

Undang-Undang Hak-Hak Atas Tanah yang Ideal  
Tanggapan dan Masukan atas RUU Hak-Hak Atas Tanah<sup>1</sup>  
oleh  
FX. Sumarja<sup>2</sup>

Pelanggaran hukum dalam penguasaan hak atas tanah dapat dihindari, dengan cara pembaharuan hukum pertanahan yang bisa diterima oleh semua pihak yang sejalan dengan asas-asas hukum pertanahan nasional yang berlaku. Hal mana sejalan dengan isi Pasal 2 Ketetapan MPR No. IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang berbunyi: Pembaharuan agraria mencakup suatu proses berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Terdapat banyak masalah di dalam masyarakat yang sedang membangun yang harus diatur dengan hukum. Menurut Mochtar Kusumaatmadja harus ada pemilahan dalam pengaturan hukum untuk masyarakat, yang netral dan yang tidak netral. Secara garis besar dibagi dua golongan yaitu:

- 1) Masalah-masalah yang langsung mengenai kehidupan pribadi seseorang dan erat hubungannya dengan kehidupan budaya dan spritual masyarakat digolongkan sebagai keadaan hukum yang tidak netral.
- 2) Masalah-masalah yang bertalian dengan masyarakat dan kemajuan pada umumnya bersifat “netral” dilihat dari sudut kebudayaan.<sup>3</sup>

Pada umumnya pembaharuan hukum dalam bidang yang bersifat netral demikian lebih mudah dilakukan, seperti: bidang hukum perseroan, kontrak, perikatan, lalu-lintas (darat, air dan udara). Sementara itu untuk bidang hukum yang tidak netral atau tergolong sensitif, seperti penguasaan tanah, diperlukan kesabaran dan kecermatan. Tentu saja pembaharuan hukum itu tidak mudah dilakukan begitu saja baik yang netral maupun yang tidak netral mengingat harus ada keselarasan antara hukum, masyarakat dan pembinaan hukum. Sebagaimana dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa hukum tidak saja sekedar sebagai alat, sehingga tidak mudah untuk melakukan perubahan dalam

---

<sup>1</sup>Disampaikan pada acara FGD RUU Hak-Hak atas Tanah, di Bandar Lampung kerjasama FH Unila dengan DPD RI, tanggal 20 Maret 2012.

<sup>2</sup>Staf Pengajar Fakultas Hukum Unila, Mahasiswa Doktoral Ilmu Hukum

<sup>3</sup>Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, 1976, hlm. 14.

pembangunan hukum, khususnya hukum tanah. Mengingat juga pendapat Maria SW Sumardjono<sup>4</sup>, bahwa bidang hukum pertanahan dengan semua prinsip dan kepentingan yang harus ditegakkan berada dalam posisi yang krusial dan rentan. Artinya prinsip dan kepentingan hukum pertanahan rentan terhadap kemungkinan dilakukan penafsiran sesuai dengan nilai dan kepentingan dalam pembangunan ekonomi yang ditetapkan oleh pemerintah yang berkuasa. Untuk itu diperlukan asas hukum, kaidah hukum, lembaga hukum sampai kepada proses hukum untuk melakukan suatu pembentukan hukum.

Menurut D.H.M Meuwissen<sup>5</sup> dalam pembentukan hukum ada dua momen sentral (unsur pokok) yang harus diperhatikan, yaitu momen politik-idiil dan momen teknikal. Momen politik berkaitan dengan hal mengartikulasikan atau mengolah tujuan-tujuan politik (oleh politisi, pejabat negara, yuris, dan lain-lain). Sedangkan momen teknikal berkaitan dengan teknik perundang-undangan. Perwujudan asas hukum dalam peraturan perundang-undangan, dalam teori pembentukan hukum oleh D.H.M Meuwissen disebut sebagai momen idiil, yaitu merealisasikan apa yang menurut asas-asas hukum (ide hukum, cita hukum) seharusnya direalisasikan. Momen politik harus diinteraksikan dan dikaji, artinya disaring dengan momen normatif dari pembentukan undang-undang yang mencakup: cita-hukum, Undang-Undang Dasar (konstitusi), nilai-nilai hukum, asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum dan pranata-pranata hukum yang sudah ada termasuk kaidah-kaidah Hukum Adat.

Penyaringan itu penting agar produknya tidak bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum lainnya terutama yang kedudukannya lebih tinggi, dan tidak bertentangan dengan kesadaran hukum yang hidup. Dengan demikian substansi undang-undang yang baru dibentuk itu dapat diterima dan ditempatkan ke dalam keseluruhan sistem hukum yang berlaku atau yang ada. Momen normatif dalam pembentukan undang-undang harus mencerminkan momen idiil yang mencakup: pandangan hidup, keyakinan keagamaan, filsafat hukum, kesadaran hukum, wawasan kebangsaan dan kenegaraan yang hidup

---

<sup>4</sup> Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Kerjasama HuMa dan Magister Hukum UGM, 2007, hlm. 14.

<sup>5</sup>B. Arief Sidharta. *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*, Bandung: Rafika Aditama, 2009. hlm. 10, 25; B. Arief Sidharta "Asas Hukum, Kaidah Hukum, Sistem Hukum dan Penemuan Hukum", dalam Susi Dwi Harjanti (ed.), *Negara Hukum yang Berkeadilan, kumpulan pemikiran dalam rangka purnabakti Prof. Dr. H. Bagir Manan, S.H., M.CL.* Bandung: PSKN FH UNPAD, 2011. hlm 17-18.

dalam masyarakat yang bersangkutan. Momen idiil<sup>6</sup> diwarnai oleh kenyataan alamiah dan kenyataan serta sejarah kemasyarakatan setempat. Demikian juga mestinya dalam pembentukan hukum tanah nasional.

Van der Vlies mengemukakan beberapa asas penting dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, yaitu asas-asas formal dan asas-asas material. Asas-asas formal meliputi: asas tujuan yang jelas; asas organ/lembaga yang tepat; asas urgensi pengaturan; asas kemungkinan pelaksanaan; dan asas konsensus. Asas-asas material meliputi: asas peristilahan dan sistematika yang jelas; asas mudah diketahui; asas kesamaan hukum; asas kepastian hukum; dan asas penerapan hukum yang khusus.<sup>7</sup> Dalam konteks Indonesia, A. Hamid S. Attamimi menambahkan, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan selain memperhatikan asas-asas yang dikembangkan para ahli, perlu memperhatikan asas-asas yang terkandung dalam Pancasila (sebagai cita hukum dan norma fundamental negara), asas-asas bernegara berdasarkan atas hukum, asas pemerintahan berdasarkan sistem konstitusi, yang ketiganya merupakan asas-asas hukum umum bagi perundang-undangan.<sup>8</sup>

Asas-asas tersebut di atas umumnya telah dituangkan dalam UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Pada Pasal 5 ditegaskan bahwa asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik meliputi: kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan, dan keterbukaan. Pada Pasal 6 ditentukan asas yang berkaitan dengan materi muatan peraturan perundang-undangan adalah: pengayoman, kemanusiaan, kebangsaan, kekeluargaan, kenusantaraan, bhinneka tunggal ika, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau

---

<sup>6</sup>Momen politik sebagai landasan untuk memperoleh keberlakuan faktual, momen normatif sebagai landasan bagi keberlakuan yuridikal atau keberlakuan formal, dan momen idiil sebagai landasan untuk keberlakuan filosofikal dari undang-undang termasuk peraturan daerah. B. Arief Sidharta, "Asas Hukum, Kaidah Hukum ..." *Ibid*, hlm 17.

<sup>7</sup>I.C. van der Vlies, *Buku Pegangan Perancang Peraturan Perundang-undangan/Handboek Wetgeving* (Penerjemah Linus Doludjawa), Jakarta: Dirjen Peraturan Perundang-Undanguan DEPKUMHAM, 2005, hlm. 250, 284, 307-308; lihat juga A. Hamid S. Attamimi, *Peranan Peraturan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara*, Disertasi, Jakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, 1990, hlm. 330-331; Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundang-undangan, Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta: Kanisius, 2007, hlm. 253-254.

<sup>8</sup>A. Hamid S. Attamimi, *Ibid.*, 333-335, 344; Maria Farida Indrati S, *Ibid.*, hlm. 254-255.

keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Berdasarkan panduan di atas akan dibahas Rancangan Undang-Undang Hak-Hak Atas Tanah, guna mendapatkan sebuah RUU yang ideal.

1. RUU Hak atas tanah tidak konsisten dengan UUPA. Diantaranya subyek hak, baik HGU, HGB dan HPakai, substansi pengaturan Hak milik dengan UU, sementara yang dengan Peraturan perundang-undang.
2. Tidak ada konsistensi antara asas-asas dalam Naskah Akademik dengan isi norma dalam RUU. Misalnya terkait asas perlindungan pada yang lemah/tanah untuk petani. Dalam RUU ini tidak ada pasal yang memberikan perlindungan bagi kaum petani/yang lemah. Meskipun Pasal 28 mengatur bahwa diupayakan secara bertahap setiap keluarga petani memiliki tanah 2 ha dan setiap keluarga diupayakan tersedia 200m<sup>2</sup> untuk tanah non-pertanian, namun dilain pihak tidak ada instrumen untuk itu. Harusnya ditambahkan pasal tentang lembaga perizinan peralihan hak atas tanah, sehingga menghindarkan orang dari kehilangan hak atas tanahnya/kekurangan luasan tanahnya. Pada awal berlakunya UUPA lembaga ini pernah ada, yaitu a) PMA No. 14 Tahun 1961 tentang permintaan dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah; b) Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 4 Tahun 1968 tentang Penyelenggaraan izin pemindahan hak atas tanah; c) Permendagri No SK 59/DDA/1970 tentang Penyederhanaan peraturan perizinan pemindahan hak atas tanah. Namun lembaga perizinan semakin diperlemah dengan ketentuan Ps. 98 (1), Ps 99 Permennag/kaBPN No 3 Tahun 1997, dan Ps 34 (7), (8) , Ps 54 (2), (9), (10) PP 40 Tahun 1996. Pada akhirnya lembaga perizinan ini tidak bisa berfungsi untuk mengupayakan penguasaan/pemilikan tanah minimal yang diperlukan oleh setiap keluarga. Selain lembaga perizinan ada lembaga lain yang ikut memperparah kondisi ini yaitu lembaga kuasa mutlak. Larangan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah hanya berlaku bagi camat, dan tidak berlaku bagi Notaris. Larangan penggunaan kuasa mutlak diatur dalam Instruksi Mendagri No 14 Tahun 1982. Oleh karena lembaga ini ternyata menghambat upaya pemerintah untuk mengupayakan setiap keluarga menguasai/memiliki tanah yang cukup, perlu ditinjau kembali. Maka melalui RUU inilah bisa dimasukkan larangan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah.

3. Pembatasan penguasaan/pemilikan tanah untuk badan hukum, terutama HGU belum mendapat pengaturan dalam UU ini. Akan lebih baik jika luasan tanah HGU diatur dalam UU ini, bukan dalam Peraturan Menteri. Hal ini dikhawatirkan akan terjadi kolusi antara pemerintah dengan investor.
4. Terdapat asas-asas di dalam RUU yang belum tereksplor lebih lanjut dalam pasal-pasal RUU bersangkutan, misalnya asas nasionalitas atau kebangsaan. Hanya WNI yang bisa mempunyai hubungan yang kuat dengan tanah (dalam hal ini hak milik atas tanah). Dalam RUU ini belum tampak adanya pengaturan/instrumen supaya tanah tidak jatuh pada orang asing. Kenyataan di lapangan banyak tanah yang dikuasai atau “dimiliki” oleh pihak asing. Kenyataan ini dapat dikurangi atau kalau mungkin dihindari dengan menggunakan instrumen lembaga perizinan, lembaga kuasa mutlak, atau lembaga sanksi (administrasi/pidana/perdata). Bagi pihak-pihak (aparatur pemerintah, notaris/PPAT, masyarakat) yang terlibat dalam proses penguasaan tanah oleh orang asing yang dilarang, harus dikenakan sanksi. Misalnya di negara Thailand bagi warga negara yang menjual tanahnya pada pihak asing dikenakan pidana denda. Untuk pembelian tanah yang dananya berasal dari pihak asing dikenakan pajak yang sangat tinggi.
5. Instrumen pajak sebagai sarana mengatur penguasaan dan kepemilikan tanah juga belum digunakan, padahal di negara lain misalnya Malaysia instrumen pajak progresif sebagai pengendali penguasaan tanah oleh pihak asing.<sup>9</sup>
6. Perpanjangan dan pembaharuan HGU, HGB, HP dan Hak sewa untuk bangunan, dapat diberikan sekaligus dimuka dengan memberi uang masukan ke kas negara yang diatur dalam RUU ini jelas bertentangan prinsip keadilan bagi generasi yang akan datang (*justice for the future generation*)<sup>10</sup>, juga bertentangan dengan putusan MK No 21-22/PUU-V/2007. Maka ada baiknya jika hal itu dihilangkan.
7. Pengakuan masyarakat adat dan tanah ulayat ditetapkan dengan UU adalah sangat baik untuk memberikan perlindungan padanya. Persoalannya apakah pemerintah sungguh-sungguh untuk melakukan hal itu. Sebab selama ini

---

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Buku Kompas, 2007. hlm. 60.

<sup>10</sup> Kristian Skagen Ekeli, “*Green Constitutionalism: the Constitutional Protection of Future Generation*,” *Ratio Juris*, Vol.20. No. 3 September 2007, hlm. 378.

Pemerintah Daerah yang diberi kewenangan untuk menetapkan ada tidaknya hak ulayat melalui Permennag/KBPN No 5 tahun 1999, tidak pernah dilakukan, dan hanya beberapa daerah saja yang berbuat.

8. Mengingat keberadaan masyarakat adat dan hak ulayat ditetapkan dengan undang-undang, maka apabila tanah ulayat akan diberikan dengan hak-hak atas tanah kepada warganya tidak harus dilepaskan oleh masyarakat adat kemudian menjadi tanah negara dan baru diberikan dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UU ini. Akan lebih baik jika persekutuan masyarakat adat diberikan kewenangan untuk memberikan langsung dengan hak-hak atas tanah kepada warganya.
9. Jenis-jenis hak atas tanah, dalam perkembangannya harus diantisipasi dari sekarang, misalnya Hak Atas Ruang Bawah Tanah, dan Hak Atas Ruang Udara. Selama ini dua macam hak itu sudah ada dalam faktanya, namun belum mendapat pengaturan. Akan lebih baik jika kedua macam hak itu diakomodir dalam UU ini.
10. Hak Pakai, tidak harus dibedakan antara Hak pakai untuk pemerintah dan hak pakai bukan untuk Pemerintah. Pembedaan justru akan menimbulkan polemik, karena selama ini sudah banyak keluhan tentang banyaknya jenis hak atas tanah di Indonesia, sekarang justru muncul hak pakai untuk pemerintah. Lebih baik cukup dengan satu nama Hak Pakai, pembedaan akan tampak dalam surat ketetapan pemberian haknya.
11. Hak Pengelolaan sangat baik diatur di dalam UU ini. Hanya saja hak apa saja yang dapat diberikan di atas hak pengelolaan harus ditegaskan dalam pasal tertentu atau disisipkan dalam pasal tertentu. Keadaan dalam RUU baru HGB dan HP, sementara hak milik belum masuk didalamnya. Karena selama ini HM dapat diberikan di atas Hak Pengelolaan.
12. Sanksi, sebagai instrumen pengendali penguasaan/pemilikan tanah kurang diberdayakan.

Untuk lebih jelas dapat diperhatikan tabel berikut mengenai tanggapan dan usulan atas RUU hak-hak atas tanah ini.

Tabel. RUU hak-hak atas tanah, usulan perbaikan, dan legal reasoning

No	RUU	Usul	Alasan
1.	Pasal 1	Tambahkan konsep orang asing, yaitu Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia.	Hal ini sejalan dengan Sila kedua Pancasila, yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab. Dalam prinsip ini bangsa Indonesia juga memberikan kesempatan kepada orang asing untuk dapat akses terhadap tanah di wilayah RI. Pemberian hak akses itu didasarkan kepada kepentingan bangsa Indonesia bukan atas dasar kepentingan orang asing
2.	<p style="text-align: center;"><b>Pemegang hak atas tanah</b> Pasal 6</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Perorangan warga negara Indonesia</li> <li>b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia</li> <li>c. Badan hukum Indonesia</li> <li>d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia</li> <li>e. Perwakilan negara asing</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Pemegang hak atas tanah</b> Pasal 6</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Warga Negara Indonesia;</li> <li>b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;</li> <li>c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;</li> <li>d. Badan-badan keagamaan dan sosial;</li> <li>e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;</li> <li>f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;</li> <li>g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.</li> </ol>	<p>WNI bisa perorangan bisa beberapa orang (kepemilikan bersama)</p> <p>Huruf c. Badan hukum Indonesia, Harus dipertegas.</p> <p>Bagaimana dengan badan/organisasi internasional yang ada perwakilannya di Indonesia</p>
3.	<p style="text-align: center;"><b>Bagian Ketiga</b> <b>Jenis-jenis hak atas tanah</b> Pasal 7</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Hak atas tanah terdiri atas: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hak atas tanah untuk perorangan dan badan hukum;</li> <li>b. hak atas tanah untuk pemerintah.</li> </ol> </li> <li>(2) Jenis-jenis hak atas tanah untuk perorangan</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Bagian Ketiga</b> <b>Jenis-jenis hak atas tanah</b> Pasal 7</p> <p>Jenis-jenis hak atas tanah untuk perorangan dan badan hukum terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hak milik;</li> <li>b. hak guna usaha;</li> <li>c. hak guna bangunan;</li> </ol>	<p>Perlu adanya penyederhanaan hak-hak atas tanah, bukan lagi menambah macam hak atas tanah yang baru, kalau mau ditambah, justru hak atas ruang bawah tanah dan hak atas ruang udara, yang selama ini belum ada aturannya, sementara telah ada dalam praktik dilapangan. Misalnya rencana pembangunan jalur rel kereta api bawah tanah, dan pertokoan yang ada di atas</p>

	<p>dan badan hukum terdiri atas:</p> <p>a. hak milik;</p> <p>b. hak guna usaha;</p> <p>c. hak guna bangunan;</p> <p>d. hak pakai;</p> <p>e. hak sewa untuk bangunan;</p> <p>(3) Jenis hak atas tanah untuk pemerintah terdiri atas:</p> <p>a. hak pakai pemerintah</p> <p>b. hak pengelolaan</p>	<p>d. hak pakai;</p> <p>e. hak sewa untuk bangunan;</p> <p>f. Hak Pengelolaan;</p> <p>g. <i>Hak Atas Ruang Bawah Tanah</i></p> <p>h. <i>Hak Atas Ruang udara</i></p>	<p>jalan depan hotel Horison Simpang Lima Semarang.</p>
4.	<p>Pasal 10</p> <p>Negara mengakui dan melindungi hak ulayat dan hak-hak serupanya.</p>	<p>Pasal 10</p> <p>Negara mengakui dan melindungi hak ulayat dan hak-hak serupanya, yang ditetapkan dengan undang-Undang</p>	<p>Bagaimana cara mengakuinya, apakah cukup dengan Perda Propinsi seperti yang maksud dalam Permennag/KBPN No 5 tahun 1999, atau dengan UU supaya konsisten dengan Pasal 12?</p>
5	<p>Pasal 12</p> <p>Penentuan mengenai pengakuan masyarakat hukum adat ditetapkan dengan Undang-undang.</p>	<p>Pasal 12</p> <p>Penentuan mengenai pengakuan masyarakat hukum adat ditetapkan dengan Undang-Undang</p> <p>Pasal 12</p> <p>Penentuan mengenai pengakuan masyarakat hukum adat ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan</p>	<p>Supaya Konsisten dengan Pasal 11, maka pengakuan hak ulayat sebaiknya dengan UU</p> <p>Kalau penentuan ada tidaknya hak ulayat cukup dengan Peraturan Daerah Propinsi, apakah tidak demikian mengenai penentuan/pengakuan ada tidaknya masyarakat hukum adat</p>
6	<p><b>Bagian Ketiga</b></p> <p><b>Pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Ulayat</b></p> <p>Pasal 14</p> <p>Di dalam lingkungan tanah ulayat terdapat:</p> <p>a. tanah individual;</p> <p>b. tanah kolektif;</p> <p>c. tanah komunal.</p>	<p><b>Bagian Ketiga</b></p> <p><b>Pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Ulayat</b></p> <p>Pasal 14</p> <p>(1) Di dalam lingkungan tanah ulayat terdapat:</p> <p>a. tanah individual;</p> <p>b. tanah kolektif;</p> <p>c. tanah komunal.</p> <p>(2) <i>Bagian-bagian tanah hak ulayat dapat diberikan kepada perorangan atau bersama-</i></p>	<p>Terkait aturan Pasal 18 Ayat (1), maka Pasal 14 perlu ditambah satu ayat.</p>



		<i>sama dengan Hak milik, HGU, HGB, HPakai dan Hak Sewa untuk Bangunan”</i>	
7	<p style="text-align: center;">Pasal 17</p> <p>(1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah dapat menetapkan tanah-tanah ulayat sebagai kawasan strategis sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai penataan ruang.</p> <p>(2) Tanah-tanah ulayat yang telah ditetapkan sebagai kawasan strategis harus tercantum dalam peta tata ruang wilayah.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 17</p> <p>1) idem 2) idem 3) <i>Tanah-tanah ulayat sebagaimana pada ayat (2) untuk peralihannya harus mendapat izin dari pejabat berwenang.</i></p>	Penambahan ayat (3) penting untuk mengantisipasi jangan sampai, dikemudian hari pemerintah maupun pemerintah daerah kesulitan mendapatkan tanah ulayat itu untuk kepentingan negara yang lebih luas.
8	<p style="text-align: center;">Pasal 18</p> <p>(1) Hak atas tanah individual dan kolektif dari warga masyarakat hukum adat, apabila dikehendaki oleh pemegang haknya, dapat didaftar sebagai hak-hak atas tanah menurut ketentuan Undang-undang ini dan peraturan pelaksanaannya.</p> <p>(2) Pendaftaran hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari persekutuan hukum adatnya.</p> <p>(3) Pendaftaran hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menyebabkan gugurnya kewajiban menurut hukum adat dari pemegang hak atas tanahnya.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 18</p> <p>(1) Idem (2) idem (3) Idem</p>	Ayat (1), jika demikian maka berarti di atas hak ulayat dapat diberikan dengan Hak milik, HGU, HGB, HPakai dan Hak Sewa untuk Bangunan, mengapa ini tidak dijelaskan pada jenis-jenis hak pada pasal 14?. Sehingga Pasal 14 ditambah satu ayat, “Bagian-bagian tanah hak ulayat dapat diberikan kepada orang perorang atau kepada beberapa orang bersama-sama dengan Hak milik, HGU, HGB, HPakai dan Hak Sewa untuk Bangunan”
9	<p style="text-align: center;">Pasal 19</p> <p>(1) Dalam hal instansi pemerintah, badan hukum dan perorangan yang bukan warga masyarakat hukum adat memerlukan tanah ulayat dari masyarakat hukum adat tertentu maka terhadap tanah ulayat itu dapat <i>dilepaskan</i> oleh masyarakat hukum adat itu</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 19</p> <p>(1) Dalam hal instansi pemerintah, badan hukum dan perorangan yang bukan warga masyarakat hukum adat memerlukan tanah ulayat dari masyarakat hukum adat tertentu maka terhadap tanah ulayat itu dapat <i>diberikan dengan hak-hak atas</i></p>	Pasal 19 Ayat 4 dan 5 terjadi kontradiksi. Kalau hak ulayat sudah dilepaskan pada Negara, tidak mungkin dikembalikan lagi kepada masyarakat hukum adat. Oleh karenanya hak ulayat tidak perlu dilepaskan kepada Negara, walaupun dilepaskan ya harus dengan Undang-undang tidak cukup oleh masyarakat hukum adat. Maka ayat (1) dan (2) kata “dilepaskan” diganti dengan

	<p>dengan persetujuan warganya dan sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.</p> <p>(2) Persetujuan warga masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah dengan tanpa paksaan dan disertai dengan pemberian informasi awal yang memadai mengenai akibat-akibat hukum, sosial dan lingkungan yang akan ditimbulkan dari pelepasan hak ulayat itu.</p> <p>(3) idem</p> <p>(4) Hak ulayat yang telah dilepaskan menjadi tanah negara yang di atasnya dapat diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.</p> <p>(5) Dalam hal hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada ayat (4) habis masa berlakunya maka tanah tersebut kembali menjadi tanah ulayat.</p>	<p><i>yang yang diatur dalam uu ini</i> oleh masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan warganya dan sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.</p> <p>(2) Persetujuan warga masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah dengan tanpa paksaan dan disertai dengan pemberian informasi awal yang memadai mengenai akibat-akibat hukum, sosial dan lingkungan yang akan ditimbulkan dari <i>pemberian</i> hak ulayat itu.</p> <p>(3) Idem</p> <p>(4) dihapus</p> <p>(5) Dalam hal hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada ayat (1) habis masa berlakunya maka tanah tersebut kembali menjadi tanah ulayat.</p>	<p><i>“diberikan dengan hak-hak atas yang yang diatur dalam uu ini”</i>, dan ayat (4) dihapus.</p> <p>Hal ini terkait juga dengan ketentuan Pasal 21 ayat (2) bahwa terjadinya hak milik menurut hukum adat ditentukan oleh pemimpin adat setempat menurut hukum adat yang berlaku.</p>
10	<p><b>Paragraf 2</b> <b>Terjadinya hak milik</b> Pasal 21</p> <p>(1) Hak milik dapat diberikan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>menurut hukum adat;</li> <li>karena penetapan pemerintah;</li> <li>karena undang-undang.</li> </ol> <p>(2) Terjadinya hak milik menurut hukum adat ditentukan oleh pemimpin adat setempat menurut hukum adat yang berlaku.</p> <p>(3) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah diberikan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh pemerintah menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah.</p> <p>(4) Terjadinya hak milik karena undang-</p>	<p><b>Paragraf 2</b> <b>Terjadinya hak milik</b> Pasal 21</p> <p>(1) Hak milik dapat diberikan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>menurut hukum adat;</li> <li>karena penetapan pemerintah;</li> <li>karena undang-undang.</li> </ol> <p>(2) Terjadinya hak milik menurut hukum adat ditentukan oleh pemimpin adat setempat menurut hukum adat yang berlaku.</p> <p>(3) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah diberikan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh pemerintah menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah.</p>	<p>Terkait ayat 2, memang betul bahwa konversi hak lama ke hak-hak menurut UUPA waktunya sudah habis pada tgl 24 Sept 1980, namun bagaimana dengan hak-hak lama itu yang sampai hari ini belum didaftar?</p> <p>Bagimana juga dengan tanah adat yang saat ini sudah tidak ada lagi persekutuan masyarakat adatnya?</p> <p>Hal ini perlu dipikirkan untuk merumuskan kembali pasal 21 ini</p>

	<p>undang akibat dari adanya peristiwa hukum dan perbuatan hukum tertentu yang menurut undang-undang dapat menimbulkan hak milik berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>pewarisan;</li> <li>kedaluarsa;</li> <li>jual beli;</li> <li>hibah;</li> <li>tukar menukar; dan</li> <li>peristiwa atau perbuatan hukum lain yang dapat menimbulkan hak milik.</li> </ol>	<p>(4) Terjadinya hak milik karena undang-undang akibat dari adanya peristiwa hukum dan perbuatan hukum tertentu yang menurut undang-undang dapat menimbulkan hak milik berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>pewarisan;</li> <li>kedaluarsa;</li> <li>jual beli;</li> <li>hibah;</li> <li>tukar menukar; dan</li> <li>peristiwa atau perbuatan hukum lain yang dapat menimbulkan hak mili</li> </ol>	
11	<p>Pasal 23 Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.</p>	<p>Pasal 23</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.</li> <li>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.</li> <li>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 warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 20 huruf b, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang</li> </ol>	<p>Hak untuk mengalihkan hak Milik atas tanah harus ada pengaturan dan pembatasan, oleh karenanya ketentuan pasal 26 UUPA perlu diadopsi.</p> <p>Kalau peralihan hak milik atas tanah tidak diatur dan dibatasi, kemungkinan besar tanah hak milik bisa jatuh pada orang asing, meskipun itu dilarang. Dalam kenyataan banyak tanah hak milik yang “dimilik orang asing” dengan berbagai modus, bisa dengan sewa, <i>Strooman, dll</i></p>

		membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.	
	<p align="center"><b>Paragraf 4</b> <b>Hak dan kewajiban pemegang hak milik</b> Pasal 25</p> <p>Pemegang hak milik berhak atas tanah yang dimilikinya untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Menguasai tanah</li> <li>Menggunakan dan memanfaatkan tanah</li> <li>Melakukan perbuatan terhadap tanah baik yang menimbulkan peralihan hak maupun tidak</li> <li>Mewariskan kepada keturunannya</li> </ol>	<p align="center"><b>Paragraf 4</b> <b>Hak dan kewajiban pemegang hak milik</b> Pasal 25</p> <p>Pemegang hak milik berhak atas tanah yang dimilikinya untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Menguasai tanah</li> <li>Menggunakan dan memanfaatkan tanah</li> <li>Melakukan perbuatan terhadap tanah baik yang menimbulkan peralihan hak maupun tidak, <i>yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan</i></li> </ol>	<p>Melakukan perbuatan terhadap tanah baik yang menimbulkan peralihan hak maupun tidak, harus diatur lebih lanjut agar tanah hak milik tidak jatuh pada pihak-pihak yang dilarang oleh undang-undang.</p> <p>Waris itu hak atau kewajiban. Dalam hukum waris dikenal dengan ahli waris, dimana ia berhak atas warisan dari pewaris. Kalau ahli waris itu berhak atas warisan, berarti ada kewajiban dari pewaris untuk mewariskan kepada ahli waris.</p> <p>Dengan demikian mewariskan sesuatu adalah kewajiban bagi pewaris bukan hak.</p>
12	<p align="center">Pasal 26</p> <p>Pemegang hak milik berkewajiban untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Memelihara kesuburan dan mencegah kerusakan tanah</li> <li>Menggunakan sendiri tanah pertanian</li> <li>Menjaga tanda batas tanah</li> <li>Menghormati pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah miliknya.</li> </ol>	<p align="center">Pasal 26</p> <p>Pemegang hak milik berkewajiban untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Memelihara kesuburan dan mencegah kerusakan tanah</li> <li>Menggunakan sendiri tanah pertanian</li> <li><i>Memasang dan</i> menjaga tanda batas tanah</li> <li>Menghormati pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah miliknya.</li> <li><i>Mewariskan kepada keturunannya</i></li> <li><i>Membayar Pajak</i></li> <li><i>Mengajukan izin kepada pejabat berwenang jika mau mengalihkan Hak milik atas tanahnya pada pihak lain.</i></li> </ol>	<p>Pasal 26 huruf c, seyogyanya ditambahkan kewajiban untuk memasang tanda batas, selama ini anggapan masyarakat untuk memasang tanda batas tanah adalah bukan kewajibannya tetapi kewajiban dari BPN pada saat pengukuran untuk sertifikasi,</p> <p>Selain itu dijelaskan adanya kewajiban membayar pajak.</p> <p>Mengajukan/meminta izin kepada pejabat berwenang jika mau mengalihkan pada pihak lain.</p>
13	<p align="center">Pasal 28</p> <p>(1) Pemerintah harus menyediakan tanah pertanian sekurang-kurangnya 2 hektar untuk dimiliki oleh setiap kepala keluarga petani secara bertahap.</p>	<p align="center">Pasal 28</p> <p>(1) Pemerintah harus menyediakan tanah pertanian sekurang-kurangnya 2 hektar untuk dimiliki oleh setiap kepala keluarga petani secara bertahap.</p>	<p>Pasal ini tidak cukup demikian tanpa diikuti dengan instrument lain. Sebab selama ini instrument yang ada justru dikembali, sehingga banyak keluarga-keluarga petani yang justru kehilangan/ kekurangan luasan hak atas</p>

	<p>(2) Pemerintah harus mengupayakan tersedianya tanah non pertanian sekurang-kurangnya 200 meter persegi kepada setiap keluarga secara bertahap.</p> <p>(3) Hak milik untuk badan hukum koperasi tani dan nelayan batas minimum 5 hektar, dan maksimum 25 hektar.</p>	<p>(2) Pemerintah harus mengupayakan tersedianya tanah non pertanian sekurang-kurangnya 200 meter persegi kepada setiap keluarga secara bertahap.</p> <p>(3) Hak milik untuk badan hukum koperasi tani dan nelayan batas minimum 5 hektar, dan maksimum 25 hektar.</p>	<p>tanahnya. Instrumen yang dimaksud adalah lembaga perizinan peralihan hak atas tanah. Selain perizinan, lembaga kuasa mutlak merupakan lembaga hukum yang justru menjadi penghalang upaya pemerintah menyediakan tanah yang cukup bagi warganya. Dengan kuasa mutlak pemegang hak atas tanah mudah melepaskan hak atas tanahnya, demikian juga pihak lain dengan mudahnya mendapatkan hak atas tanah itu. Padahal mungkin saja peralihan itu dilakukan dengan cara yang tidak sehat.</p>
14	<p>Pasal 30</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak guna usaha adalah:</p> <p>a. warga Negara Indonesia; dan</p> <p>b. badan hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia.</p>	<p>Pasal 30</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak guna usaha adalah:</p> <p>a. warga Negara Indonesia;</p> <p>b. badan hukum yang didirikan menurut hukum <i>Indonesia</i> dan berkedudukan di Indonesia.</p>	<p>Hruf a, kata sambung “dan” harus dihapus karena akan bermakna komulatif dengan kalimat berikutnya, padahal antara WNI dan badan hukum itu berdiri sendiri-sendiri.</p> <p>Huruf b, harus dipertegas hukum mana, karena akan menimbulkan multi tafsir.</p>
15	<p>Pasal 31</p> <p>(1) Pemegang hak guna usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.</p> <p>(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hak guna usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, hak guna usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.</p>	<p>Pasal 31</p> <p>(1) Idem</p> <p>(2) Idem</p> <p>(3) <i>Pemerintah dan pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap HGU yang diberikan.</i></p>	<p>Pasal ini perlu ada ayat (3), yang mengatur tentang pengawasan terhadap HGU yang subyek haknya tidak memenuhi syarat, termasuk pengawasan terhadap pemanfaatan/penggunaan tanahnya apakah sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya atau tidak.</p>
16	<p>Pasal 32</p> <p>(1) Hak guna usaha dapat berasal dari:</p> <p>a. Tanah negara.</p> <p>b. Tanah ulayat.</p> <p>c. Tanah hak.</p> <p>(2) Idem</p> <p>(3) Dalam hal tanah yang akan diberikan</p>	<p>Pasal 32</p> <p>(1) Hak guna usaha dapat berasal dari:</p> <p>a. Tanah negara.</p> <p>b. Tanah ulayat.</p> <p>c. Tanah hak <i>milik dan hak pakai atas tanah.</i></p> <p>(2) Idem</p>	<p>Ayat (1), untuk tanah hak, harus tegas, karena yang bisa dijadikan induk dari hak-hak atas tanah yang lain hanya hak milik, tetapi kalau tanah itu harus dilepaskan bisa saja selain HM, juga hak Pakai, karena HM dan HPakai biasanya berupa tanah pertanian dan nonpertanian, sementara HGB dan Hak Sewa untuk bangunan</p>

	<p>dengan hak guna usaha itu berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dilepaskan berdasarkan kesepakatan oleh masyarakat hukum adat.</p> <p>(4) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu berasal dari tanah hak maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dilepaskan oleh pemegang haknya sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku</p> <p>(5) Idem</p> <p>(6) Idem</p>	<p>(3) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan dengan “<i>pemberian hak</i>” berdasarkan kesepakatan oleh masyarakat hukum adat.</p> <p>(4) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu berasal dari tanah hak milik maka pemberian hak guna usaha <i>dapat dilakukan dengan cara pembebanan HGU di atas HM, atau jika harus pelepasan hak bisa berasal dari HM dan HPakai</i> setelah tanah yang bersangkutan dilepaskan oleh pemegang haknya sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(5) Idem</p> <p>(6) Idem</p>	<p>tanahnya adalah nonpertanian, sehingga tidak lazim untuk HGU. Hal ini juga dalam rangka melindungi hak-hak atas tanah warga masyarakat dari eksploitasi. Kalau HGU diberi peluang untuk mengambil tanah-tanah HGB dan hak Sewa untuk bangunan, kemungkinan besar akan menimbulkan konflik. Mau dikemanakan rakyat/warga kita, apa harus pindah ke planet lain.</p> <p>Ayat (3) Guna melindungi hak ulayat sudah waktunya, memberi kepercayaan kepada masyarakat hukum adat untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada di wilayahnya, maka untuk keperluan HGU, tanah ulayat tidak harus dilepaskan, cukup <i>diberikan hak</i> untuk HGU, toh kalau jangka waktunya habis tanah akan kembali pada masyarakat adat sebagai tanah ulayat seperti yang diatur dalam pasal 19 ayat (5).</p> <p>Ayat (4), guna memberikan rasa keadilan akan akses pada tanah, maka pemegang HM atas tanah tidak harus melepaskan haknya, sehingga tidak harus kehilangan hak untuk bisa memberikan akses tanah kepada pihak lain. Kalau ini diukti, artinya pemerintah sudah ada upaya untuk melindungi tanah-tanah rakyat minim luasannya.</p>
17	<p>Pasal 33</p> <p>(1) Idem.</p> <p>(2) Idem.</p> <p>(3) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang</p>	<p>Pasal 33</p> <p>(1) Idem.</p> <p>(2) Idem.</p> <p>(3) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha kepada badan hukum ditetapkan ( <i>Seuai Pasal 4 Permennag/KBPN Ri No 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi</i>) disesuaikan dengan</p>	<p>Ayat (3) akan lebih menjamin kepastian hukum dan menghindarkan konspirasi antara pemerintah dengan investor/pemodal besar, lebih baik jika luasan maksimum untuk badan hukum ditegaskan dalam UU ini, meskipun isinya mengambil dari Pasal 4 Permennag/KBPN RI No 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.</p>

	bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.	bidang usahanya	
18	<p style="text-align: center;"><b>Terjadinya hak guna usaha</b> Pasal 34</p> <p>(1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.</p> <p>(2) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Terjadinya hak guna usaha</b> Pasal 34</p> <p>(1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.</p> <p>(2) <i>Hak Guna Usaha dapat diberikan di atas hak milik, hak pakai dan hak ulayat.</i></p> <p>(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p> <p>(4) <i>Pemberian HGU di atas HM, HPakai dan Hak Ulayat dilakukan dengan perjanjian pemebanan hak dengan dibuatkan akta tanah oleh PPAT</i></p>	Konsisten dengan Ketentuan Pasal 32 di atas, mestinya, dibuka kemungkinan terjadinya HGU dengan perjanjian pembebanan hak yang dilakukan di hadapan PPAT. Maka Pasal 34 menjadi empat ayat.
19	<p style="text-align: center;">Pasal 37</p> <p>(1) Idem. (2) Idem. (3) Idem.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 37</p> <p>(1) Idem. (2) Idem. (3) Idem. (4) <i>Dalam hal hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) berasal dari hak milik dan Hak Pakai maka perpanjangan dan pembaruan haknya harus berdasarkan persetujuan dari pemegang haknya</i></p>	Pasal ini perlu ditambah ayat (4) supaya konsisten dengan Pasal 32 dan 34 di atas.
20	<p style="text-align: center;">Pasal 39</p> <p>(1) Untuk kepentingan penanam modal, permintaan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang</p>	<p style="text-align: center;">Dihapus saja</p> <p>Termasuk Pasal 58 (HGB), Pasal 80 (HPakai)</p>	<p>Pasal ini bertentangan dengan prinsip-prinsip pembaruan agraria di dalam TAP MPR IX/2001, terkait prinsip:</p> <p>a) keadilan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan</p>

	<p>ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.</p> <p>(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usahanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.</p> <p>(3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.</p>		<p>sumber daya agraria dan sumber daya alam;</p> <p>b) keberlanjutan yang dapat memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang, dengan tetap memperhatikan daya tampung dan dukung lingkungan;</p> <p>Pasal ini juga bertentangan dengan prinsip keadilan bagi generasi yang akan datang (<i>justice for the future generation</i>) dan Putusan MK No 21-22/PUU-V/2007.</p>
21	<p style="text-align: center;">Pasal 41</p> <p>(1) Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:</p> <p>a. Idem;</p> <p>b. Idem;</p> <p>c. Idem;</p> <p>d. Idem;</p> <p>e. Idem;</p> <p>f. Idem;</p> <p>g. Idem;</p> <p>h. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara setelah Hak Guna Usaha tersebut hapus;</p> <p>i. menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 41</p> <p>(1) Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:</p> <p>a. Idem;</p> <p>b. Idem;</p> <p>c. Idem;</p> <p>d. Idem;</p> <p>e. Idem;</p> <p>f. <i>Memasang dan</i> Idem;</p> <p>g. Idem;</p> <p>h. <i>dihapus</i>;</p> <p>i. menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>j. <i>Membayar Pajak</i></p> <p>k. <i>Mengajukan izin kepada pejabat berwenang jika mau mengalihkan HGU pada pihak lain.</i></p>	<p>Pasal 41 ayat (1) huruf f, ditambah kata <i>memasang dan...</i></p> <p>Pasal 41 ayat (1) huruf h, harus dipertimbangkan. Ketentuan ini dikawatirkan menjadi modus bagi pemegang HGU yang sudah hapus, tidak mau menyerahkan tanahnya. Selama tanah belum diserahkan, tanah akan diklaim masih ada dalam penguasaannya. Hal ini justru akan menyulitkan pihak pemerintah dalam melakukan fungsi untuk mengatur penggunaan, pemanfaatan tanah. Pasal inilah yang ditunggu-tunggu para pemegang hak atas tanah, meskipun haknya sudah hapus karena belum diserahkan kepada negara ia masih merasa memiliki hak keperdataan karena belum terjadi penyerahan barang. Padahal dalam hal ini begitu HGU hapus otomatis menjadi tanah negara tanpa ada perbuatan hukum lagi. Sehingga ketentuan ini</p>



			tidak relevan.  Untuk huruf i, harusnya ada sanksi, maka Pasal 123 perlu ditambah Pasal 41 ayat (1) huruf f dan i.
22	<b>Hapusnya hak guna usaha</b> Pasal 45  Idem	Ditambahkan ketentuan:  Jika hak guna usaha berasal dari tanah hak (HM/HPakai), jika sudah hapus karena jangka waktunya berakhir, ataupun diserahkan secara sukarela oleh pemegang HGU, maka tanah kembali kepada pemegang hak milik/HPakai	Penambahan ketentuan ini agar konsisten dengan ketentuan tentang terjadinya HGU Pasal 34 UU ini.
23	Pasal 46  (1) Apabila Hak Guna Usaha hapus 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 pengusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan kompensasi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.  (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.  (4) Dalam hal bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada	Pasal 46  (1) Apabila Hak Guna Usaha hapus 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) <i>dihapus</i>  (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.  (4) Dalam hal 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	Pasal ini sama dengan isi Pasal 18 PP 40 tahun 1996. Khusus ayat (2) akan menjadi bumerang bagi pemerintah. Pasal ini akan menjadi ajang kolusi antara pemerintah dengan pemegang HGU. Tatkala pemegang HGU menyodorkan daftar harga bangunan dan benda-benda di atasnya yang harus dikompensasi oleh pemerintah, ternyata nilainya amat besar. Pemerintah akhirnya tidak bisa berbuat banyak selain memperpanjang atau memperbaharui HGUnya. Ini jelas menimbulkan ketidakadilan. Apakah ini yang namanya mensejahterakan rakyat. Atau pasal ini dipasang justru untuk melanggengkan HGU.

	di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.		
24	<p style="text-align: center;"><b>Pemegang hak guna bangunan</b> Pasal 47</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah :</p> <p>a. warga negara Indonesia; dan</p> <p>b. badan hukum privat yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 47</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah:</p> <p>a. warga Negara Indonesia;</p> <p>b. badan hukum yang didirikan menurut hukum <i>Indonesia</i> dan berkedudukan di Indonesia.</p>	Harusnya konsisten dengan dengan pemegang hak Guna Usaha dalam Pasal 30 UU ini, berarti konsisten dengan Pasal 36 UUPA
25	<p style="text-align: center;">Pasal 48</p> <p>(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.</p> <p>(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 48</p> <p>(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.</p> <p>(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.</p> <p>(3) <i>Pemerintah, pemerintah daerah termasuk, dan masyarakat (pemegang hak atas tanah yang dibebani dengan HGB) melakukan pengawasan terhadap HGB yang diberikan.</i></p>	<p>Ayat (1), maksudnya Pasal 47, bukan Pasal 46.</p> <p>Pasal ini perlu ada ayat (3), yang mengatur tentang pengawasan terhadap HGB yang subyek haknya tidak memenuhi syarat, termasuk pengawasan terhadap pemanfaatan/penggunaan tanahnya apakah sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.</p>
26	<p style="text-align: center;"><b>Jenis hak guna bangunan</b> Pasal 49</p> <p>Hak guna bangunan terdiri atas:</p> <p>a. hak guna bangunan atas tanah negara</p> <p>b. hak guna bangunan atas tanah milik</p>	<p style="text-align: center;"><b>Jenis hak guna bangunan</b> Pasal 49</p> <p>Hak guna bangunan terdiri atas:</p> <p>a. hak guna bangunan atas tanah negara</p> <p>b. hak guna bangunan <i>atas tanah hak milik</i></p>	Pasal 49 huruf b, akan lebih jelas, pasti dan tidak menimbulkan multi tafsir akan lebih baik jika langsung dalam kalimat “hak guna bangunan atas tanah hak milik”. Karena memang konsepnya hak milik atas tanah itu terkuat terpenuh dan turun temurun. Salah satu sifat/ciri

			hak milik atas tanah adalah dapat dijadikan induk dari hak-hak atas tanah lainnya. Lihat juga rumusan pasal 71 UU ini menurut saya sudah tepat.
27	<p><b>Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan</b> Pasal 50</p> <p>(1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat berasal dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tanah negara;</li> <li>Tanah ulayat;</li> <li>Tanah hak.</li> </ol> <p>(2) Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan atas tanah milik adalah tanah hak milik.</p>	<p><b>Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan</b> Pasal 50</p> <p>(1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat berasal dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tanah negara;</li> <li>Tanah ulayat;</li> <li>Tanah hak.</li> </ol> <p>(2) Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan <i>atas tanah hak</i> adalah tanah hak milik.</p>	Redaksi ayat (2) akan menimbulkan multitafsir, akan lebih lugas dan jelas jika kata-kata “atas tanah milik” diganti dengan “atas tanah hak”. Karena yang diacu adalah ayat sebelumnya, bukan pasal sebelumnya.
28	<p>Pasal 51</p> <p>(1) Idem.</p> <p>(2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna bangunan atas tanah negara berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud Pasal 50 ayat (1) huruf b maka pemberian hak guna bangunan dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dilepaskan berdasarkan kesepakatan oleh masyarakat hukum adat.</p> <p>(3) Idem..</p> <p>(4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan hak guna bangunan atas tanah negara itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang hak guna bangunan.</p> <p>(5) Idem.</p>	<p>Pasal 51</p> <p>(1) Idem.</p> <p>(2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna bangunan atas tanah negara berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud Pasal 50 ayat (1) huruf b maka pemberian hak guna bangunan dapat <b>diberikan hak</b> oleh masyarakat hukum adat berdasarkan kesepakatan.</p> <p>(3) Idem..</p> <p>(4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan hak guna bangunan atas tanah negara itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan <b>atas</b> hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang hak guna bangunan.</p> <p>(5) Idem.</p>	Ayat (2) Guna melindungi hak ulayat sudah waktunya, memberi kepercayaan kepada masyarakat hukum adat untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada di wilayahnya, maka untuk keperluan HGB, tanah ulayat tidak harus dilepaskan, cukup <i>diberikan hak</i> untuk HGB, toh kalau jangka waktunya habis tanah akan kembali pada masyarakat adat sebagai tanah ulayat seperti yang diatur dalam pasal 19 ayat (5).

29	Pasal 58 Idem	Idem dengan Pasal 39 Maka Pasal 58 dihapus saja	Dasar pertimbangan idem juga dengan pasal 39
30	Pasal 59 (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.	Pasal 59 (1) Hak guna bangunan atas tanah hak milik <i>sebagaimana dimaksud Pasal 54 ayat (1) atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik</i> diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, . (2) Atas kesepakatan, 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.	Pasal ini harus dipertegas, bahwa jangka waktu HGB diberikan atas dasar kesepakatan, dan ada batasan maksimum 30 tahun, meskipun kemudian atas dasar kesepakatan lagi HGB dapat diperpanjang dan dapat diperbaharui
31	Pasal 61 Pemegang hak guna bangunan berkewajiban : a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, atau dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya; c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; d. menjaga tanda batas tanah e. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus; f. menyerahkan sertipikat hak guna bangunan	Pasal 61 (1) Pemegang hak guna bangunan berkewajiban untuk: a. Idem; b. Idem; c. Idem; d. <i>Memasang dan</i> menjaga tanda batas tanah; e. <i>dihapus</i> ; f. menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan. g. <i>Membayar Pajak</i> h. <i>Mengajukan izin kepada pejabat berwenang jika mau mengalihkan HGB pada pihak lain bagi HGB di atas tanah negara..</i>	Pasal 61 ayat (1) huruf d, ditambah kata <i>memasang dan...</i> Pasal 61 ayat (1) huruf e, harus dipertimbangkan. Ketentuan ini dikawatirkan menjadi modus bagi pemegang HGB yang sudah hapus, dan tidak mau menyerahkan tanahnya. Selama tanah belum diserahkan, tanah akan diklaim masih ada dalam penguasaannya. Hal ini justru akan menyulitkan pihak pemerintah dalam melakukan fungsi untuk mengatur penggunaan, pemanfaatan tanah. Ataupun mempersulit pemegang hak milik tanah. Pasal inilah akan menjadi alasan, meskipun haknya sudah hapus karena belum diserahkan kepada negara atau kepada pemilik tanah, ia masih merasa memiliki hak keperdataan karena belum terjadi penyerahan barang. Padahal dalam hal ini begitu HGB hapus otomatis menjadi tanah negara tanpa ada perbuatan hukum lagi atau tanah kembali pada pemiliknya. Sehingga ketentuan ini tidak relevan.

	yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.		Untuk huruf f, harusnya ada sanksi, maka Pasal 123 perlu ditambah Pasal 61 ayat (1) huruf d dan f.
32	<p align="center"><b>Peralihan dan pembebanan hak guna bangunan</b> Pasal 63</p> <p>(1) Idem;. (2) Idem; (3) Idem; (4) Peralihan hak guna bangunan 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) Idem; (6) Idem; (7) Idem; (8) Idem;</p>	<p align="center"><b>Peralihan dan pembebanan hak guna bangunan</b> Pasal 63</p> <p>(1) Idem (2) Idem (3) Idem (4) Peralihan hak guna bangunan 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, <i>dan harus mendapatkan izin pejabat berwenang, serta dilarang menggunakan kuasa mutlak.</i> (5) <i>Idem</i> (6) <i>Idem</i> (7) <i>Idem</i> (8) <i>Idem</i></p>	<p>Untuk mengantisipasi beralihnya tanah HGB kepada pihak-pihak yang dilarang oleh undang-undang, serta menghindari eksploitasi terhadap hak-hak atas tanah warga negara indonesia, maka peralihan HGB, kecuali lelang eksekusi dan warisan harus mendapatkan izin dari pejabat berwenang dan dilarang menggunakan kuasa mutlak.</p>
33	<p align="center">Pasal 64</p> <p>(1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan yang diatur dengan undang-undang. (2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak guna bangunan.</p>	<p align="center">Pasal 64</p> <p>(1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan yang diatur dengan undang-undang. (2) <i>Pembebanan Hak tanggungan pada HGB yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan harus mendapat izin dari pemegang hak pengelolaan;</i> (3) <i>Pembebanan Hak tanggungan pada HGB yang berasal dari tanah ulayat harus mendapat izin dari tetua masyarakat adat;</i> (4) <i>Pembebanan Hak tanggungan pada HGB yang berasal dari tanah Hak Milik harus</i></p>	<p>Pasal ini harus dipertegas bahwa untuk membebani HGB dengan hak tanggungan, harus diperhatikan atau harus mendapat izin dari pemegang hak atas tanah sebagai dasar HGBnya. Maka Pasal ini ditambah dengan tiga ayat.</p>

		<p><i>mendapat izin dari pemegang hak milik atas tanah;</i></p> <p>(5) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak guna bangunan.</p>	
34	<p><b>Hapusnya hak guna bangunan</b> Pasal 65</p> <p>(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Idem.;</li> <li>b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Idem; atau</li> <li>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</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Hapusnya hak guna bangunan</b> Pasal 65</p> <p>(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Idem.;</li> <li>b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Idem; atau</li> <li>2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan <i>dengan</i> pemegang hak milik; atau</li> </ol> </li> </ol>	<p>Kata dan untuk menghubungkan pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik tidak tepat seolah-olah mereka tidak hubungan. Maka kata “dan” diganti kata “dengan”. Ayat-ayat yang lain idem.</p>
35	<p>Pasal 66</p> <p>(1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.</p> <p>(2) Idem</p> <p>(3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.</p>	<p>Pasal 66</p> <p>(1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.</p> <p>(2) Idem.</p> <p>(3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik</p>	<p>Yang dimaksudkan oleh Pasal 66 ayat (1) dan (2), barangkali Pasal 65 bukan Pasal 64. Pasal 64 tidak ada hubungan dengan Pasal 66.</p>
36	<p>Pasal 67</p> <p>(1) Dalam hal hak guna bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang hak</p>	<p>Pasal 67</p> <p>(1) Dalam hal hak guna bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang</p>	

	<p>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.</p> <p>(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan kompensasi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.</p> <p>(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.</p> <p>(4) Dalam hal 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.</p>	<p>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.</p> <p>(2) dihapus</p> <p>(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.</p> <p>(4) Dalam hal 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.</p>	<p>Pasal ini komentarnya sama dengan komnetar yang ada pada Pasal 45 tentang hapusnya HGU. Bahwa ayat tentang biaya kompensasi ditiadakan</p>
37	<p>Pasal 68</p> <p>Dalam hal hak guna bangunan atas tanah negara dalam lingkungan hak pengelolaan atau hak guna bangunan atas hak milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 65, 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.</p>	<p>Pasal 68</p> <p>Dalam hal hak guna bangunan atas tanah negara dalam lingkungan hak pengelolaan atau hak guna bangunan atas hak milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 65, 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.</p>	<p>Nanti dalam penjelasan perlu ada ketegasan pengertian “penyerahan”. Jangan sampai dengan kata-kata itu justru HGB yang sudah hapus tidak bisa kembali kepada negara atau kepada pemegang hak milik. Penyerahan di sini tidak boleh dalam arti formal, misalnya dengan surat bukti penyerahan tanah. Penyerahan cukup dengan pengembalian sertifikat HGB ke Kantor Pertanahan untuk dicatat. Atau kalau sertifikat tidak dikembalikan ke kantor pertanahan, asalkan HGB tidak diperpanjang/tidak diperbaharui atau HGB hapus langsung dicatat dalam buku tanah tanpa menunggu sertifikat</p>

			HGB. Oleh karena itu penting juga lembaga pengawas/kontrol untuk hal-hal demikian masuk dalam UU ini.
38	<p style="text-align: center;"><b>Pemegang hak pakai</b> Pasal 69</p> <p>Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Warga Negara Indonesia;</li> <li>b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;</li> <li>c. Badan-badan keagamaan dan sosial;</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Pemegang hak pakai</b> Pasal 69</p> <p>Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Warga Negara Indonesia;</li> <li>b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;</li> <li>c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;</li> <li>d. Badan-badan keagamaan dan sosial;</li> <li>e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;</li> <li>f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;</li> <li>g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.</li> </ol>	<p>Mengapa harus diatur terpisah dan dengan nama tersendiri mengenai hak pakai. Bukankah sifat dan jenis hak pakai bisa dicantumkan dalam surat keputusan pemberian haknya, seperti yang selama ini sudah berlaku. Oleh karena itu sebenarnya tidak begitu urgen untuk membedakan antara hak pakai dengan hak pakai Pemerintah. Apalagi dimasukkan juga istilah “Pemerintah negara asing”. Bukankah sudah cukup tercakup pemegang hak pakai itu seperti yang diatur dalam Pasal 39 PP 40/1996. Itu saja kita adopsi ke UU ini.</p>
39	<p style="text-align: center;">Pasal 70</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.</li> <li>(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.</li> </ol>	<p style="text-align: center;">Pasal 70</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.</li> <li>(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.</li> </ol>	<p>Ayat (2) sangat penting, ini yang membedakan dengan HGU dan HGB, dengan demikian secara teoretis, mengingat jumlah tanah terbatas dan diharapkan sebanyak-banyaknya warga negara Indonesia mempunyai akses terhadap tanah. Maka di atas tanah Hak Pakai bisa diberikan dengan hak-hak yang lain dan tidak hanya hak milik atas tanah, misalnya di atas HPakai bisa diberikan Hak sewa untuk Bangunan dengan perjanjian. Tentu jangka waktunya tidak boleh lebih dari HPakai itu sendiri</p>
40	<p style="text-align: center;"><b>Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai</b> Pasal 72</p>	<p style="text-align: center;"><b>Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai</b> Pasal 72</p>	<p>Redaksi ayat (2) akan menimbulkan multitafsir, akan lebih lugas dan jelas jika kata-kata “atas tanah milik” diganti dengan “atas tanah hak”.</p>



	<p>(1) Hak pakai atas tanah negara dapat berasal dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tanah negara;</li> <li>tanah ulayat;</li> <li>tanah hak.</li> </ol> <p>(2) Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai atas tanah milik adalah tanah hak milik.</p>	<p>(1) Hak pakai atas tanah negara dapat berasal dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tanah negara;</li> <li>tanah ulayat;</li> <li>tanah hak.</li> </ol> <p>(2) Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai <i>atas tanah hak</i> adalah tanah hak milik.</p>	<p>Karena yang diacu adalah ayat sebelumnya, bukan pasal sebelumnya.</p>
41	<p style="text-align: center;">Pasal 73</p> <p>(1) Idem.</p> <p>(2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak pakai atas tanah negara berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud Pasal 72 ayat (1) huruf b maka pemberian hak pakai dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dilepaskan berdasarkan kesepakatan oleh masyarakat hukum adat.</p> <p>(3) Idem.</p> <p>(4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan hak pakai atas tanah negara itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi kompensasi yang dibebankan pada pemegang hak pakai</p> <p>(5) Idem.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 73</p> <p>(1) Idem.</p> <p>(2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak pakai atas tanah negara berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud Pasal 72 ayat (1) huruf b maka pemberian hak pakai dapat <i>diberikan hak oleh masyarakat hukum adat berdasarkan kesepakatan.</i></p> <p>(3) Idem.</p> <p>(4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan hak pakai atas tanah negara itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan <i>alas</i> hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi kompensasi yang dibebankan pada pemegang hak pakai.</p> <p>(5) Idem.</p>	<p>Ayat (2) Guna melindungi hak ulayat sudah waktunya, memberi kepercayaan kepada masyarakat hukum adat untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada di wilayahnya, maka untuk keperluan HPakai, tanah ulayat tidak harus dilepaskan, cukup <i>diberikan hak</i> untuk HPakai, toh kalau jangka waktunya habis tanah akan kembali pada masyarakat adat sebagai tanah ulayat seperti yang diatur dalam pasal 19 ayat (5).</p>
42	<p style="text-align: center;">Pasal 80</p> <p>(1) Untuk kepentingan penanam modal, permintaan perpanjangan dan pembaruan hak pakai dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan hak pakai.</p>	<p style="text-align: center;">Dihapus saja</p> <p style="text-align: center;">Termasuk Pasal 39 (HGU) dan Pasal 58 (HGB),</p>	<p>Pasal ini bertentangan dengan prinsip-prinsip pembaruan agraria di dalam TAP MPR IX/2001, terkait prinsip:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>keadilan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan sumber daya agraria dan</li> </ol>

	<p>(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaruan hak pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.</p> <p>(3) Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaruan hak pakai dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian hak pakai.</p>		<p>sumber daya alam;</p> <p>b) keberlanjutan yang dapat memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang, dengan tetap memperhatikan daya tampung dan dukung lingkungan;</p> <p>Pasal ini juga bertentangan dengan prinsip keadilan bagi generasi yang akan datang (<i>justice for the future generation</i>) dan Putusan MK No 21-22/PUU-V/2007.</p>
43	<p>Pasal 83</p> <p>Pemegang hak pakai berkewajiban:</p> <p>a. Idem;</p> <p>b. Idem;</p> <p>c. Idem;</p> <p>d. menjaga tanda batas tanah;</p> <p>e. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak pakai tersebut hapus;</p> <p>f. Idem.</p>	<p>Pasal 83</p> <p>(1) Pemegang hak pakai berkewajiban untuk:</p> <p>a. Idem;</p> <p>b. Idem;</p> <p>c. Idem;</p> <p>d. <i>Memasang dan</i> menjaga tanda batas tanah;</p> <p>e. <i>dihapus</i>;</p> <p>f. Idem;</p> <p>g. <i>Membayar Pajak</i></p>	<p>Pasal 83 ayat (1) huruf d, ditambah kata <i>memasang dan...</i></p> <p>Pasal 83 ayat (1) huruf e, harus dipertimbangkan. Ketentuan ini dikawatirkan menjadi modus bagi pemegang HPakai yang sudah hapus, dan tidak mau menyerahkan tanahnya. Selama tanah belum diserahkan, tanah akan diklaim masih ada dalam penguasaannya. Hal ini justru akan menyulitkan pihak pemerintah dalam melakukan fungsi mengatur penggunaan, pemanfaatan tanah. Ataupun mempersulit pemegang hak milik tanah. Pasal inilah akan menjadi alasan, meskipun haknya sudah hapus karena belum diserahkan kepada negara atau kepada pemilik tanah, ia masih merasa memiliki hak keperdataan karena belum terjadi penyerahan barang. Padahal dalam hal ini begitu HPakai hapus otomatis menjadi tanah negara tanpa ada perbuatan hukum lagi atau tanah kembali pada pemiliknya. Sehingga ketentuan ini tidak relevan.</p> <p>Penyerahan tersebut cukup dengan penyerahan sertifikat ke Kantor Pertanahan (huruf f). Untuk itu harusnya ada sanksi, maka Pasal 123 perlu ditambah Pasal 83 ayat (1) huruf d dan f.</p>

44	<p>Pasal 85</p> <p>(7) 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.</p>	<p>Pasal 85</p> <p>(7) 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.</p>	<p>Dalam pelaksanaannya harus ada pengawasan/kontrol agar peralihan hak ataupun pembebanan hak dengan hak lain, tidak menyebabkan tanah jatuh kepada pihak yang tidak berhak.</p>
45	<p>Pasal 89</p> <p>(1) Idem. (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan kompensasi. (3) Idem. (4) Idem.</p>	<p>Pasal 89</p> <p>(1) Idem. (2) <i>Dihapus</i> (3) Idem. (4) Idem.</p>	<p>Dasar pertimbangan sama dengan ketentuan pasal 67 (HGB) di atas.</p>
46	<p>Pasal 90</p> <p>Dalam hal hak pakai atas tanah negara yang berada di lingkungan hak pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 86, maka bekas pemegang hak pakai 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 pakai atas tanah hak milik.</p>	<p>Pasal 90</p> <p>Dalam hal hak pakai atas tanah negara yang berada di lingkungan hak pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 86, maka bekas pemegang hak pakai 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 pakai atas tanah hak milik.</p>	<p>Kewajiban penyerahan, perlu dipertegas bahwa itu dilakukan tidak harus formal dengan surat penyerahan. Sebab kalau satu tahun tidak ada penyerahan karena perlunya pembongkaran bangunan yang ada, dan ternyata waktu satu tahun setelah hapusnya HPakai belum juga dibongkar bangunannya, pemerintah berhak membongkarnya dengan biaya yang dibebankan kepada mantan pemegang hak Pakai.</p>
47	<p><b>Bagian Kelima</b> <b>Hak Sewa untuk Bangunan</b> <b>Paragraf 1</b> <b>Pokok-pokok</b> Pasal 91</p> <p>(1) Yang berhak menyewakan tanah hanya pemilik tanah yakni pemegang hak milik atas tanah. (2) Hak sewa atas hanya boleh dilakukan untuk keperluan bangunan.</p>	<p>Pasal 91</p> <p>(1) <i>Pemegang tanah hak berhak menyewakan tanah haknya.</i> (2) <i>Hak sewa atas hanya dilakukan untuk keperluan bangunan.</i> (3) <i>Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah hak orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya</i></p>	<p>Dalam hal ini cara berpikirnya harus dirubah, bahwa yang bisa menyewakan memang betul hanyalah pemilik sebuah benda/barang termasuk tanah. Dalam kaitan dengan hak-hak atas tanah itu juga sebuah kepemilikan, yaitu kepemilikan hak-hak atas tanah. Dimana dalam UU ini disebutkan ada lima macam tanah hak yaitu Hak Milik, HGU, HGB, HPakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Kalau demikian maka pemilik/yang empunya Hak milik atas tanah, HGU atas tanah,</p>

	<p>(3) 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.</p> <p>(4) Idem</p> <p>(5) Idem</p>	<p><i>sejumlah uang sebagai sewa.</i></p> <p>(4) Idem.</p> <p>(5) Idem.</p>	<p>HGB atas tanah dan HPakai atas tanah harusnya memiliki kewenangan untuk menyewakan hak atas tanah yang dimilikinya. Hal ini tidak bertentangan dengan asas bahwa yang bisa menyewakan hanyalah pemilik. Kalau usulan ini diterima justru akan membuka peluang sebanyak-banyaknya WNI atau orang asing yang dapat akses terhadap tanah di Indonesia yang jumlahnya terbatas.</p> <p>Dengan demikian redaksi ayat (1), (2) dan (3) harus diperbaiki.</p>
48	<p><b>Pemegang hak sewa</b> Pasal 92</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:</p> <p>a. warga-negara Indonesia;</p> <p>b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;</p> <p>c. badan hukum privat yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;</p> <p>d. badan hukum privat asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.</p>	<p><b>Pemegang hak sewa</b> Pasal 92</p> <p>Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:</p> <p>a. warga-negara Indonesia;</p> <p>b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;</p> <p>c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;</p> <p>d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.</p>	<p>Mengingat di depan sudah dikemukakan bahwa sebenarnya tidak perlu dibedakan antara badan hukum privat dan badan hukum publik. Karena itu nanti akan tampak dalam surat keputusan pemberian haknya. Ini justru akan memicu polemik, bahwa hak-hak atas tanah di Indonesia terlalu banyak macam dan rumit, tidak ada kepastian hukum. Dan nantinya akan memakan biaya yang sangat besar dalam proses administrasi selama masa transisi. Sehingga BPN hanya disibukan persoalan administrasi, tanpa menyentuh persoalan mendasar dari akses tanah oleh rakyat miskin.</p>
49	<p><b>Terjadinya hak sewa</b> Pasal 93</p> <p>(1) Hak sewa terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.</p> <p>(2) Idem.</p> <p>(3) Idem.</p> <p>(4) Idem.</p>	<p><b>Terjadinya hak sewa</b> Pasal 93</p> <p>(1) <i>Hak sewa terjadi dengan pemberian oleh pemegang tanah hak dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.</i></p> <p>(2) Idem</p> <p>(3) Idem</p> <p>(4) Idem</p>	<p>Konsiten dengan usulan pada pasal 91 di atas maka, ayat satu pasal ini berubah.</p>
50	<p><b>Jangka waktu hak sewa</b> Pasal 94</p> <p>(1) Hak sewa sebagaimana dimaksud dalam</p>	<p><b>Jangka waktu hak sewa</b> Pasal 94</p> <p>(3) Hak sewa sebagaimana dimaksud dalam</p>	<p>Pasal ini antara ayat 1 dan 2 terjadi kontradiksi, ayat tidak bisa diperpanjang, pada ayat2 atas dasar kesepakatan dapat diberikan perpanjangan.</p>

	<p>Pasal 93 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun dan tidak dapat diperpanjang.</p> <p>(2) Atas kesepakatan antar pemegang hak sewa dengan pemegang hak milik, hak sewa dapat diperbarui dengan pemberian hak sewa baru dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan hak tersebut dapat didaftarkan.</p>	<p>Pasal 93 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun dan <i>tidak boleh lebih dari sisa jangka waktu hak atas tanah yang menjadi induknya.</i></p> <p>(4) <i>Atas kesepakatan antar pemegang hak sewa dengan pemegang tanah hak, hak sewa dapat diperpanjang dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan hak tersebut dapat didaftarkan, sepanjang jangka waktunya masih mencukupi.</i></p>	<p>Sepanjang tanah hak jangka waktunya masih cukup, dapat saja hak sewa diberikan perpanjangan, tentu dengan kesepakatan pemegang tanah hak dengan pemegang hak sewa.</p> <p>Sejalan dengan tanah hak dapat disewakan sepanjang peruntukan tanah hak tadi bisa untuk mendirikan bangunan, maka pasal 94 dirubah sedemikian.</p>
51	<p><b>Hak dan kewajiban pemegang hak sewa</b> Pasal 95</p> <p>(1) Idem. (2) Atas persetujuan tertulis dari pemilik tanah, pemegang hak sewa berhak memindahkan hak tersebut kepada pihak lain.</p>	<p><b>Hak dan kewajiban pemegang hak sewa</b> Pasal 95</p> <p>(1) Idem. (2) <i>Atas persetujuan tertulis dari pemegang tanah hak, pemegang hak sewa berhak memindahkan hak tersebut kepada pihak lain.</i></p>	
52	<p>Pasal 96</p> <p>Pemegang hak sewa berkewajiban:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>membayar uang sewa kepada pemilik tanah sesuai perjanjian pemberian hak sewa;</li> <li>Idem;</li> <li>Idem;;</li> <li>menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak sewa kepada pemegang hak milik sesudah hak sewa tersebut hapus;</li> </ol>	<p>Pasal 96</p> <p>Pemegang hak sewa berkewajiban:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>membayar uang sewa <i>kepada pemegang tanah hak</i> sesuai perjanjian pemberian hak sewa;</li> <li>Idem;</li> <li>Idem;;</li> <li>menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak sewa kepada pemegang tanah hak sesudah hak sewa tersebut hapus;</li> </ol>	
53	<p><b>Hapusnya hak sewa</b> Pasal 98</p> <p>(1) Hak sewa hapus karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Idem;</li> <li>dibatalkan oleh pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir,</li> </ol>	<p><b>Hapusnya hak sewa</b> Pasal 98</p> <p>(1) Hak sewa hapus karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Idem.;</li> <li>dibatalkan oleh <i>pemegang tanah hak</i> sebelum jangka waktunya berakhir,</li> </ol>	

	<p>karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Idem; atau</li> <li>2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak sewa antara pemegang hak sewa dan pemegang hak milik; atau</li> <li>3) Idem;</li> </ol> <p>c. Idem. dst.</p>	<p>karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Idem; atau</li> <li>2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak sewa antara pemegang hak sewa dan <i>pemegang tanah hak</i>; atau</li> <li>3) Idem;</li> </ol> <p>c. Idem; dst</p>	
54	<b>Hak Pakai untuk Pemerintah</b>		Tidak ada komentar, karena lebih baik hak pakai tidak dibedakan antara HPakai untuk pemerintah dan non-pemerintah. Karena nanti akan tampak pada proses terjadinya, surat keputusan pemberian haknya dan pendaftaran tanahnya
55	<b>Hak Pengelolaan</b>		Sangat baik untuk diatur dalam UU ini
56	<p><b>Hak dan kewajiban pemegang hak pengelolaan</b> Pasal 117</p> <p>Pemegang hak pengelolaan berhak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Idem;</li> <li>b. Idem; dan</li> <li>c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</li> </ol>	<p><b>Hak dan kewajiban pemegang hak pengelolaan</b> Pasal 117</p> <p>Pemegang hak pengelolaan berhak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Idem;</li> <li>b. Idem;</li> <li>c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan</li> <li>d. <i>Pihak ketiga bisa diberikan hak atas</i></li> </ol>	<p>Hak atas tanah yang dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan, demi kepastian harus secara tegas disebutkan dalam pasal ini, meskipun di beberapa pasal sudah menyebutkan (yaitu HGB dalam pasal 52, 56 (2); HPakai dalam pasal 74 (2), 78 (2)). Dalam ketentuan yang ada di atas hak pengelolaa dapat diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai (Permendagri No 5/1974 jo. No 1/1977). Sementara dalam UU ini, hak milik atas tanah tidak diatur. Bagaimanakah dengan program pemerintah untuk menyediakan tanah pemukiman minimal 200m2 untuk setiap keluarga, kalau tidak didukung oleh pemerintah. Salah satu wujudnya melalui perusahaan pemumahan pemerintah (PERUMNAS) yang bisa menguasai tanah dengan hak pengelolaan. Dari situlah masyarakat miskin bisa mendapatkan perumahan dengan status tanah hak milik.</p>

		<i>tanah dengan hak milik, HGB dan HPakai.</i>	Sangat setuju jika hak pengelolaan hanya diberikan kepada badan hukum publik. Namun bagaimana dengan yang sudah ada selama ini. Artinya dalam UU ini harus ada <i>aturan peralihannya</i> . Maka pasal ini diusulkan agar hak milik juga bisa diberikan di atas hak pengelolaan.
57	<p style="text-align: center;">Pasal 121</p> <p>(1) Hapusnya hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.</p> <p>(2) Idem.</p> <p>(3) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang haknya diberikan kompensasi oleh pemerintah.</p> <p>(4) Idem</p> <p>(5) Idem.</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 121</p> <p>(1) Hapusnya hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, <i>kecuali bagian-bagian tanah yang diberikan pada pihak ketiga, ditunggu sampai habis jangka waktunya.</i></p> <p>(2) Idem</p> <p>(3) <i>dihapus</i></p> <p>(4) Idem</p> <p>(5) Idem</p>	<p>Disini perlu ada perlindungan hukum bagi warga masyarakat yang memperoleh tanah diatas tanah hak pengelolaan yang sudah hapus. Untuk itu perlu ada pengecualian, meskipun hak induknya sudah hapus.</p> <p>Untuk kompensai-kompenasi harusnya ditiadakan, bukannya para pemegang hak atas tanah sudah mengetahui jangka waktu berakhirnya hak.</p>
58	<p style="text-align: center;"><b>KETENTUAN PIDANA</b> Pasal 123</p> <p>(1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 26 huruf c, Pasal 41 ayat (1) huruf f, Pasal 61 huruf d, Pasal 83 huruf d, Pasal 107 huruf d, dan Pasal 118 huruf d dipidana dengan kurungan selama-lamanya enam bulan dan/atau denda setinggi-tingginya enam juta rupiah.</p>	<p style="text-align: center;"><b>KETENTUAN PIDANA</b> Pasal 123</p> <p>(1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam <i>Pasal 26 huruf a, c,dan g, Pasal 41 ayat (1) huruf b,c d, e, f, g, h, i, dan k, Pasal 61 huruf b, c, d, e, f, dan h, Pasal 83 huruf b, c, d, e, f, Pasal 85 ayat (2),</i> Pasal 107 huruf d, dan Pasal 118 huruf d dipidana dengan kurungan selama-lamanya enam bulan dan/atau denda setinggi-tingginya enam juta rupiah.</p>	<p>Terkait dengan pengalaman selama ini, bahwa sukar diharapkan orang yang dirugikan/merasa untuk melakukan sesuatu perbuatan/tindakan. Oleh karenanya diperlukan instrumen/sarana agar orang yang merasa dirugikan itu mau melakukan suatu tindakan, misalnya menyerahkan sertifikat yang sudah habis jangka waktunya ke Kantor Pertanahan. Instrumen itu adalah sanksi. Oleh karena itu perlu ditambah kewajiban-kewajiban pemegang hak yang mengandung sanksi</p>

## DAFTAR PUSTAKA

- Attamimi, A. Hamid S., *Peranan Peraturan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara*, Disertasi, Jakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, 1990.
- Ekeli, Kristian Skagen, “*Green Constitutionalism: the Constitutional Protection of Future Generation*,” *Ratio Juris*, Vol.20. No. 3 September 2007.
- Indrati S., Maria Farida, *Ilmu Perundang-undangan, Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta: Kanisius, 2007.
- Ismail, Nurhasan, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Kerjasama HuMa dan Magister Hukum UGM, 2007.
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, 1976.
- Sidharta, B. Arief, “Asas Hukum, Kaidah Hukum, Sistem Hukum dan Penemuan Hukum”, dalam Susi Dwi Harjanti (ed.), *Negara Hukum yang Berkeadilan, kumpulan pemikiran dalam rangka purnabakti Prof. Dr. H. Bagir Manan, S.H., M.CL.* Bandung: PSKN FH UNPAD, 2011.
- Sidharta. B. Arief, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*, Bandung: Rafika Aditama, 2009.
- Sumardjono, Maria S.W., *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Buku Kompas, 2007.
- Vlies, I.C. van der, *Buku Pegangan Perancang Peraturan Perundang-undangan/ Handboek Wetgeving* (Penerjemah Linus Doludjawa), Jakarta: Dirjen Peraturan Perundang-Undangan DEPKUMHAM, 2005.