

**TINJAUAN NORMATIF DAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN
TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING (WNA) DI DESA KALIASEM
KECAMATAN BANJAR KABUPATEN BULENG**



SKRIPSI

DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM

OLEH:

IZZATUN FARIHA

NIM. 13380034

PEMBIMBING:

ZUSIANA ELLY TRIANTINI, S.H.I., M.S.I

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MUAMALAT)
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2017

ABSTRAK

Pemerintah Indonesia hingga saat ini masih memberlakukan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) yang menjelaskan bahwa warga negara asing baik yang menetap maupun hanya berwisata tidak diperbolehkan memiliki tanah atas Hak Milik. Adanya pemberian penguasaan Hak Milik atas tanah kepada WNA yang dilakukan secara sengaja ataupun tidak sengaja, dinyatakan batal karena hukum. Batalnya penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA bisa berakibat pada hilangnya hak dari WNA yang menguasai tanah dengan Hak Milik, sehingga tanah yang dikuasainya jatuh kepada negara.

Sementara hak warga negara asing terhadap tanah di Indonesia adalah Hak Pakai dan Hak Sewa Bangunan dengan adanya batasan jangka waktu dalam penguasaannya. Namun, meskipun telah diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), warga negara asing bisa menguasai tanah dengan Hak Milik melalui pemindahan penguasaan tanah yang diberikan WNI kepada WNA. Melihat hal ini penyusun merasa tertarik untuk mengetahui bagaimana konsep kepemilikan tanah bagi warga negara asing, serta bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap aturan kepemilikan tanah bagi warga negara asing di desa Kaliasem, Buleleng Bali.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dan bersifat deskriptif-analitis, yaitu memaparkan tentang kepemilikan tanah bagi WNA dan menganalisis dari prespektif hukum Islam dan UUPA. Pendekatan yang digunakan penyusun adalah normatif dan yuridis dengan metode wawancara, observasi, serta dokumentasi untuk mendapatkan data yang diperlukan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa WNA tidak bisa menguasai tanah Hak Milik dengan cara apapun. Penguasaan tanah oleh WNA yang dilakukan dengan peralihan penguasaan Hak Milik atas tanah atau melalui perjanjian *nominee* yang terjadi di desa Kaliasem dianggap penyelundupan hukum. Karena praktek perjanjiannya menutupi terhadap perjanjian yang terjadi sesungguhnya. Dalam hukum Islam larangan penguasaan tanah oleh WNA tidak diatur, akan tetapi penguasaan WNA atas tanah masuk kepada kepemilikan tidak sempurna (*al-Milk An-Nâqish*) yang mana WNA hanya bisa memanfaatkan tanahnya saja, tanpa memiliki tanah itu sendiri. Selain itu akad yang dipergunakan dalam penguasaan tanah oleh WNA ini dapat dikategorikan kepada penggunaan akad ijârah (sewa menyewa), yang dalam pelaksanaannya WNA harus melakukan pembaharuan akad jika akad yang dibuat telah habis. Pembaharuan akad tersebut masuk kedalam akad baru dan harus didaftarkan.

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Izzatun Fariha

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Izzatun Fariha

NIM : 13380034

Judul : **"TINJAUAN NORMATIF DAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING (WNA) DI DESA KALIASEM"**

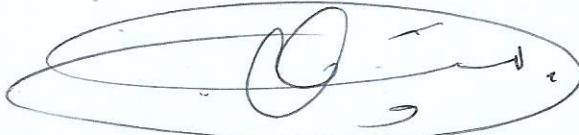
Sudah dapat diajukan kepada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalat) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
Yogyakarta, 18 Sya'ban 1438 H
15 Mei 2017 M

Pembimbing,


Zusiana Elly Triantini, S.H.I., M.S.I
NIP. 19820314 200912 2 003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-277/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN NORMATIF DAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING (WNA) DI DESA KALIASEM

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : IZZATUN FARIHA
Nomor Induk Mahasiswa : 13380034
Telah diujikan pada : Selasa, 23 Mei 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Zusiana Elly Triantini, S.H.I., M.SI.
NIP. 19820314 200912 2 003

Penguji II

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji III

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.
NIP. 19761018 200801 2 009

Yogyakarta, 23 Mei 2017

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN

Drs. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001



SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : Izzatun Fariha
NIM : 13380034
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul:

“Tinjauan Normatif Dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Desa Kaliasem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”

Adalah asli karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Yogyakarta, 18 Sya'ban 1438 H

15 Mei 2017 M

Yang menyatakan,



**Izzatun Fariha
NIM. 13380034**

MOTTO

*Seseorang akan memperoleh apa yang telah diniatinya
(Ayah)*



PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan untuk

Ayah terhebat dan Ibu terkuat,

Serta adik adikku tersayang.

Terimakasih karena telah menjadi alasan kenapa skripsi ini harus selesai.

Semoga Allah Selalu Melindungi Kalian. Aamiin.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Transliterasi Arab Indonesia, pada Surat Keputusan Bersama
Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia
Nomor: 158/1997 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Keterangan |
|-------------------|-------------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | bâ' | B | Be |
| ت | tâ' | T | Te |
| ث | śâ' | Ś | es (dengan titik di atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | ḥâ' | H | ha (dengan titik di bawah) |
| خ | khâ' | Kh | ka dan ha |
| د | Dâl | D | De |
| ذ | Żâl | Ż | żet (dengan titik di atas) |
| ر | râ' | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | es dan ye |
| ص | Şâd | Ş | es (dengan titik di bawah) |
| ض | Dâd | D | de (dengan titik di bawah) |
| ط | ṭâ' | Ṭ | te (dengan titik di bawah) |
| ظ | zâ' | Z | zet (dengan titik dibawah) |
| ع | 'ain | ' | koma terbalik (di atas) |
| غ | Gain | G | ge dan ha |
| ف | fâ' | F | Ef |
| ق | Qâf | Q | Qi |

| | | | |
|---|--------|---|----------|
| ك | Kâf | K | Ka |
| ل | Lâm | L | El |
| م | Mîm | M | Em |
| ن | Nûn | N | En |
| و | Wâwû | W | We |
| ه | hâ' | H | Ha |
| ء | Hamzah | ' | Apostrof |
| ي | yâ' | Y | Ye |

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan oleh syaddah ditulis rangkap.

contoh :

| | | |
|---------|---------|---------|
| نَزَّلَ | Ditulis | Nazzala |
| بِهِنَّ | Ditulis | Bihinna |

C. Ta' Marbutah diakhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

| | | |
|----------|---------|--------|
| حَكْمَةٌ | Ditulis | Hikmah |
| عَلَّةٌ | Ditulis | 'illah |

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya kecuali dikehendaki lafal lain).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah maka ditulis dengan h.

| | | |
|-------------------------|---------|--------------------|
| كَرَامَةُ الْأُولِيَاءِ | Ditulis | Karâmah al-auliyâ' |
|-------------------------|---------|--------------------|

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

| | | |
|-------------------|---------|----------------|
| زكاة الفطر | Ditulis | Zakâh al-fîtri |
|-------------------|---------|----------------|

D. Vokal Pendek

| | | | |
|------------------|--------|--------------------|--------------|
| ف فعل | fathah | Ditulis ditulis | A fa'ala |
| ذ ذكر | kasrah | Ditulis ditulis | I Žukira |
| ذ يذهب | dammah | Ditulis ditulis | U Yažhabu |

E. Vokal Panjang

| | | | |
|---|------------------------------------|--------------------|-------------|
| 1 | Fathah + alif فلا | Ditulis ditulis | Â Falâ |
| 2 | Fathah + ya' mati تسنی | Ditulis ditulis | Â Tansâ |
| 3 | Kasrah + ya' mati تفصیل | Ditulis ditulis | Î Tafsîl |
| 4 | Dlammah + wawu mati أصول | Ditulis ditulis | Û Uşûl |

F. Vokal Rangkap

| | | | |
|---|------------------------------------|--------------------|------------------|
| 1 | Fathah + ya' mati الزحبي | Ditulis ditulis | Ai az-zuhailî |
| 2 | Fatha + wawu mati الدولة | Ditulis ditulis | Au ad-daulah |

G. Kata Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

| | | |
|-----------------|---------|-----------------|
| أَنْتُمْ | Ditulis | A'antum |
| أَعْدَتْ | Ditulis | U'iddat |
| لَنْ شَكِرْتُمْ | Ditulis | La'in syakartum |

H. Kata Sandang Alif dan Lam

1. Bila diikuti huruf qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”

| | | |
|--------|---------|-----------|
| القرآن | Ditulis | Al-Qur'ân |
| القياس | Ditulis | Al-Qiyâs |

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

| | | |
|--------|---------|-----------|
| السماء | Ditulis | As-Samâ' |
| الشمس | Ditulis | Asy-Syams |

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisnya

| | | |
|-----------|---------|---------------|
| ذو الفروض | Ditulis | Žawî al-furûd |
| أهل السنة | Ditulis | Ahl as-sunnah |

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين. وبه نستعين على أمور الدنيا و الدين. أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد
أن محمداً عبده ورسوله. اللهم صل و سلم على محمد وعلى آله و أصحابه أجمعين

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunianya berupa nikmat jasmani dan rohani serta pengetahuan yang amat besar, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang sederhana dan masih jauh dari kata sempurna. Sholawat serta salam tak lupa dihaturkan kepada Nabi panutan kita Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukkan umatnya jalan yang terang benderang dari jalan yang gelap gulita, yakni ad-Din al-Islam.

Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Normatif dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Desa Kaliasem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”**. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati pada kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. KH. Yudian Wahyudi, Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta staf yang sangat berperan dalam proses perkembangan Fakultas Syariah dan Hukum, yang

selalu mempersempahkan lulusan terbaik Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga untuk menjadi *problem solver* bagi masyarakat.

3. Bapak Saifuddin, S.H.I., M.S.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dan Ibu Zusiana Elly Triantini, S.H.I., M.S.I., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) serta selaku Pembimbing Skripsi yang telah mencurahkan segenap daya, yang dengan sabar membimbing dan telah meluangkan banyak waktu dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. dan Ibu Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H. selaku dosen penguji.
5. Bapak Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag., selaku Penasehat Akademik yang sejak awal kuliah telah banyak memberikan bimbingan serta motivasi hingga saat ini.
6. Segenap Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah banyak memberikan pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga selama ini.
7. Penyusun menghaturkan rasa terima kasih kepada Ibunda tercinta Jamaiyah dan Ayahanda Moeh Saleh Abu Bakar, atas segala doa, cinta dan kasih sayang yang selalu menyertai penyusun. Semoga Allah SWT senantiasa mengasihi dan menjaga kalian sebagaimana kalian mengasihi dan menjaga penyusun.

8. Adik-adikku tersayang Annisa Farhanah dan M. Rifqi Hisyam Saleh yang selalu menjadi pennghibur dan penyemangat dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Serta seluruh keluarga besar yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu memberikan dukungan moril, kasih sayang, serta semangat hingga skripsi ini dapat tersusun dengan baik.
10. Kakak-kakak tercinta: Anisah Sofyana, Miftahul Jannah, Erin Septiana Kusumaningrum yang mencerahkan cinta, doa dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih sudah menjadi mentor kedua setelah Dosen Pembimbing Akademik
11. Terimakasih kepada Vina Maulida dan Anahimmatal Mamluah yang telah berkontribusi dalam penyusunan skripsi. Sehingga skripsi ini bisa tersusun sedemikian rupa.
12. Sahabat sahabat seperjuangan: Fatikah, Sitoy, Riska, Zid, Elok, Ozha, Risma, Irma, Wafi, Ana, Dwi, Halimah, Umul, Ninda, yang sama-sama sedang berjuang untuk menyusun skripsi dan memberikan banyak semangat dalam penyusunan skripsi ini.
13. Teman-teman satu angkatan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) 2013 yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
14. Kepada seluruh keluarga besar PANJY (Paguyuban Alumni Nurul Jadid), Keluarga Ceria, Anak Kost Bu Eny dan teman-teman UKM JQH Al-Mizan, khususnya devisi kaligrafi yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

15. Teman-teman KKN 89 Kelompok 89 Dusun Klepu Kelurahan Hargowilis

Kecamatan Kokap Kabupaten Kulonprogo DIY, terimakasih atas kerjasama dan kebersamaannya.

16. Para pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu-persatu, terimakasih atas segala kebaikan dan doa bagi penyusun, semoga segala kebaikan dibalas Allah dengan nikmat yang tidak ternilai. Aamiin.

Semoga semua yang telah mereka berikan kepada penyusun dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan yang bermanfaat dari Allah SWT. Akhir kata, penyusun hanya berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penyusun dan kepada seluruh pembaca. *Amin ya Rabbal 'Alamin.*

Yogyakarta, 15 Mei 2017
18 Sya'ban 1438 H

Penyusun

Izzatun Fariha
NIM. 13380034

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| ABSTRAK..... | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | v |
| HALAMAN MOTTO | vi |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | vii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN..... | viii |
| KATA PENGANTAR..... | xii |
| DAFTAR ISI | xvi |
| DAFTAR TABEL | xix |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 7 |
| D. Telaah Pustaka | 7 |

| | |
|--|-----------|
| E. Kerangka Teoretik..... | 12 |
| F. Metode Penelitian..... | 23 |
| G. Sistematika Pembahasan..... | 25 |
| BAB II TEORI KEPEMILIKAN TANAH..... | 27 |
| A. Tinjauan Hukum Islam | 27 |
| 1. Konsep Harta..... | 27 |
| 2. Kepemilikan | 31 |
| 3. Sebab-sebab Kepemilikan..... | 37 |
| 4. Batasan-batasan Kepemilikan | 41 |
| B. Tinjauan UUPA terhadap Kepemilikan Tanah oleh WNA | 44 |
| 1. Pengertian kepemilikan tanah berdasarkan UUPA | 44 |
| 2. Hak-hak atas Tanah menurut UUPA | 50 |
| BAB III GAMBARAN UMUM KEPEMILIKAN TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> DI DESA KALIASEM | 65 |
| A. GAMBARAN UMUM DESA KALIASEM | 65 |
| 1. Letak Geografis Desa Kaliasem | 65 |
| 2. Keadaan Potensi Alam/ Potensi Sumber Daya Alam | 67 |
| 3. Potensi Sumber Daya Manusia | 69 |
| 4. Organisasi Masyarakat dan Penduduk | 72 |
| B. PRAKTEK PENGUASAAN TANAH HAK MILIK OLEH WNA DENGAN PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> DI DESA KALIASEM | 74 |
| 1. Penguasaan Tanah Hak Milik oleh WNA..... | 74 |

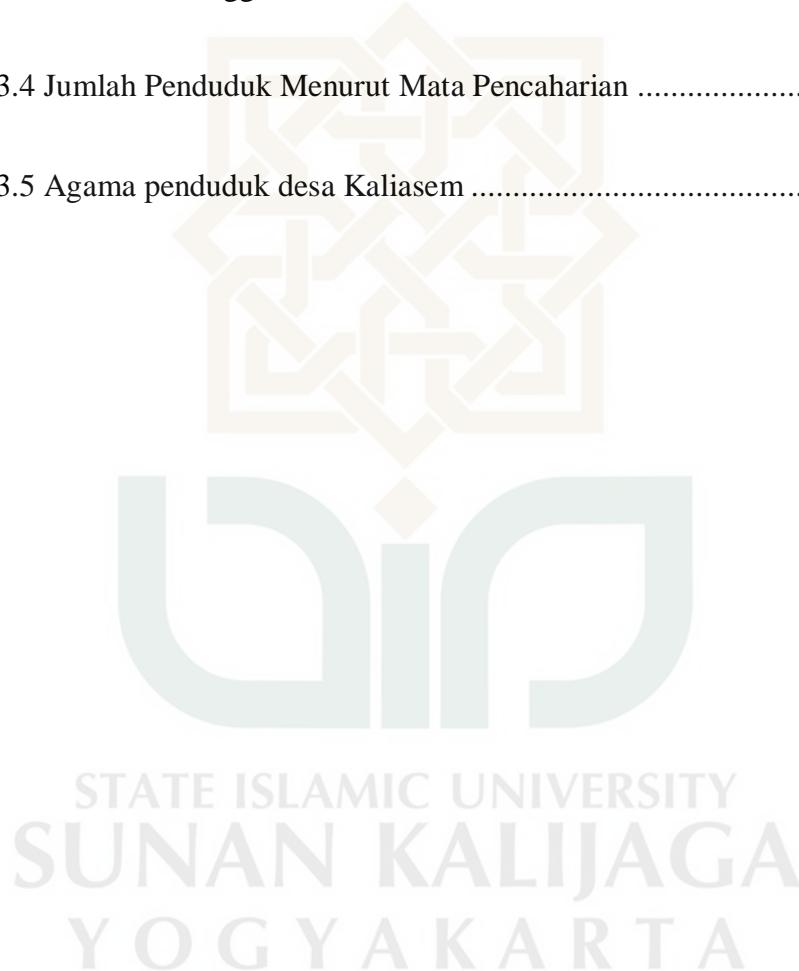
| | |
|--|------------|
| 2. Pelaksanaan Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Penguasaan Tanah di Desa Kaliasem | 80 |
| BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING..... | 89 |
| A. Analisis Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing..... | 89 |
| B. Analisis Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing | 94 |
| BAB V PENUTUP | 101 |
| A. Kesimpulan | 101 |
| B. Saran | 103 |

DAFTAR PUSTAKA

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
LAMPIRAN- LAMPIRAN
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 3.1 Luas wilayah desa Kaliasem menurut penggunaannya | 66 |
| Tabel 3.2 Jumlah rumah tangga usaha petanian desa Kaliasem..... | 68 |
| Tabel 3.3 Komoditas unggulan desa Kaliasem | 69 |
| Tabel 3.4 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian | 70 |
| Tabel 3.5 Agama penduduk desa Kaliasem | 71 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan, serta menjalankan adat istiadat dalam ritus keagamaan.¹ Pentingnya fungsi sebidang tanah bagi manusia mengakibatkan manusia dapat mempertahankan tanah miliknya dengan segala cara. Oleh karenanya, para pendiri negara Indonesia terdahulu memberi perhatian khusus pada tanah yang mempunyai nilai tinggi dilihat dari kacamata apapun. Perihal ini dibuktikan dengan dibuatnya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang mana di dalam butir-butirnya secara tegas merupakan bentuk implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Hukum agraria Indonesia membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, *pertama* hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. *Kedua* hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas.² Ketentuan ini diatur pada Pasal 16 dan 53 UUPA. Hak atas tanah adalah

¹Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Popular Gramedia, 2012), hlm. 1.

² Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 64.

hak yang memberi wewenang atas seseorang yang mempunyai hak terhadap tanah, dimana ia dapat memanfaatkan serta menggunakan sebidang tanah tersebut.

Hak Milik merupakan satu-satunya hak tertinggi dan terkuat terhadap hak penguasaan atas tanah. Hal ini dipertegas dengan adanya ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: *Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pada pasal 6.* Hak Milik hanya dipunyai oleh WNI dan beberapa badan hukum yang ditunjuk oleh PP 38 tahun 1973, yang jika melanggar maka haknya dicabut dan tanah itu menjadi milik Negara. Warga Negara Indonesia (WNI) memiliki hak penuh atas tanah yang dimilikinya, sehingga ia berhak untuk memindah tangankan hak miliknya dengan menukarkan, mewariskan, menghibahkan, serta menjual kepada pihak lain.³ Dengan ketentuan pada pada Pasal 20 ayat (1) UUPA, bukan berarti bahwa sifat yang melekat pada Hak Milik (seperti hak terkuat dan terpenuh) merupakan hak mutlak dan tidak terbatas, karena dalam situasi dan kondisi tertentu Hak Milik bisa dibatasi. Pembatasan ini diatur pada Pasal 6, Pasal 7, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 21 ayat (1) UUPA kemudian Pasal 26 ayat (2).

Bagi warga negara asing berlaku larangan penguasaan tanah Hak Milik sesuai Pasal 21 ayat (1). Adapun ketentuan larangan kepemilikan tanah oleh WNA tersebut, mengakibatkan beberapa WNA melakukan

³A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan* (Bandung: Mandar Maju), hlm. 28-29.

berbagai cara untuk menguasai Hak Milik dengan membuat satu paket perjanjian antara WNA sebagai penerima kuasa dan WNI sebagai pemberi kuasa yang memberikan kewenangan kepada WNA untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah tersebut.⁴ Pada umumnya warga negara asing melakukan pembelian tanah yang berstatus Hak Milik dengan meminjam nama seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia. Warga negara Indonesia disini hanya sebagai orang yang namanya dipinjam dan dicantumkan dalam sertifikat tanah atas Hak Milik akan tetapi penguasaan dan pemanfaatannya dimiliki oleh WNA. Pemindahan Hak Milik secara terselubung ini sering disebut dengan perjanjian *nominee*. Menurut Pasal 29 ayat (2) UUPA, pemindahan Hak Milik kepada WNI secara langsung maupun tidak langsung dinyatakan batal karena hukum dan tanahnya secara langsung dikuasai oleh negara.

Adapun Islam tidak mengatur secara jelas mengenai larangan kepemilikan tanah atas warga negara asing, akan tetapi kepemilikan tanah dijelaskan dalam obyek hukum muamalat yang menyangkut urusan perdata dalam hubungan kebendaan, yaitu meliputi tiga hal sebagai berikut:

- 1) Hak dan *shahib al-haq*,
- 2) Harta benda dan milik,

⁴Maria Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing* (Jakarta: Kompas, 2007), hlm. 2.

3) Perjanjian (perikatan) dan undang-undang perikatan yang umum”.⁵

Kepemilikan adalah hubungan antara seseorang dengan harta yang dimilikinya, sehingga pemilik memiliki kewenangan khusus terhadap hartanya untuk melakukan transaksi terhadap harta tersebut dengan ketentuan, jalan kepemilikan atas hartanya dibenarkan oleh syara’.⁶ Namun kepemilikan bisa dilarang jika menimbulkan kesulitan bagi orang lain. Demikian pula jika mendapatkan Hak Milik melalui keputusan pengadilan dengan cara curang dan tercela, seperti penyuapan dan kesaksian palsu adalah suatu perbuatan melanggar hukum (Q.S. Al Baqarah, 2:118). *Syari’at* memberi kekuasaan penuh atas negara untuk menghukum kegiatan-kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di negara tersebut.⁷

Dilihat dari unsur harta (benda dan manfaat) kepemilikan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: *pertama, Milk tâm* (pemilikan sempurna), yaitu suatu pemilikan yang bentuk benda dan manfaatnya dapat dikuasai sekaligus. *Kedua, Milk nâqišah* (pemilikan tidak sempurna), yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari bentuk benda atau manfaatnya, seperti memiliki manfaatnya (kegunaan) saja tanpa memiliki bentuk benda. Pemilikan manfaat seperti ini diperoleh berdasarkan salah satu dari lima

⁵Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah, untuk Mahasiswa UIN/IAIN/STAIN/PTAIS dan Umum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 8-9.

⁶Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pelajar Pustaka, 2008), hlm. 3.

⁷Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, alih bahasa M. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti wakaf, 1995), hlm. 70.

sebab berikut ini: peminjaman, penyewaan, pewakafan, wasiat dan *al-Ibâhah* (pembolehan).⁸

Pada dasarnya harta benda boleh dimiliki, namun terdapat beberapa kondisi yang tidak memungkinkan untuk memiliki harta tersebut. *Pertama*, harta yang sudah dikhurasukan menjadi aset publik, yang digunakan untuk kepentingan dan kemanfaatan umum, seperti jalan umum, jembatan, museum dan lainnya. *Kedua*, harta yang tidak bisa dimiliki kecuali ada ketetapan syara' yang membolehkannya memiliki harta tersebut. Seperti harta wakaf dan aset-aset *baitul mâl* (aset-aset negara). *Ketiga*, harta yang bisa dimiliki secara mutlak tanpa ada suatu syarat atau pembatasan tertentu, yaitu selain kedua macam harta di atas.⁹

Dalam prakteknya, penguasaan tanah Hak Milik oleh warga Negara asing masih ada di beberapa tempat di desa Kaliasem, kec. Banjar, kab. Buleleng. Keberadaan orang asing yang tinggal dan menetap di desa Kaliasem atau bahkan datang secara berkala, tentunya membutuhkan tempat tinggal. Namun apabila tujuan WNA datang ke desa Kaliasem bukan hanya untuk berwisata melainkan melakukan bisnis dengan membuka usaha seperti restaurant atau bahkan tempat penginapan. Kebutuhan tanah untuk tempat tinggal atau tempat menjalankan usahanya sangatlah dibutuhkan oleh WNA, sehingga mereka membutuhkan penguasaan penuh atas tanah di desa Kaliasem. Adapun beberapa dari

⁸Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah, untuk Mahasiswa UIN/IAIN/STAIN/PTAIS dan Umum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 37.

⁹Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah...*, hlm. 35.

mereka melakukan negosiasi dengan penduduk setempat, untuk dapat menguasai tanah Hak Milik di desa Kaliasem.

Berdasarkan permasalahan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian *nominee* yang ada di desa Kaliasem, kabupaten Buleleng, provinsi Bali. Penelitian ini difokuskan untuk melihat bagaimana perundang-undangan serta hukum Islam mengatur sebuah kepemilikan tanah oleh warga Negara asing, serta apa ada pembolehan tersendiri mengenai pengusaan tanah oleh WNA yang dilakukan melalui perjanjian pemberian kuasa dari WNI kepada WNA (*nomiee*). Dalam penelitian ini peneliti mengambil judul “**TINJAUAN NORMATIF DAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING (WNA) DI DESA KALIASEM KECAMATAN BANJAR KABUPATEN BULELENG**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di desa Kaliasem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng?
2. Bagaimana tinjauan normatif dan yuridis terhadap kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) di desa Kaliasem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:
 - a) Menjelaskan pelaksanaan kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) di desa Kaliasem, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
 - b) Menjelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam dan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) terhadap kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) dengan melakukan perjanjian *nominee* di desa Kaliasem, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
2. Adapun kegunaan dari penelitian ini sebagai berikut:
 - a) Menambah khazanah keilmuan dalam perkembangan hukum Islam dan UUPA, khususnya mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara asing.

D. Telaah Pustaka

Sebagai pendukung dalam menganalisa permasalahan di atas, ada beberapa buku dan karya ilmiah yang dijadikan pedoman dan rujukan untuk menyelesaikan penelitian agar tidak terjadi kesamaan penelitian. Beberapa karya ataupun tulisan ilmiah yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) banyak dilakukan pada penelitian sebelumnya, diantaranya adalah:

Buku yang berjudul “Kepemilikan Properti Di Indonesia” karangan Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis yang berisikan tentang mekanisme kepemilikan rumah tinggal atau hunian bagi warga negara

asing yang berkedudukan di Indonesia. Menurutnya perlu adanya penegasan terhadap objek bangunan yang dapat dimiliki oleh orang asing, yakni tidak boleh diberikan atas bangunan rumah susun hunian, tetapi harus diarahkan kepada apartemen atau kondominium atau *flat*, sebab dalam rumah susun dikenal tanah bersama, milik bersama dan benda bersama. Sementara untuk bangunan apartemen atau kondominium atau *flat* dikenal sistem strata-title dengan kepemilikan satuan atau unit yang terpisah dan hak atas tanah dan benda bersama juga terpisah, bukan hak bersama para penghuni tetapi bisa dimiliki oleh satu perusahaan yang ditunjuk atau diserahkan kepada pemerintah daerah dan dikategorikan sebagai fasilitas sosial dan fasilitas umum.¹⁰

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Urfi Amrillah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peminjaman Nama Badan Usaha dalam Lelang Pengadaan Barang/Jasa Di Daerah istimewa Yogyakarta”. Fokus skripsi ini adalah apa yang melatar belakangi seseorang untuk melakukan pinjaman nama badan usaha dalam lelang pengadaan barang atau jasa serta bagaimana pandangan hukum Islam terhadap peminjaman nama badan usaha dalam lelang pengadaan barang atau jasa di Daerah Istimewa Yogyakarta. Adapun alasan-alasan yang mendasari seseorang atau badan usaha untuk melakukan peminjaman nama badan usaha, antara lain: tidak mempunyai badan usaha, mencari keuntungan yang besar, tidak mau menanggung resiko, tidak memenuhi

¹⁰Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti DiIndonesia;Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing* (Bandung:Mandar Maju, 2013).

sub klasifikasi pekerjaan, nama badan usaha masuk dalam daftar hitam (*blacklist*), dan sebagai badan usaha pendamping. Dilihat dari alasan-alasan di atas yang mempunyai banyak unsur kecurangan yang tidak mencerminkan etika yang ditetapkan dalam hukum Islam. Karena terdapat unsur *madarat* yang sangat besar dan kapanpun dapat terjadi.¹¹

Skripsi karya Firdausi Safitri yang berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta,” fokus skripsi ini menjelaskan bahwa warga negara keturunan tionghoa tidak boleh memiliki sertifikat Hak Milik atas tanah, hal ini dibuktikan dengan adanya intruksi kepala daerah No. K 898/I/A/1975 tentang penyeragaman policy pemberian hak atas tanah kepada seorang WNI non pribumi. Meskipun pada hakikatnya intruksi tersebut dianggap bertentangan dengan UUPA, namun intruksi tersebut masih berlaku di DIY. Hal ini dikarenakan DIY diberikan hak istimewa dibandingkan daerah lain oleh Negara, bahkan dalam hal pertahanan DIY juga mempunyai aturan sendiri.¹²

Penelitian Luh Devy Larasati dan I Ketut Sudantra, Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, yang berjudul Pengusahaan tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) oleh Warga Negara Asing. Fokus skripsi ini membahas tentang akibat hukum pengusahaan tanah

¹¹Muhammad Lutfi Amrillah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peminjaman Nama Badan Usaha dalam Lelang Pengadaan Barang/Jasa Di Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015.

¹²Firdausi Safitri, “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015.

melalui perjanjian pinjam nama (*nominee*). Akibat hukum yang timbul dari perjanjian *nominee* berdampak pada, *pertama*, status hak atas tanah, yang mana kepemilikan sebuah tanah yang ada di Indonesia hanya boleh dimiliki oleh seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia saja. *Kedua*, keabsahan perjanjian yang dilakukan dianggap melanggar Pasal 1320 ayat (4) yaitu mengenai suatu sebab yang halal. *Ketiga*, yaitu sengketa pemilikan tanah, yang mana apabila terjadi sengketa antara pihak warga negara asing dan warga negara Indonesia, maka warga negara asing tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dikarenakan di dalam hukum pertanahan Indonesia kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing hanya sebatas Hak Pakai. Oleh sebab itu, hukum yang timbul akibat sengketa tanah tersebut adalah kepemilikan tanah yang disertifikasi dengan menggunakan nama warga negara Indonesia akan tetap menjadi milik warga negara Indonesia dan hal ini akan merugikan warga negara asing.¹³

Penelitian Andina Damayanti Sapurti dalam Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015, yang berjudul Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomer:12/PDT/2014/PT.DP). Jurnal ini lebih memfokuskan kepada sebuah putusan pengadilan tinggi setempat perihal kasus perjanjian *nominee*. Pihak penggugat yang kebetulan berkewarganegaraan asing merasa dirugikan oleh warga negara Indonesia, dimana warga Indonesia

¹³ Luh Devy Larasati dan I Ketut Sudantra, “Penguasaan tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing”, Skripsi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2013.

menjual tanah yang sebenarnya merupakan milik WNA tanpa sepenuhnya WNA, padahal mereka melakukan perjanjian *nominee*. Keputusan pengadilan tinggi menyatakan bahwa perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh kedua belah pihak batal secara hukum. Hal ini dianggap tidak memenuhi semua syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya pada syarat keempat yaitu suatu sebab yang halal.¹⁴

Tesis karya Miggi Sahabati yang berjudul “Perjanjian *Nominee* dalam kaitannya dengan kepastian hukum bagi pihak pemberi kuasa (Ditinjau dari UUPA, UU penanaman modal, UU Kewarganegaraan). Tesis ini bersifat kepustakaan yang membahas mengenai kepastian hukum bagi pihak pemberi kuasa dalam perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* yang dilakukan disini mengenai pendirian badan usaha penanaman modal asing (PMA) yang berbentuk perseroan terbatas. Secara tegas, ketentuan dalam Undang-undang Penanaman Modal (UUPM) mengatur mengenai larangan atas perjanjian *nominee*, dimana Pasal 33 ayat (1) menyebutkan bahwa penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa

¹⁴ Andina Damayanti Sapurti, “Perjanjian *Nominee* dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor:12/PDT/2014/PT.DP)”, *Jurnal Repertorium*, ISSN: 2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015.

kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.¹⁵

Berdasarkan hasil telaah pustaka dari beberapa penelitian yang terkait di atas, tidak ditemukan kesamaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Adapun fokus skripsi ini adalah kepemilikan tanah oleh warga negara asing yang ditinjau dari hukum Islam dan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Penelitian ini lebih dikhusruskan pada bagaimana hukum Islam dan UUPA mengatur mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara asing.

E. Kerangka Teoretik

1. Kepemilikan dalam Hukum Islam

Kepemilikan atau milik dalam hukum Islam adalah *hiyâzah* (penguasaan) seseorang terhadap harta sehingga ia mempunyai otoritas atau kewenangan terhadap harta tersebut¹⁶. Perolehan suatu harta tersebut haruslah dilakukan dengan cara yang legal dan syar'i. Kekuasaan atas harta tersebut memungkinkan pemilik harta untuk memanfaatkan harta tersebut dan mengelolanya.

Jenis-jenis kepemilikan dilihat dari segi objek/ tempat (*mahall*) yaitu:

¹⁵Miggi Sahabati, “Perjanjian Nominee dalam kaitannya dengan kepastian hukum bagi pihak pemberi kuasa”, *tesis* Megister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2011.

¹⁶ Wahbah az-Zuhailî, *Fiqh Islam wa Adillatuhu* (Yogyakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 403, jilid 4.

- a. *al-Milk al-'Ain* disebut juga *milk raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap ('*aqâr*) atau benda-benda yang dapat dipindahkan (benda bergerak atau *manqûl*), seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, mobil, motor.
- b. *al-Milk al-manfât*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf dan lainnya.
- c. *al-Milk ad-Dayn*, yaitu pemilikan karena adanya hutang, misalnya misalnya sejumlah uang dipinjamkan kepadanya seseorang atau pengganti benda yang dirusakan. Utang wajib dibayar oleh orang yang berutang.¹⁷

Kepemilikan dilihat dari segi unsur harta dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. *al-Milk at-Tâm* (pemilikan sempurna), yaitu suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaat sekaligus, artinya bentuk benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai.
- b. *al-Milk an-Nâqîṣ* (pemilikan tidak sempurna), yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat (kegunaan) –nya tanpa memiliki zatnya.¹⁸

Dari segi *shurah* (cara berpautan milik dengan yang dimiliki),

maka dibagi menjadi dua:

¹⁷ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 132.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 132.

- a. *milk al-mutamayyiz* atau milik jelas, milik jelas adalah pemilikan suatu benda yang mempunyai batas-batas yang jelas dan tertentu yang dapat dipindahkan dari lainnya.
- b. *milk al-sya'i* atau *al-musya* atau milik bercampur, adalah pemilikan atas sebagian, baik sedikit atau banyak, yang tidak tertentu dari sebuah harta benda, seperti pemilikan atas separuh rumah atau seperempat kebun dan sebagainya.¹⁹

Dalam hukum Islam, seseorang bisa memiliki tanah dengan syarat penggunaan dan pemanfaatannya disesuaikan dengan ketentuan yang telah diatur dalam syariat. Karena tanah merupakan harta benda yang diamanatkan oleh Allah SWT, sehingga manusia harus memanfaatkan tanah sesuai dengan perintah Allah SWT.²⁰ Islam mengakui adanya Hak Milik pribadi atas tanah, tetapi kepemilikan ini terikat dengan kepentingan terhadap kemaslahatan umum.

Adapun ketentuan menggunakan suatu Hak Milik atas tanah yaitu, tidak menimbulkan bahaya bagi orang lain dan mengganggu kemaslahatan umum. Apabila penggunaan suatu hak atas tanah dianggap menimbulkan bahaya bagi orang lain, maka haknya dibatasi. Bahkan Islam memperbolehkan pencabutan Hak Milik dari pemiliknya

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 133.

²⁰ Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Alih Bahasa M. Nastanganin (Yogyakarta: Dana Bhakti wakaf, 1995), hlm. 73.

manakala ia tidak bisa menggunakan hak miliknya secara baik, sementara tidak ditemukan jalan lain untuk mencegahnya.²¹

Tanah dalam Islam merupakan bagian dari harta. Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy yang dikutip oleh H. Hendi Suhendi dalam buku *Fiqh Muamalah; Membahas Ekonomi Islam* bahwa, "Harta adalah nama bagi selain manusia, dapat dikelola, dapat dimiliki, dapat diperjualbelikan dan berharga".²² Sebagaimana pernyataan di atas, tanah masuk ke dalam kategori harta yang bisa dijadikan objek transaksi jual beli, sewa menyewa, *partnership* atau transaksi ekonomi lainnya juga bisa dijadikan sebagai objek kepemilikan, kecuali terdapat faktor yang menghalanginya.²³

2. Kepemilikan atas tanah

Tanah disini diistilahkan dengan pemakaian sebutan agraria. Menurut A.P. Parlindungan yang dikutip oleh Urip Santoso menyatakan bahwa "pengertian agraria memiliki ruang lingkup, pertama, dalam arti sempit bisa berwujud hak-hak atas tanah ataupun pertanian saja. Kedua, dalam arti luas Pada Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA

²¹ M. Faruq An-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam; Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosial*, Alih Bahasa Ismail Nawawi. (Yogyakarta: UIIPress, 2009), hlm. 151

²² H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah; Membahas Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 11

²³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 18.

yang menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipakai dalam arti yang sangat luas.”²⁴

Dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: ”Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2”. Hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa disini dimaksudkan adalah hak-hak menguasai atas tanah yang macam-macamnya dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- 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,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara, disebutkan macam-macamnya pada Pasal 53 UUPA, yaitu :

²⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 2.

- a) Hak Gadai,
- b) Hak Usaha Bagi Hasil,
- c) Hak Menumpang,

Akan tetapi dalam Pasal 21 ayat (1) menyebutkan adanya larangan penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA yang berbunyi; “Hanya warga Indonesia dapat mempunyai Hak Milik”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa segala penguasaan tanah Hak Milik hanya boleh dimiliki oleh warga Indonesia saja, sedangkan Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Namun selain WNI, badan-badan hukum juga bisa memiliki Hak Milik atas tanah (dijelaskan dalam Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah).

Adapun badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 yaitu:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara);
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang No. 79 tahun 1958 (LN 1958 No. 139);
- c) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agrarian, setelah mendengar Menteri Agama;

- d) Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.²⁵

Penjelasan mengenai hak-hak penguasaan atas tanah serta pihak-pihak yang dapat memiliki hak atas tanah diatas, menggambarkan prinsip nasionalitas bangsa Indonesia atas kepemilikan tanah di wilayah Indonesia. Prinsip nasionalitas tersebut merupakan bentuk dari sikap dasar dari bangsa Indonesia yang meletakkan kepentingan nasional di atas kepentingan segalanya, tidak ada kompromi untuk mengorbankan kepentingan nasional dengan kepentingan lain (negara lain). Sehingga di dalam prinsip tersebut terdapat kedaulatan penuh atas sumber daya agraria yang ada di negara ini, sebagai buah dari kemerdekaan yang ditujukan semata-mata untuk kesejahteraan warga negaranya.²⁶

3. Kebijakan Hukum Pertanahan

Kebijakan hukum pertanahan harus dibangun berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Pancasila sebagai falsafah negara. Kebijakan pertanahan harus didasarkan suatu konsep keadilan yang tidak memihak pada kelas apapun, sehingga hukum pertanahan bersifat *non-diskriminatif*. Oleh karena itu, dibutuhkan adanya konsep yang menjadi acuan dalam kebijakan hukum pertanahan nasional.

Berikut adalah konsep yang ada dalam kebijakan pertanahan nasional:

²⁵ Supriadi, *Hukum Agraria...*, hlm. 65-66.

²⁶ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti...*, hlm. 13.

a. Konsep Negara Hukum

Konsep negara hukum, mendefinisikan bahwa hukum tidak sekedar berfungsi sebagai keamanan dan ketertiban masyarakat. Melainkan untuk menciptakan kesejahteraan yang lebih baik bagi rakyat dan mencapai tujuan hukum itu sendiri, yaitu keadilan serta melaksanakan hukum secara konsisten.²⁷ Gagasan negara hukum pada penguasaan tanah memiliki makna, penguasaan atas tanah harus berdasarkan atas terciptanya kesejahteraan bagi rakyat Indonesia.

Mengutip pendapat Scheltema²⁸, merumuskan tentang unsur-unsur dan asas-asas negara hukum yaitu meliputi beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Pengakuan, penghormatan, dan perlindungan Hak asasi manusia yang berakar dalam penghormatan atas martabat manusia (*human dignity*).
- 2) Berlakunya asas kepastian hukum. Negara hukum bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat.
- 3) Berlakunya persamaan dalam negara hukum, pemerintah tidak boleh mengistimewakan orang atau kelompok orang

²⁷ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan; Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif* (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hlm. 121-122.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 45.

tertentu, atau mendiskriminasikan orang atau kelompok orang tertentu.

- 4) Asas demokrasi dimana setiap orang mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk turut serta dalam pemerintahan atau untuk mempengaruhi tindakan-tindakan pemerintahan.

b. Konsep Perlindungan Hukum terhadap Hak atas Tanah

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat berfungsi untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁹

Dengan berlakunya hukum agraria nasional, sudah seharusnya tercipta suatu kepastian hukum yaitu adanya jaminan dan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dari gangguan pihak lain. Salah satu jaminan dalam perlindungan hukum, hukum agraria menentukan suatu kewajiban hukum untuk melaksanakan pendaftaran tanah (*Recht Cadaster*). Dengan

²⁹ Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 55.

pelaksanaan pendaftaran tanah yang baik diharapkan terwujud aspek kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam bidang pertanahan bagi pemerintah, masyarakat, maupun pemilik hak atas tanah.³⁰

c. Konsep Keadilan Sosial

Keadilan sosial dapat didefinisikan sebagai perilaku, yakni perilaku untuk memberikan kepada orang lain apa yang menjadi haknya demi terwujudnya masyarakat yang sejahtera. Karena kesejahteraan adalah tujuan utama dari adanya keadilan sosial.³¹ Adapun prinsip dari keadilan sosial adalah 1) memberikan hak-hak dan kewajiban dilembaga-lembaga dasar masyarakat, artinya prinsip keadilan harus menentukan pemetaan yang layak. 2) menentukan pembagian keuntungan dan beban kerjasama sosial secara layak (efisien dan stabil).³²

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.³³ Ketentuan ini memiliki maksud bahwa hak atas tanah yang ada pada seseorang tidak boleh digunakan hanya semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terlebih apabila kepentingan itu merugikan masyarakat.

³⁰ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 45.

³¹ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan...,*, hlm. 120.

³² *Ibid.*, hlm. 121.

³³ Pasal 6 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Penggunaan hak atas tanah tersebut harus memberi manfaat bagi pemiliknya, masyarakat dan negara. Meskipun demikian, ketentuan ini bukan berarti kepentingan pribadi akan terdesaknya oleh kepentingan umum, artinya harus seimbang antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

d. Konsep Kesejahteraan

Pencetus teori *welfare state*, Mr. R. Kranenbrug, menyatakan bahwa negara harus secara aktif megupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan menyejahterakan golongan tertentu tapi seluruh rakyat. Faham negara kesejahteraan (*welfare state*) mewajibkan peran negara dalam berbagai aspek kehidupan guna kesejahteraan rakyat.³⁴

Pemerintah harus mengatur pembagian kekayaan negara agar tidak ada rakyat yang kelaparan, tidak ada yang memenuhi ajalnya karena tidak dapat membayar biaya rumah sakit. Dapat dikatakan bahwa negara kesejahteraan mengandung unsur *sosialisme*, yaitu mementingkan kesejahteraan di bidang politik maupun di bidang ekonomi.³⁵

³⁴ *Ibid.*, hlm. 123-124.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 126.

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Adapun perangkat penelitian diuraikan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan melakukan penelitian kepemilikan tanah oleh warga negara asing di desa Kaliasem. Adapun dalam penelitian ini juga akan disertai dengan data-data yang didapat dari hasil telaah dan pengkajian literature-literatur yang dirasa sesuai dan mendukung penelitian ini.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan *normative yuridis*. Dengan maksud bahwa penelitian ini menganalisa terhadap pelaksanaan kepemilikan tanah oleh warga negara asing berdasarkan Hukum Islam mengenai kepemilikan tanah dan berdasarkan pada aturan hukum dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analitik*, yaitu penelitian yang digunakan untuk menjelaskan, memaparkan, menguraikan, serta menganalisis data yang diperoleh

sehingga dapat mudah dipahami dan disimpulkan terkait fakta yang terjadi dilapangan. Penelitian ini akan memaparkan tentang kepemilikan tanah bagi warga negara asing, kemudian dianalisa dengan menggunakan perspektif hukum Islam dan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

4. Teknik Pengumpulan Data

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, maka teknik yang akan digunakan dilakukan dengan 2 cara:

- 1) Pencarian data primer yang berupa data lapangan dilakukan dengan beberapa cara:
 - a. Observasi, yaitu dengan mengamati secara langsung objek yang diteliti untuk mendapatkan data atau fakta di lapangan.
 - b. Wawancara, yaitu dilakukan dengan memberikan daftar pertanyaan pada objek yang bersangkutan dengan penelitian. Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia, khususnya warga negara Indonesia sebagai pemilik nama juga warga negara asing yang meminjam nama, serta juga notaris yang berdomisili di kabupaten Buleleng provinsi Bali.

- c. Dokumentasi, yaitu pengumpulan data-data dan bahan-bahan berupa dokumen di lapangan yang sifatnya mendukung penyusunan penelitian. Penggunaan dokumentasi dalam penelitian ini merupakan pelengkap dari metode observasi dan wawancara.
- 2) Pencarian data sekunder dilakukan dari berbagai tulisan yang telah ada sebelumnya, dengan bersumber pada kepustakaan dan arsip. Penulis menambahkan data-data pendukung lainnya dari beberapa buku, jurnal dan skripsi yang membahas mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara asing.
5. Teknik Analisis Data
- Data yang didapatkan dari sumber data akan dianalisis dengan menggunakan metode deduktif. Metode deduktif dengan menjelaskan dan menarik kesimpulan dari pemaparan teori-teori, dalil-dalil, dan kaidah-kaidah yang bersifat umum sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.
- ## G. Sistematika Pembahasan
- Dalam rangka mempermudah permasalahan yang diteliti, pembahasan akan disusun secara sistematis sesuai dengan urutan permasalahan yang ada.

Pembahasan dalam skripsi ini dibagi kedalam 5 bab, dengan urutan dan sistematika sebagai berikut:

Bab *Petama* adalah pendahuluan yang berisi tentang hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini, diantaranya adalah latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *Kedua* berisi pembahasan tentang tinjauan umum tentang kepemilikan dalam Islam dan hak-hak atas tanah menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Bab *Ketiga* mendeskripsikan tempat penelitian, yaitu desa Kaliasem kabupaten Buleleng provinsi Bali. Serta gambaran umum mengenai pelaksanaan kepemilikan tanah oleh warga negara asing dengan perjanjian *nominee*.

Bab *Empat* mengulas dan memaparkan mengenai analisis dari kajian yuridis dan normatif terhadap praktek perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah yang terjadi di desa Kaliasem kabupaten Buleleng provinsi Bali.

Bab *Lima* memuat mengenai penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah intisari dari pembahasan bab-bab sebelumnya, sedangkan saran berisi kritik dan masukan dari penyusun mengenai pembahasan yang sudah dipaparkan dari skripsi ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari permasalahan yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa:

1. Dalam prespektif yuridis, dengan ditetapkannya kebijakan UUPA, warga negara asing yang menetap di Indonesia tetap diberikan hak atas tanah selain dari Hak Milik. Adapun hak yang dapat dikuasai bagi warga negara asing adalah Hak Pakai dan Hak Sewa, sedangkan untuk badan hukum asing dapat mempunyai HGB. Penguasaan atas tanah bagi warga negara asing tersebut, sifatnya dibatasi dengan jangka waktu serta status penguasaan atas tanahnya hanya bisa menggunakan dan tidak bisa memiliki tanah tersebut.

Penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA dilarang dalam UUPA Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) yang menjelaskan bahwa hanya WNI yang dapat menguasai tanah dengan Hak Milik dan apabila ada suatu perbuatan peralihan penguasaan atas tanah Hak Milik baik secara langsung maupun secara tidak langsung kepada WNA, dinyatakan batal karena hukum dan tanahnya jatuh ke dalam penguasaan negara.

Peralihan penguasaan tanah yang terjadi di desa Kaliasem merupakan bentuk dari penyelundupan hukum, karena bentuk peralihannya dimaksudkan untuk memberikan penguasaan tanah

Hak Milik kepada WNA. Padahal dalam UUPA telah dijelaskan bahwa WNA tidak dapat memiliki Hak Milik. Begitu pula dengan memberikan peralihan penguasaan tanah Hak Milik terhadap WNA, dinyatakan batal karena hukum.

Adanya aturan dari UUPA terhadap larangan penguasaan atas tanah Hak Milik bagi WNA adalah untuk kesejahteraan warga negara Indonesia. Sehingga diharapkan tanah yang ada di wilayah Indonesia tidak dikuasai oleh warga negara asing, selain itu diharapkan kebutuhan WNI tidak dikesampingkan oleh kepentingan warga negara asing.

2. Dalam kajian normatif, Hak Sewa atau Hak Pakai yang dimiliki WNA pada tanah di Indonesia bisa digunakan dengan akad ijârah (sewa-menyewa) yang menggunakan beberapa kali pembaharuan akad. Kepemilikan tanah atas WNA sendiri, masuk ke dalam kepemilikan tidak sempurna (*al-Milk An-Nâqish*) yang hanya dapat memiliki manfaat atas bendanya saja tanpa memiliki bendanya (*Milk al-manfa'at asy-syakhshi atau haq intifâ*).

Adapun ketentuan larangan terhadap penguasaan tanah oleh WNA adalah untuk kebaikan dan kesejahtera rakyat Indonesia. Sedangkan hukum Islam sendiri memberi batasan kepemilikan terhadap seseorang jika kepemilikan tersebut dapat merugikan orang lain dan kepentingan umum. Selain itu penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA bertentangan dengan ketentuan negara, yang melarang

adanya penguasaan tanah oleh WNA dengan Hak Milik. Di dalam Hukum Islam dijelaskan bahwa negara memiliki hak tertinggi dan terkuat terhadap pengaturan tanah yang ada dibawah kekuasaannya dengan catatan, harus berdasarkan kepentingan dan kemaslahatan rakyatnya.

Baik dalam Hukum Islam maupun Hukum Agraria, pemerintah memiliki wewenang untuk memberikan tanah kepada rakyatnya melalui aturan-aturan khusus pertanahan secara nasional. Pemerintah juga berhak melakukan pembagian yang adil dan merata atas sumber kehidupan masyarakat yang berupa tanah, sehingga pemberian hak atas tanah menjadi adil bagi seluruh kalangan masyarakat tanpa mengesampingkan perbedaan suku dan ras.

B. Saran

1. Pejabat pemerintah (Pejabat/Pegawai BPN, Notaris/PPAT) bekerjasama dengan pejabat daerah (Kepala Kecamatan, Kepala Desa) untuk melakukan sosialisasi mengenai larangan penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA dan peralihan penguasaan tanah Hak Milik kepada WNA, serta melakukan pengecekan secara rutin terhadap tanah-tanah yang diduga berada dalam penguasaan WNA.
2. Dibuat suatu aturan hukum yang lebih rinci dan jelas mengenai penyelundupan hukum terhadap penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA. yang mana dalam peraturan tersebut memberi batasan dan

mengawasi tindak tanduk atas penyelundupan terebut. Sehingga tercipta suatu sistem hukum yang baik.

3. Sebagai warga negara yang baik, warga desa Kaliasem tetap harus memenuhi kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah, karena semua kebijakan yang dibuat oleh negara tentunya memiliki tujuan yang baik, yaitu demi kemaslahatan rakyat.



DAFTAR PUSTAKA

Fikih/Usul Fikih

An-Nabahan, M. Faruq. *Sistem Ekonomi Islam; Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosial*, Alih Bahasa Ismail Nawawi, Yogyakarta: UII Press, 2002.

Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam)*, Jakarta: Amzah, 2010.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Yogyakarta: Gema Insani, 2010. Jilid. 4.

_____. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Yogyakarta: Gema Insani, 2010. Jilid. 6.

Basjir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: Perpustakaan FH. UII, 1993.

Djamil, Fathurrahman. *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah, Teori dan Konsep*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, Saipudin Sidiq. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012.

Mannan, Muhammad Abdul. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Alih Bahasa M. Nastangin, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995. Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Depok: PT Raja Grafindo, 2015.

Muhammad. *Ekonomi Mikro dalam Perspektif Islam*, Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2004.

Muhlich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.

Rahman, Afzalur. *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Dana Bakti Prima Yasa, 2002.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah; Membahas Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Bidang Ilmu Lain

Andina Damayanti Saputri. 2015. "Perjanjian *Nominee* dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)". *Jurnal Repertorium* Vol. 11 No. 2 Juli – Desember 2015. (jurnal.hukum.uns.ac.id/index.php/repertorium/article/download/76/13)

Amrillah, Muhammad Lutfi. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peminjaman Nama Badan Usaha dalam Lelang Pengadaan Barang/Jasa Di Daerah Istimewa Yogyakarta." (Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta: 2015).

Handoko, Widhi. *Kebijakan Hukum Petanahan; Sebuah Efeksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media, 2014.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1994.

Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.

Larasati, Luh Devy dan I Ketut Sudantra, "Penguasaan tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing." (Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar: 2013) download.portalgaruda.org/article.php?article=83202&val=907

Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti Di Indonesia; Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Bandung: Mandar Maju, 2013.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2012.

. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHP* Perdata, Jakarta: Kencana, 2005.

Neuman, W. Lawrence. *Metode Penelitian Sosial: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Alih Bahasa Edina T. Sofia, Jakarta: Indeks, 2013.

Parlindungan, A. P. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Bandung: MandarMaju, 2011.

Perangin, Efendi. *Hukum agraria Di Indonesia; Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991.

Safitri, Firdausi. "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta." (Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta:2015).

Sahabati, Miggi. "Perjanjian *Nominee* kaitannya dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa." (Tesis Megister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UniversitasIndonesia, Depok:2011).

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007

_____. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2013.

_____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011.

_____. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015.

Sumardjono, S.W. Maria. *Alternatif Kebijakan Peraturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas, 2007.

_____. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2001.

Supriadi. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

BIOGRAFI TOKOH

Maria Sumardjono

Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH, MCL, MPA. Lahir di Yogyakarta, 23 April 1943. Beliau merupakan dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, perihal hukum agraria/pertanahan, hukum yang berkaitan dengan sumber daya alam, pengadaan tanah dan pengmukiman kembali serta hukum terkait dengan hak-hak masyarakat hukum adat. Beliau juga aktif menulis dalam media massa tentang masalah hukum pada umumnya dan hukum pertanahan pada khususnya, serta menjadi pembicara dalam berbagai seminar nasional maupun internasional. Beliau mendapat penghargaan berupa Satya Lencana Kesetiaan, 25 tahun pengabdian sebagai staf pengajar UGM serta Piagam Tanda Kehormatan Bintang Jasa Pratama sebagai Penasihat Ahli Menteri Negara Agraria, Tahun 1998.

Dr. Maria memiliki riwayat pendidikan di Sarjana Hukum Universitas Diponegoro (1996), Master of Comparative Law (MCL) Southern Methodist University (SMU) Dallas, Texas (1978), Master of Public Administration (MPA), University of Southern California (USC), Los Angeles, California (1984), dan Ph.D, University of Southern California (USC), Los Angeles, California (1988). Sedangkan untuk riwayat pekerjaan, Dr. Maria pernah menjabat menjadi Dekan Fakultas Hukum UGM, Kepala Pusat Pengkajian Hukum Tanah (PPHT), Fakultas Hukum UGM, Anggota Dewan Riset Nasional, Penasihat Ahli Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, Anggota Tim Pakar Departemen Hukum dan Perundangan, Lead Expert Land Administration Project (LAP), Anggota Tim Ahli Panitia Ad Hoc I, BP MPR-RI, Narasumber Panitia Ad Hoc II, BP MPR-RI, Koordinator Kelompok Studi Pembaruan Agraria (2001-Sekarang), Konsultan Asian Development Bank (ADB) untuk Capacity Building to Support Decentralised Administrative Systems (CB SDAS), Konsultan Asian Development Bank (ADB) untuk National Resettlement Policy Enhancement and Capacity Building, Konsultan Asian Development Bank (ADB) untuk Policy-Making Process for Regional Autonomy in Indonesia: Research and Publication, Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional, Anggota Dewan Penyantun Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN),

Wahbah az-Zuhailî

Dr. Sheikh Wahbah Mustafa az-Zuhailî lahir di Dair Atiah, utara Damsyik, Syria pada tahun 1932 dan wafat pada tanggal 8 Agustus 2015, di Suriah. Beliau merupakan seorang profesor Islam yang terkenal lagi agak kontroversi di Syria

dan merupakan seorang cendekiawan Islam khusus dalam bidang perundangan Islam (Syariah). Beliau juga adalah merupakan seorang pendakwah di Masjid Badar di Dair Atiah. Beliau adalah penulis sejumlah buku mengenai undang-undang Islam dan sekular, yang kebanyakannya telah diterjemahkan ke dalam bahasa Inggeris. Beliau merupakan pengerusi Islam di Fakultas Syariah, Universiti Damsyik (Damascus University).

Bapaknya bekerja sebagai petani. Dr. Wahbah belajar Syariah di Universiti Damsyik selama 6 tahun, dan lulus pada tahun 1952, dengan cemerlang. Kemudian Dr. Wahbah melanjutkan pendidikan Islam di Universiti al-Azhar yang berprestij di mana beliau sekali lagi menamatkan pengajian dengan cemerlang pada tahun 1956. Selepas menamatkan pengajian pada tahun 1956, Dr. Wahbah juga menerima Ijazah dalam pengajaran Bahasa Arab dari Universiti al-Azhar. Semasa belajar di Universiti al-Azhar, Dr. Wahbah mempelajari undang-undang di Universiti Ain Shams di Kaherah, Mesir di mana menerima Ijazah Sarjana Muda (B.A) pada tahun 1957. Pada tahun 1959, beliau menerima Ijazah Sarjana (M.A) dalam bidang undang-undang dari Kolej Universiti Kaherah. Pada tahun 1963, beliau menerima kedoktoran (Ph.D) dengan kepujian dalam Syariah Islam menerusi tesis beliau "Pengaruh Peperangan Dalam Perundangan Islam: Sebuah Kajian Perbandingan Meliputi 8 Mazhab dan Undang-undang Sekular Antarabangsa".

Semenjak tahun 1963, beliau telah mengajar di Universiti Damsyik (Damascus University) di mana beliau telah meraih gelaran Profesor sejak tahun 1975. Beliau menjadi ahli dalam Royal Society untuk penyelidikan tamadun Islam Yayasan Aal al-Bayt di Amman Jordan serta banyak lagi badan-badan Islam di seluruh dunia termasuk Majlis Syria al-IFTA, Akademi Fiqh Islam di Jeddah, Arab Saudi dan Akademi Fiqh Islam Amerika Syarikat, India dan Sudan. Beliau juga merupakan Pengerusi Institut Penyelidikan bagi Institusi Kewangan Islam. Selain itu, beliau turut berkhidmat sebagai perundang dalam bidang Syariah Islam kepada syarikat-syarikat dan institusi kewangan Islam termasuk Bank Islam Antar bangsa. Beliau turut dikenali sebagai pendakwah Islam yang terkenal yang kerap muncul dalam program televisi dan radio. Dulu, beliau merupakan Imam dan pendakwah di Masjid Usman di Damsyik.

Beliau banyak menulis karya-karya agung. Antara karya-karya beliau ialah: Athar al-Harb fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Muqarin, al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh, Usul al-Fiqh al-Islami , Financial Transactions in Islamic Jurisprudence, al-'Alaqat al-Dawali fi al-Islam, al-Huquq al-Insan fi al-Fiqh al-Islami bi al-Ishtirak ma` al-Akhireen, al-Islam Din Shura wa Dimuqratiyah, Haqq al-Huriyah fi al-'Alam, Asl Muqaranit al-Adyan, Al-'Uqud al-Musama fi al-Qanun al-Mu'amilat al-Madani al-Emirati, Tafsir al-Munir, Al-Fiqh al-Hanbali al-Muyassar, Al-Fiqh al-Hanafi al-Muyassar, al-Fiqh al-Shafi'i al-Muyassar, al-Fiqh al-Islami `ala Madhhab al-Maliki

PEDOMAN WAWANCARA

NOTARIS:

1. Seperti apa peraturan pertanahan di Indonesia yang mengatur tentang penguasaan tanah bagi WNA?
2. Apakah bisa WNA menguasai tanah dengan Hak Milik?
3. Apa akibat hukum jika ternyata ditemukan seorang WNA menguasai tanah dengan Hak Milik?
4. Jika WNA ingin meguaasi tanah dengan Hak Milik, adakah ketentuan atau cara yang bisa membantu WNA menguasai tanah di Indonesia?
5. Bagaimana pemahaman anda mengenai perjanjian *nominee* atau peralihan penguasaan tanah Hak Milik yang dilakukan WNA dan WNI?
6. Bagaimana biasanya bentuk peralihan kepemilikan tanah yang dibuat WNA dan WNI?
7. Jika telah melakukan perjanjian *nominee* seberapa jauh hak WNA atas tanah?
8. Apa syarat atau ketentuan jika ingin melakukan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah?
9. Apakah bentuk peralihan kepemilikan WNI kepada WNA atau melakukan perjanjian *nominee* menyebabkan WNA dapat mempunyai Hak Milik atas tanah? Bagaimana akibat hukumnya?
10. Apa anda pernah membantu membuatkan perjanjian *nominee*?
11. Apakah para pihak (WNA dan WNI) tidak tahu adanya larangan kepemilikan tanah atas WNA?

12. Apa ada sanksi khusus bagi Notaris yang membuatkan perjanjian *nominee* atau peralihan penguasaan tanah Hak Milik?



WARGA NEGARA INDONESIA

1. Bagaimana anda bisa kenal WNA sehingga anda melakukan perjanjian dengan WNA?
2. Seperti apa bentuk perjanjian yang anda buat dengan WNA?
3. Ada tidak imbalan yang diberikan dengan meminjamkan nama saudara?
Jika tidak ada, kenapa anda melakukan perjanjian meminjamkan nama kepada WNA?
4. Ada tidak jangka waktu perjanjian peminjaman nama yang anda lakukan?
5. Klausa-klausa apa yang ada dalam perjanjian yang anda buat dengan WNA?
6. Seperti apa objek yang ada dalam perjanjian yang anda buat? apa anda tau secara langsung bentuk fisiknya?
7. Apakah anda tau ada peraturan yang melarang perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah atas WNA?
8. Apakah surat perjanjiannya dibuat di kantor Notaris/PPAT? Jika tidak, seperti apa bentuk perjanjiannya? Apakah ketika membuat surat akta Notaris, Notaris yang membantu anda tidak memberi tahu?



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 40 TAHUN 1996

TENTANG

HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN

HAK PAKAI ATAS TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :** a. bahwa tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggara-kan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud;
- c. bahwa berhubung dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah;

- Mengingat :**
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Penindakan Hak Atas Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);

3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan Mengenai Tanah-tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1126);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Sertipikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Uang Pemasukan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuan.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
6. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
7. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
8. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/ Pertanahan.

BAB II

PEMBERIAN HAK GUNA USAHA

Bagian Pertama Subyak Hak Guna Usaha

Pasal 2

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 3

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebuthapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Bagian Kedua

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan

Hak Guna Usaha

Pasal 4

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.

- (2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
- (3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pasal 5

- (1) Luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah lima hektar.
- (2) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar.

Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

Bagian Ketiga Terjadinya Hak Guna Usaha

Pasal 6

- (1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden

Pasal 7

- (1) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah

**Bagian Keempat
Jangka Waktu Hak Guna Usaha**

Pasal 8

- (1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Pasal 9

- (1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
 - a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- (2) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
 - a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Pasal 10

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharunya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 11

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.

- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usahanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Bagian Kelima
Kewajiban dan Hak Pemegang
Hak Guna Usaha

Pasal 12

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk :
 - a. membayar uang pemasukan kepada Negara;
 - b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
 - c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan bik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
 - d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
 - e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
 - g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
 - h. menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 13

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 14

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.

- (2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Bagian Keenam
Pembebanan Hak Guna Usaha

Pasal 15

- (1) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha.

Bagian Ketujuh
Peralihan Hak Guna Usaha

Pasal 16

- (1) Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
(2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara :
a. Jual beli;
b. Tukar menukar;
c. Penyertaan dalam modal;
d. Hibah;
e. Pewarisan.

(3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

(4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(5) Jual beli dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(6) Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Bagian Kedelapan
Hapusnya Hak Guna Usaha

Pasal 17

- (1) Hak Guna Usaha hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
 - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarinya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
 - 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. ditelanterkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan Pasal 3 ayat (2).
- (2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 18

- (1) Apabila Hak Guna Usahahapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan penggunaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

BAB III

PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN

Bagian Pertama

Subyek Hak Guna Bangunan

Pasal 19

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 20

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebuthapus karena hukum.

Bagian Kedua Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik.

Bagian Ketiga Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 22

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 24

- (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 Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Bagian Keempat Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 25

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :
- tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.
 - tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 27

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 28

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Pasal 29

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
- (2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Bagian Kelima Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 30

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan ituhapus;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 31

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 32

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Bagian Keenam Pembebaan Hak Guna Bangunan

Pasal 33

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Bagian Ketujuh Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 34

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
 - a. Jual beli;

- b. Tukar menukar;
 - c. Penyertaan dalam modal;
 - d. Hibah;
 - e. Pewarisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunann karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Bagian Kedelapan Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 35

- (1) Hak Guna Bangunanhapus karena :
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggaranya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. ditelanlarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 36

- (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Pasal 37

- (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 38

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

BAB IV
PEMBERIAN HAK PAKAI
Bagian Pertama
Subyek Hak Pakai

Pasal 39

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara 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.

Pasal 40

- (1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebuthapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Bagian Kedua
Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai

Pasal 41

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

Bagian Ketiga
Terjadinya Hak Pakai

Pasal 42

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

- (2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 43

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 44

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah 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 dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendafatarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (4) Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Bagian Keempat

Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 45

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- (3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c. Badan keagamaan dan badan sosial.

Pasal 46

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atas diperbarui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
 - a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 47

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 48

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) serta perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.

Pasal 49

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- (2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Bagian Kelima Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai

Pasal 50

Pemegang Hak Pakai berkewajiban :

- 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 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.

Pasal 51

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 52

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 membe-baninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

**Bagian Keenam
Pembebanan Hak Pakai**

Pasal 53

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)hapus dengan hapusnya Hak Pakai.

**Bagian Ketujuh
Peralihan Hak Pakai**

Pasal 54

- (1) Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
- (3) Peralihan Hak Pakai terjadi karena :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. penyertaan dalam modal;
 - d. hibah;
 - e. pewarisan.
- (4) Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (6) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (7) Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (8) Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
- (9) Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

- (10) Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Bagian Kedelapan
Hapusnya Hak Pakai

Pasal 55

- (1) Hak Pakai hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarinya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelanterkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 40 ayat (2)

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 56

- (1) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (2) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Pasal 57

- (1) Apabila Hak Pakai atas tanah Negarahapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

Pasal 58

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 56, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerah-kan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

BAB V

PERHITUNGAN UANG PEMASUKAN ATAS DITERBITKANNYA HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI

Pasal 59

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya, ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (2) Khusus untuk wilayah lingkungan kerja Daerah Industri Pulau Batam, besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya ditetapkan oleh Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.
- (3) Apabila pemegang hak tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan penggunaan tanahnya, sehingga Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui, maka uang pemasukan yang telah dibayar dimuka menjadi milik Negara.

BAB VI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 60

Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau yang berbatasan dengan pantai diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 61

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah memperoleh jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah untuk jangka waktu masing-masing dua puluh tahun dan tiga puluh tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau dinyatakan tetap memperoleh jaminan hingga berakhirnya jangka waktu pemberian jaminan tersebut.
- (2) Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini tetap berlaku sampai berakhirnya Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.

Pasal 62

Selama ketentuan mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini belum diterbitkan, maka peraturan perundang-undangan mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 63

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 64

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 17 Juni 1996

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 17 Juni 1996

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.

MOERDIONO

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996
NOMOR 58**





**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 40 TAHUN 1996
TENTANG
HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN
HAK PAKAI ATAS TANAH**

UMUM

Tanah merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu juga ternyata dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanatsebagai berikut : “Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efesien, yang meliputi tertib administrasi hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik.”

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Walaupun sebagian besar pasal-pasalnya memberikan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah, namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat lebih rinci yang masih perlu ditetapkan.

Keperluan akan ketentuan-ketentuan yang lebih rinci ini selama lebih dari tiga puluh tahun dipenuhi dengan pengaturan teknis operasional dalam bentuk yang lebih rendah dari pada Peraturan Pemerintah. Dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban di dalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang tingkatnya lebih tinggi, yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memerlukan kejelasan mengenai beberapa hal, antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangan dan kewajiban pemegangnya, dan status tanah dan benda-benda di atasnya sesudah hak itu habis jangka waktunya. Kejelasan itu sangat diperlukan untuk memberikan beberapa kepastian hukum, baik kepada pemegang hak, kepada Pemerintah sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria, maupun kepada pihak ketiga.

Sehubungan dengan hak-hak di atas dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dipandang perlu menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk melengkapi ketentuan yang sudah ada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Uang pemasukan yang berasal dari pemberian sesuatu hak atas tanah merupakan sumber penerimaan Negara yang harus disetor melalui Kas Negara.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8
Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)

Tanah Negara yang diberikan dengan Hak Guna Usaha harus bebas dari kepentingan pihak lain. Oleh karena itu apabila tanah Negara itu termasuk di dalam kawasan hutan, yang berarti tanah itu harus dipergunakan untuk hutan sesuai peraturan yang berlaku, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan tanaman dan bangunan yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah adalah tanaman dan bangunan milik bekas pemegang Hak Guna Usaha.

Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sebelum didaftar sesuai ketentuan yang berlaku Hak Guna Usaha belum terjadi dan status tanahnya masih tetap tanah Negara.

Istilah “terjadi” tersebut telah ada sejak Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam pemahaman masa-masa sesudah itu istilah “terjadi” tadi memiliki arti yang sama dengan “lahirnya” hak.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Perpanjangan jangka waktu hak tidaklah menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula.

Hal ini penting artinya untuk kepentingan hak-hak pihak lain yang membebani Hak Guna Usaha, misalnya Hak Tanggungan, yang akan hapus dengan sendirinya apabila Hak Guna Usaha itu hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang telah melaksanakan usahanya dengan baik, yaitu dengan menjamin perpanjangan Hak Guna Usahanya apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ayat ini.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu kegiatan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha mungkin juga dilakukan atas dasar kerjasama dengan pihak-pihak lainnya.

Ketentuan perundang-undangan yang dimaksud dalam ayat ini adalah peraturan perundang-undangan yang memungkinkan untuk kerjasama tersebut.

Pasal 13

Pemberian Hak Guna Usaha tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan dari segi fisik yang terkurung oleh tanah Hak Guna Usaha itu. Oleh karena itu pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang terkurung memiliki akses yang diperlukan.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena pada umumnya Hak Guna Usaha meliputi tanah yang luas, di dalam tanah Hak Guna Usaha seringkali terdapat sumber air atau sumber daya alam lainnya. Pemegang Hak Guna Usaha berhak menggunakan sumber daya alam ini sepanjang hal itu diperlukan untuk keperluan usaha yang dijalankannya, dengan mengingat ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Ketentuan ini adalah penjabaran dari ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Dalam hal hapusnya Hak Guna Usaha karena tanahnya musnah, yang hapus hanyalah bagian tanah Hak Guna Usaha yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan Hak Guna Usaha. Untuk penyesuaian pencatatannya pada Kantor Pertanahan, perubahan ini perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Huruf g

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup serta kepentingan bekas pemegang hak.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan mengenai diperlukan atau tidaknya bangunan tersebut untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha dilakukan dengan memperhatikan kepentingan bekas pemegang Hak Guna Usaha dan pemegang hak yang baru.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu dan lain sebagainya.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Berbeda dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat juga diberikan atas tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan, maka pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebasan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Karena itu pemberian itu

dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dan calon pemegang Hak Guna Bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (2)

Sebagai pembebanan atas suatu hak yang terdaftar, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik perlu didaftar dengan pembuatan buku tanahnya dan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan.

Ayat (3)

Walaupun Hak Guna Bangunan itu sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam ayat (1), namun baru mengikat pihak ketiga sesudah terdaftar di Kantor Pertanahan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1) dan ayat (2)

Lihat penjelasan Pasal 8

Pasal 26

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan tanah dengan Hak Guna Bangunan yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat.

Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan dan pembaharuan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang Hak Guna Bangunan tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan Recana Umum Tata Ruang yang berlaku.

Lihat penjelasan Pasal 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

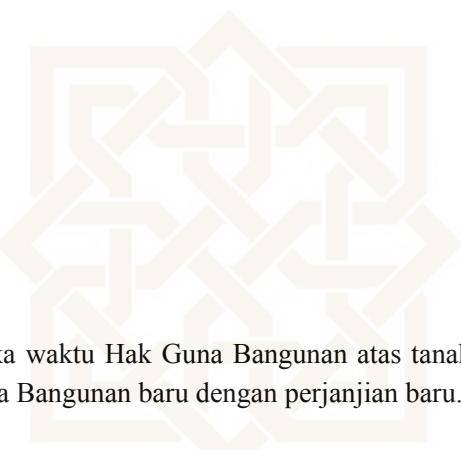
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas



Pasal 29

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dilakukan dengan memberikan Hak Guna Bangunan baru dengan perjanjian baru.

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Lihat penjelasan Pasal 13

Pasal 32

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan dapat dilaksanakan dengan mengadakan kerjasama dengan pihak lain.

Pasal 33

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Ketentuan ini adalah penjabaran dari ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu.

Huruf g

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekas pemegang hak.

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penentuan bangunan dan benda-benda itu masih diperlukan atau tidak diperlukan, dilakukan berdasarkan kepentingan umum dengan mengingat kepentingan bekas pemegang hak dan peruntukan tanah selanjutnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 38

Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 39

Huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Huruf d
Cukup jelas

Huruf e
Orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Huruf f
Cukup jelas

Huruf g
Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Hak Pakai dapat pula diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keperluan tanah untuk keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya untuk keperluan kantor lembaga pemerintah, untuk kantor perwakilan negara asing dan perwakilannya dan untuk keperluan melaksanakan fungsi badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah Negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk memberi kepastian hukum bagi kelangsungan penguasaan tanah dengan Hak Pakai yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal dan keperluan pribadi pemegang Hak Pakai.

Perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang Hak Pakai tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai yang pertama kali.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Lihat penjelasan Pasal 13

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

- Ayat (9)
Cukup jelas
- Ayat (10)
Cukup jelas

Pasal 55

- Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam peraturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekas pemegang hak.

Pasal 56

- Ayat (1)
Cukup jelas

- Ayat (2)
Cukup jelas

- Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 57

- Ayat (1)
Cukup jelas

- Ayat (2)
Cukup jelas

- Ayat (3)
Cukup jelas

- Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 60

Dengan adanya ketentuan ini, maka permintaan-permintaan hak atas tanah yang baru yang seluruhnya merupakan pulau tidak dilayani sampai dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas



**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
TAHUN 1996 NOMOR 3643**

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
No. 5 Tahun 1960
tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

PERTAMA

BAB I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK

Pasal 1

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut ayat 4 dan 5 pasal ini.

Pasal 2

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, 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 termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak-ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4

(1) 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, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

(2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat 1 ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

(3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat 1 pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11

(1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

(2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12

(1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong royong lainnya.

(2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Pasal 13

(1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

(2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

(3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.

(4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

Pasal 14

(1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2 Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

a. untuk keperluan Negara;

b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;

- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

(2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 ini mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat 2 pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburnya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

BAB II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH

Bagian 1 Ketentuan-ketentuan Umum

Pasal 16

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah :
 - 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,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 3 ialah :

- a. hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,

c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17

(1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

(2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.

(3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

(4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Bagian II Pendaftaran Tanah

Pasal 19

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III Hak Milik

Pasal 20

(1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebuthapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Pasal 22

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena :

a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. ketentuan undang-undang.

Pasal 23

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

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

Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26

(1) 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.

(2) 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 warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27

Hak milikhapus 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.

Bagian IV Hak guna usaha

Pasal 28

(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.

(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 teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

(3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

(1) Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

(2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

(3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Pasal 30

(1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :

- a. warganegara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak ituhapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32

(1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak ituhapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33

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

Pasal 34

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.

Bagian V Hak guna bangunan

Pasal 35

(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.

(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 dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
- warganegara Indonesia;
 - badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib dilepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak ituhapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi :

- mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan pemerintah;
- mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus daftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak ituhapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40

Hak guna bangunan hapus karena :

- jangka waktunya berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- ditelantarkan;
- tanahnya musnah;

g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI Hak pakai

Pasal 41

(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 ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

(2) Hak pakai dapat diberikan :

a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;

b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

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.

Pasal 43

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

(2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII Hak sewa untuk bangunan

Pasal 44

(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.

(2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;

b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

(3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara 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 perwalian di Indonesia.

Bagian VIII Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Pasal 46

(1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Pasal 47

(1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.

(2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X Hak guna ruang angkasa

Pasal 48

(1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.

(2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial

Pasal 49

(1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

(2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.

(3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII Ketentuan-ketentuan lain

Pasal 50

(1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.

(2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51

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

BAB III KETENTUAN PIDANA

Pasal 52

(1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.

(2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat 1, 46, 47, 48, 49 ayat 3 dan 50 ayat 2 dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.

(3) Tindak pidana dalam ayat 1 dan 2 pasal ini adalah pelanggaran.

BAB IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 53

(1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang diamksud 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 di dalam waktu yang singkat.

(2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

Pasal 54

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat 1.

Pasal 55

(1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV, dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

(2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Pasal 58

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan *jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini* serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu.

KEDUA

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Pasal 1

(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

(2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat 1, yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.

(3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat 2 sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 dengan jangka waktu 20 tahun.

(4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat 1 pasal ini dibebani dengan hak erfacht, maka hak opstal dan hak erfacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

(5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat 3 pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

(6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat 1 dan 3 pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II

(1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun 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.

(2) Hak-hak tersebut dalam ayat 1 kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2 menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III

(1) Hak erfacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat 1 yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

(2) Hak erfacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV

(1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria, agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.

(2) Jika sesudah jangka tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

(3) Jika pemegang hak concessie atau sewa mengajukan permintaan termasuk dalam ayat 1 pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun

permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgerbruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam baantuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat 1, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dippunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat 1.
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat 1, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dippunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agraria lah yang memutuskan.

Pasal VIII

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada pasal 1 ayat 3 dan 4, pasal II ayat 2 dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat 2.
- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pasal II ayat 2, pasal III ayat 1 dan 2 dan pasal IV ayat 1 berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.

Pasal IX

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT

A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan undang-undang ini dengan penetapan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 24 September 1960

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

(Sukarno)

Diundangkan

pada tanggal 24 September 1960

SEKRETARIS NEGARA

ttd

(Tamzil)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

CURRICULUM VITAE

Nama : Izzatun Fariha

Jenis Kelamin : Perempuan

Tempat, Tanggal Lahir : Patas, 27 September 1994

Alamat : Jl. Ketut Sangre, Dusun Yeh Panes, Patas,
Gerokgak, Buleleng, Bali

Email : fariehaarfamz@gmail.com

No. HP : 081316288518

Riwayat Pendidikan :

1998 – 2000 RA Nurul Huda Gel-gel, Kelungkung.

2000 – 2006 MI Mihtajul Ulum Patas, Gerokgak, Buleleng.

2006 - 2009 MTs Al- Kautsar Sumbersari, Srono, Banyuwangi.

2009 - 2012 MA Nurul Jadid Karanganyar, Paiton Probolinggo.

Riwayat Organisasi :

PMII Rayon Asram Bangsa

UKM JQH Al- Mizan

Srikandi Lintas Iman Yogyakarta

Paguyuban Alumni Nurul Jadid Yogyakarta (PANJY)