guna Bangunan akan terhapus apabila: (1). Jangka waktunya berakhir; (2). Dihentikan sebelum waktunya berakhir karena suatu persyaratan tidak terpenuhi; (3). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; (4). Dicabut untuk kepentingan umum; (5). Ditelantarkan; (6). Tanahnya musnah. (7). Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

4. Hak Pakai

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.

Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, perwakilan asing, serta badan-badan pemerintah. Hak pakai dapat diberikan atas tanah negara, tanah hak pengelolaan oleh pemerintah dan atas tanah milik pemegang hak milik. Jangka waktu hak pakai atas tanah dan tanah pengelolaan paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimum selama 20 tahun.

Hak pakai atas tanah negara hanya dapat dialihkan atas izin pejabat berwenang/BPN. Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian haknya. Peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Hak pakai dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan hutang. Bila pemegang hak pakai meninggal dunia, hak pakai jatuh kepada ahli warisnya.

Di bagian ini akan dipaparkan fungsi lain dari tanah, yakni fungsi hasil dari suatu tanah, yakni fungsi hasil dari suatu tanah disebut juga dengan hak pakai. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang

dikuasai langsung oleh negara atau dengan sesuai Pasal 41 ayat (1) UUPA yang mendefinisikan hak pakai yaitu : “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.”

Adanya suatu hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dapat diartikan sebagai hak untuk mendiami tanah dengan atau tanpa bangunan untuk jangka waktu yang disepakati oleh pemilik hak atas tanah, baik perseorangan, badan hukum, maupun negara sebagai pihak yang menguasai tanah. Perbedaan antara hak pakai dan hak lainnya adalah jangka waktu pemakaian atas tanah tidak ditentukan dalam ketentuan Undang-Undang.

Jangka waktu tersebut diserahkan kepada para pihak dan juga dapat didasarkan pada keperluan atas penggunaan hak pakai tersebut. Untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing, dapat pula diberikan hak pakai karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk tujuan tersebut.

Orang-orang dan badan hukum asing dapat diberi hak pakai karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas. Berdasarkan penjelasan ini, dapat disimpulkan bahwa hak pakai merupakan hak yang hanya diberikan kepada seseorang untuk beraktivitas tanpa memiliki hak apa pun terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya.

Berdasarkan Pasal 41 ayat (2), hak pakai dapat diberikan dalam hal berikut :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
- b. Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.

Mengenai subyek yang dapat menggunakan hak pakai menurut Pasal 42 UUPA sebagai berikut :

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Eksistensi dari hak pakai didahului sebelumnya oleh adanya hak milik. Sebagaimana telah dipaparkan di bagian terdahulu bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum dan oleh negara. Oleh karena itu, pengaturan terhadap hak pakai di atas hak milik mempunyai ketentuan dan aturan yang berbeda. Hal ini disebabkan oleh perbedaan kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak milik.

Sebagai suatu hak, hak pakai dapat dialihkan dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. Diperkenalkannya hak pakai untuk dialihkan disebabkan oleh sifat dari hak pakai tersebut merupakan hak yang melekat kepada subyek hak atas tanah yang namanya telah didaftarkan sebagai pemegang hak atas hak pakai. Meskipun demikian, subyek hak atas tanah tersebut tidak dapat mengalihkan hak

pakai yang dimiliki kepada subyek hak atas tanah lain dan seketika tanpa melalui persyaratan-persyaratan yang wajib untuk dipenuhi.

Jika terjadi peralihan hak pakai atas tanah negara tanpa mendapatkan izin dari negara, peralihan atas hak pakai tersebut tidak sah secara yuridis. Sementara itu, jika peralihan hak pakai atas tanah hak milik tanpa ada perjanjian yang mengatur mengenai hal peralihan hak pakai di atas hak milik sebelumnya, perjanjian peralihan hak pakai tersebut juga tidak sah secara yuridis.

Oleh karena itu, yang harus diperhatikan jika hendak mengalihkan hak pakai kepada pihak lain adalah adanya persetujuan dari pemegang hak milik atas tanah.

C. Dasar Hukum Pelepasan Hak

Dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi “hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. Karena ditelantarkan
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b. Tanahnya musnah

Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 “hak guna usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum

Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 “hak guna bangunan hapus karena:

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

Dan seluruh tata cara pelaksanaannya diatur dalam peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya Yang dapat memperoleh tanah yakni subyek hukum yang terdiri dari:

1. Perorangan/orang
2. Badan hukum (perdata)
3. Badan hukum publik: departemen, lembaga non departemen, instansi pemerintah

Menurut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ada 2 macam tanah yaitu:

1. Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang di atasnya belum/tidak dilekati dengan suatu hak apapun. Macam-macam tanah Negara antara lain:

- a. Tanah Negara murni
- b. Tanah Negara asal konversi bekas Hak Barat yang batas waktunya sudah berakhir
- c. Tanah Negara asal tanah hak dengan “pelepasan hak”

Cara memperoleh dengan permohonan hak atas tanah Negara yang prosedurnya diatur dalam:

- a. PMNA/KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- b. Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Wewenang dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara (mencabut PMNA KaBPN Nomor 3 Tahun 1999)

2. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang di atasnya sudah dilekati/dibebani dengan suatu hak atas tanah tertentu (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan Lahan, Hak Pakai, Tanah Ulayat dan Tanah Wakaf).

Syarat-syarat memperoleh tanah Hak:

1. Status orang/badan hukum yang memerlukan tanah
2. Kesepakatan (ada tidaknya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya/menjual tanahnya)

Cara memperoleh tanah hak:

1. Pemindahan hak atas tanah

- Syarat: jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan pemilik tanah bersedia untuk melepaskan haknya secara sukarela
- Macam: jual beli, tukar menukar, dan Hibah tanah
- Sanksi ketat: apabila apabila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat dan pemindahan itu terjadi terkena ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

2. Pelepasan hak/pembebasan tanah

- Syarat: jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia melepaskannya
- Pelepasan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memeberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah
- Ketentuan hukum yang mengatur pengadaan tanah:

- a. Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - b. Peraturan Ka BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang ketentuan Pelaksanaan Perpres 65 Tahun 2006
3. Pencabutan hak atas tanah
- Syarat: apabila cara pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat dan tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum
 - Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh Negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dan memenuhi kewajiban umum.
 - Ketentuan hukumnya:
Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960:
“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.