

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pada hakekatnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. "Sesuatu" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>1</sup> Jadi, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum.

Adanya Hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut dinyatakan dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA. Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam dalam pasal 9 ayat (2) UUPA. Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam pasal 42 dan pasal 45 UUPA. Untuk badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 24.

berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali Hak Milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 30 ayat (1) huruf b dan pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

Dan selanjutnya yang akan penulis uraikan ialah jenis hak penguasaan atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA. Hak Guna Bangunan terdiri dari beberapa jenis antara lain :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh BPN atau pejabat yang ditunjuk. Biasanya jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah mengenai hak guna bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang atau pembaruan pembaruan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut;
2. Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan;
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Obyek hak adalah tanah untuk mendirikan bangunan. Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. Hak Guna Bangunan ini akan terhapus apabila :



- a. Jangka waktunya telah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum waktunya berakhir karena sesuatu persyaratan tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan pasal 36 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996

Hak Guna Bangunan yang penulis maksudkan ialah hak atas tanah untuk badan hukum yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perusahaan Listrik Negara yang hanya terbuka kemungkinan menguasai tanah dengan sesuatu hak, jika hal itu secara tegas disebut dalam peraturan yang bersangkutan.<sup>2</sup> Sesuatu hak itu antara lain tersebut dalam pasal 30 dan pasal 36 UUPA, yaitu Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk badan hukum Indonesia. Dan PT. Perusahaan Listrik Negara tidak dimungkinkan untuk memiliki Hak Milik atas tanah, karena Badan Hukum atau Badan Usaha Milik Negara Yang dapat memiliki Hak Milik Hanya Bank Negara yang dinyatakan pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Sehingga untuk badan hukum PT. Perusahaan Listrik Negara yang ingin memperoleh sebidang tanah ( pengadaaan tanah ) dapat memperoleh tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Pengadaaan tanah yang dimaksud diatas ialah pengadaaan tanah untuk kepentingan umum. Yaitu pengadaaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Hal ini dinyatakan dalam pasal 10 huruf f Bab IV

---

<sup>2</sup>S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Dikantor Pertanahan*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005, hal. 9.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pasal 1 ayat 6 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum menyatakan kepentingan umum ialah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Menurut John Selihindo, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>3</sup> Dasar hukum pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ialah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Umum jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005. Dalam hal ini PT. Perusahaan listrik Negara ingin memperoleh sebidang tanah termasuk dan diatur dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum yaitu dinyatakan pada pasal 10 huruf f. Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan umum seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *des sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *des sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan.<sup>4</sup> Dalam perkembangannya bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain ganti kerugian, hal ini dinyatakan dalam pasal 1 ayat 3 Peraturan Presiden Nomor 36



---

<sup>3</sup>John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hal. 40.

<sup>4</sup> Maria S.W. Soemardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta, Kompas, 2008, hal 100.

tahun 2005.. Hal inilah yang menjadi dasar pengadaan tanah bagi PT. Perusahaan Listrik Negara dilakukan dengan cara pelepasan hak dengan ganti kerugian yang dilakukan melalui Notaris. Pelepasan hak tidak dapat dilakukan di pengadilan negeri apalagi di pengadilan luar negeri. Pelepasan Hak Milik dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan. Pelepasan Hak yang dimaksud ialah Menurut pasal 1 ayat 9 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum menyatakan Pelepasan Hak ialah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga Pertanahan. Dan menurut pasal 1 ayat 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, sebagai peraturan pelaksanaanya pelepasan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Sebagai pembeda agar tidak terjadi kerancuan penulis juga mendefenisikan terhadap Pembebasan Tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak atau yang menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Pembebasan hak atas tanah dilihat dari yang yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk area tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan pihak lain.<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung berpendapat bahwa pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah

---

<sup>5</sup>Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2007, hal. 10.

bersedia melepaskan hak atas tanahnya.<sup>6</sup>Selanjutnya dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara Notariil atau bawah tangan, yaitu:

1. Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah Hak Milik; atau
2. Surat Keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah Hak Milik yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Camat setempat ( letak atau lokasi tanah itu berada );
3. Surat Keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah Hak Milik yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, penulis berkeinginan untuk mengkaji lebih dalam mengenai keabsahan Pelepasan Hak Atas Tanah dalam mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan dengan menulis sebuah karya ilmiah berupa Tesis dengan judul **"PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PEMBANGUNAN TOWER TRANSMISI TENAGA LISTRIK PERUSAHAAN LISTRIK NEGARA BERDASARKAN PELEPASAN HAK MILIK MELALUI NOTARIS DI KABUPATEN INDRAGIRI HULU"**.

---

<sup>6</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005, hal 152.