



**PERSANDINGAN HAK MILIK, HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI
MENURUT UNDANG-UNDANG PERTANAHAN
BERDASARKAN UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK AGRARIA**



No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
1.	Pengertian	<p>Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa “semua hak tanah mempunyai fungsi sosial”.</p> <p>Sifat-sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya adalah hak yang “terkuat dan terpenuh”, maksudnya untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan penuh.</p>	<p>Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun.</p> <p>Hak Guna Usaha merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.</p>	<p>Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.</p> <p>Tidak mengenai tanah pertanian, oleh karena itu dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik seseorang.</p>	<p>Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan No. 5 Tahun 1960.</p> <p>Hak Pakai diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;</p> <p>Hak Pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.</p>

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
					Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.
2.	Pengalihan	Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.	<p>Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.</p> <p>Peralihan Hak Guna Usaha terjadi karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> jual beli; tukar menukar; penyertaan dalam modal; hibah; pewarisan. 	<p>Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.</p> <p>Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> jual beli; tukar menukar; penyertaan dalam modal; hibah; pewarisan. 	<ol style="list-style-type: none"> Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang; Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.
3.	Kepemilikan/subyek	<ol style="list-style-type: none"> Hanya dapat dimiliki oleh WNI; Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya ditetapkan oleh pemerintah; Orang-orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini memperoleh hak milik 	<ol style="list-style-type: none"> Dapat dimiliki oleh WNI; Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. 	<ol style="list-style-type: none"> Dapat dimiliki oleh WNI; Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. 	<ol style="list-style-type: none"> Dapat dimiliki oleh WNI; Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
		karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.			5. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah; 6. Badan-badan keagamaan dan sosial; 7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.
4.	Timbulnya Hak	Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, selain itu bisa terjadi karena Penetapan Pemerintah atau ketentuan Undang-Undang.	Terjadinya hak guna usaha karena penetapan Pemerintah.	1. Mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara; karena penetapan Pemerintah. 2. Mengenai tanah milik; karena perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.	Terjadinya hak pakai karena pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.
5.	Bukti Pemegang Hak	<ul style="list-style-type: none"> Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 	<ul style="list-style-type: none"> Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang 	<ul style="list-style-type: none"> Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang 	<ul style="list-style-type: none"> Hak Pakai Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
		<p>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). 	<p>dimaksud dalam Pasal 19 Undang Nomor 5 Tahun 1960.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). 	<p>dimaksud dalam Pasal 19 Undang Nomor 5 Tahun 1960.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). 	<ul style="list-style-type: none"> Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
6.	Pembebanan Hak	Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.	Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.	Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.	Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
7.	Syarat tanah yang dapat diberikan hak (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)	tidak diatur	Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah: <ol style="list-style-type: none"> Tanah negara; Tanah negara yang merupakan kawasan hutan, setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan; Tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara 	Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah: <ol style="list-style-type: none"> Tanah negara; Tanah hak pengelolaan; Tanah hak milik. 	Tanah yang dapat diberikan hak pakai adalah: <ol style="list-style-type: none"> Tanah negara; Tanah hak pengelolaan; Tanah hak milik.

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
			yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.		
8.	Kewajiban Pemegang	tidak diatur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membayar uang pemasukan kepada Negara; 2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya; 3. Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis; 4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha; 5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya; 2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya; 3. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; 4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus; 5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan; 6. Jika tanah Hak Guna 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; 2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; 3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; 4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
			<p>dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha; 7. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus; 8. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan; 9. Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan perusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. 10. Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, 	<p>Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.</p>	<p>sesudah Hak Pakai tersebut hapus;</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan; 6. Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
			<p>maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.</p>		
9.	Hak Pemegang	tidak diatur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. 2. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya. 	<p>Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.</p>	<p>Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.</p>

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
10.	<p>Pemberian hak (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)</p>	tidak diatur	Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. 2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. 2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. 3. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. <p><u>Catatan :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
					<ul style="list-style-type: none"> Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
11.	Jangka waktu (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)	tidak diatur	Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.	Hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.	<ol style="list-style-type: none"> Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu; Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada: <ul style="list-style-type: none"> Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah; Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional; Badan Keagamaan dan badan sosial.

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
			<p>Catatan^{*)} : Dengan berlakunya UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal maka Jangka Waktu HGU diperpanjang, berdasarkan Pasal 22 ayat (1) huruf a, yaitu:</p> <p>“Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun”.</p>	<p>Catatan^{*)} : Dengan berlakunya UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal maka Jangka Waktu HGB diperpanjang, berdasarkan Pasal 22 ayat (1) huruf b, yaitu:</p> <p>“Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun”.</p>	<p>3. Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.</p> <p>Catatan^{*)} : Dengan berlakunya UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal maka Jangka Waktu Hak Pakai diperpanjang, berdasarkan Pasal 22 ayat (1) huruf c, yaitu:</p> <p>“Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun”.</p>
12.	Hapusnya Hak	Hak milik hapus bila: 1. Tanahnya jatuh kepada negara, a. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18; b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; c. karena ditelantarkan; d. karena ketentuan pasal	Hak guna usaha hapus karena: 1. Jangka waktunya berakhir 2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; 3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; 4. Dicabut untuk kepentingan umum;	Hak guna bangunan hapus karena: 1. Jangka waktunya berakhir; 2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; 3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; 4. Dicabut untuk kepentingan	Hak pakai hapus karena: 1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; 2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
		<p>21 ayat (3) dan 26 ayat (2).</p> <p>2. Tanahnya musnah.</p>	<p>5. Ditelantarkan; 6. Tanahnya musnah; 7. Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) Undang Nomor 5 Tahun 1960.</p>	<p>umum; 5. Ditelantarkan; 6. Tanahnya musnah; 7. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2) Undang Nomor 5 Tahun 1960.</p>	<p>Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau b. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. <p>3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;</p> <p>4. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961;</p> <p>5. Ditelantarkan; 6. Tanahnya musnah;</p>

No.	Uraian	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
					7. Hapus karena hukum (pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat subyek yang berhak/dapat memegang Hak Pakai).

*) **ND** : Dengan berlakunya UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, maka ketentuan yang mengatur mengenai Jangka Waktu berlakunya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam UU Pokok Agraria dan PP No. 40 Tahun 1996 mengenai HGU, HGB, dan Hak Pakai dikesampingkan, dan mengacu pada peraturan yang terbaru (berlaku asas ***Lex posteriori derogat lege priori***).

--- dan.dh ---