

Tabel Hak-hak atas Tanah yang ada di Indonesia

No	Perbedaan	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai atas Tanah Negara	Hak Pengelolaan
1.	Definisi	Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah	Hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 29 UUPA guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan.	Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun	Hak untuk memperoleh hasil atas tanah dari kepunyaan milik orang lain atau atas tanah Negara	Hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan, peruntukkan, penggunaan tanah, menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
2.	Subjek	a. Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik; dan b. Badan-badan hukum tertentu yang dapat	a. Warga Negara Indonesia; dan b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.	a. Warga Negara Indonesia; dan b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.	a. Warga Negara Indonesia; b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia; c. Badan Hukum yang didirikan	a. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah; b. Badan Usaha Milik Negara; c. Badan Usaha Milik Daerah; d. PT. Persero;

		mempunyai Hak Milik.			menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.	e. Badan otoritas; dan f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.
3.	Jangka Waktu	Tidak memiliki jangka waktu.	Penggunaan Hak Guna Usaha memiliki batas waktu, menurut Pasal 29 UUPA paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang kembali selama 25 tahun.	a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun; b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan memiliki jangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun dan	a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; dan b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.	a. Tanah Hak Pengelolaan tidak berjangka waktu tertentu artinya berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk pelaksanaan tugas atau usahanya; dan b. Batas maksimal Tanah Hak Pengelolaan yang dapat dikuasai oleh pemegang haknya ditetapkan oleh Kepala BPN R.I.

				<p>dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun; dan</p> <p>c. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas kesepakatan antara para pihak dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah</p>		
4.	Ciri-Ciri	<p>a. Merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan paling penuh dari hak-hak lainnya;</p> <p>b. Merupakan hak</p>	<p>a. Hak Guna Usaha tergolong hak atas tanah yang kuat juga, artinya tidak mudah hapus dan mudah</p>	<p>a. Merupakan hak atas tanah yang wajib didaftarkan;</p> <p>b. Dapat beralih kepada ahli waris pemegang hak;</p>	<p>a. Wewenang pemegang hak pakai terhadap tanahnya adalah mempergunakan</p>	<p>a. Berdasarkan wewenang dan sifatnya Hak Pengelolaan dapat dikategorikan sebagai hak atas</p>

		<p>turun temurun dan dapat beralih kepada ahli waris;</p> <p>c. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya;</p> <p>d. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;</p> <p>e. Dapat dialihkan seperti dijual, ditukar, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat;</p> <p>f. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara; dan</p> <p>g. Dapat diwakafkan</p>	<p>dipertahankan;</p> <p>b. Hak atas tanah yang berjangka waktu, artinya haknya akan hapus apabila jangka waktunya berakhir;</p> <p>c. Hak Guna Usaha dapat beralih kepada ahli waris pemegang hak;</p> <p>d. Hak Guna Usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, artinya dapat dijual, ditukar, disertakan dalam modal dan dihibahkan;</p> <p>e. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak, sehingga tanahnya menjadi Tanah Negara; dan</p> <p>f. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.</p>	<p>c. Merupakan hak atas tanah yang terbatas jangka waktunya</p> <p>d. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;</p> <p>e. Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah Negara; dan</p> <p>f. Dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukar, disertakan dalam modal dan dihibahkan</p>	<p>tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan;</p> <p>b. Asal tanah hak pakai dapat terjadi pada tanah negara atau tanah hak milik; dan</p> <p>c. Hak pakai dapat diberikan dengan jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.</p>	<p>tanah yang bersifat <i>right to use</i> tidak <i>right of dipossal</i>;</p> <p>b. Hak Pengelolaan hanya dapat dipunyai oleh badan hukum pemerintah yang bergerak dalam bidang pelayanan publik (pemerintahan);</p> <p>c. Hak Pengelolaan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya;</p> <p>d. Pemegang Hak Pengelolaan berwenang merencanakan dan penggunaan tanahnya;</p> <p>e. Tanah Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan</p>
--	--	---	---	---	---	---

						jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan; dan f. Tanah Hak Pengelolaan dapat dilepaskan untuk kepentingan pihak lain.
5.	Terjadinya Hak		Hak Guna Usaha terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala BPN RI. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala BPN RI yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak.	a. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh BPN RI; b. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh BPN RI; dan c. Hak Guna	a. Terjadinya Hak Pakai atas tanah Negara adalah berdasarkan keputusan pemberian hak dari pejabat yang berwenang; b. Terjadinya hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus diusulkan oleh pemegang Hak Pengelolaan, apabila tanah yang	Hak Pengelolaan terjadi melalui penegasan konversi atau pemberian hak atas tanah.

				<p>Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.</p>	<p>dimohonkan itu tanah Hak Pengelolaan; dan</p> <p>c. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi berdasarkan perjanjian yang dibuat dihadapan PPAT.</p>	
--	--	--	--	--	--	--

Tabel Perkembangan  
Pengaturan  
Pertanahan di Indonesia

**Sejarah  
Pertanahan di  
Indonesia**

*Masa Verenigde Oost  
Indische Compagnie  
(VOC)*

Pada masa *Verenigde Oost Indische Compagnie* Pemerintah Belanda menetapkan beberapa kebijakan antara lain :

- Contingenten* yaitu pajak atas hasil tanah pertanian;
- Verlichte leverantem* yaitu kewajiban menyerahkan seluruh hasil panen; dan
- Roerendiensten* kebijakan kerja kepada rakyat yang tidak mempunyai tanah pertanian.

**Gubernur Herman  
William Daendles**

Jenderal memiliki wewenang untuk :

- Hak untuk menuntut kerja paksa; dan
- Hak untuk mengadakan pungutan-pungutan uang atau hasil pertanian.

**Gubernur Thomas  
Stamford Raffles**

*Land rent* atau tanah-tanah pajak, dengan demikian tanah-tanah yang dikuasai dan digunakan oleh rakyat itu bukan miliknya, melainkan milik Raja Inggris.

**Johanes Van Den  
Bosch**

Sistem tanam paksa yaitu petani dipaksa untuk menanam suatu jenis tanaman tertentu yang secara langsung maupun tidak langsung dibutuhkan oleh Pasar Internasional.

*Agrarische Wet*

Jenderal memiliki wewenang untuk :

- Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah kepunyaan rakyat kecuali untuk kepentingan umum; dan
- Tanah-tanah Hak Milik Adat atas permintaan pemiliknya yang sah, dapat diberikan kepadanya dengan Hak *Eigendom*,

*Agrarische Besluit  
Staatsblad 1870  
Nomor 118*

Pada masa *Agrarische Besluit Staatsblad 1870 Nomor 118* Pemerintah Belanda menetapkan beberapa kebijakan antara lain :

- Vrijlands domein* atau Tanah Negara bebas adalah tanah yang di atasnya tidak ada Hak Penduduk Bumiputera; dan
- Onvrijlands domein* atau Tanah Negara tidak bebas adalah tanah yang di atasnya ada hak penduduk maupun desa.

**UUPA**

- Diterbitkannya UUPA adalah bertujuan untuk mengakhiri dualisme hukum yang ada di wilayah Indonesia; dan
- Hak-hak atas tanah yang berlaku yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.