

BUKU AJAR

HUKUM AGRARIA

DI SUSUN OLEH

Ulfia Hasanah, SH.,M.Kn

Dr. Hayatul Ismi, SH,MH

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS RIAU

2020

KATA PENGANTAR

Dengan penuh kerendahan hati penulis panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat, taufik serta hidayahNya yang tiada putus dalam segala waktu dan kesempatan. Shalawat dan salam untuk Nabi Muhammad SAW sebagai tauladan terbaik dan cahaya penerang dalam menjalani kehidupan ini, semoga kasih sayang Allah SWT senantiasa tercurah kepada beliau, sahabat, dan keluarga, aamin yarobbal aalamin.

Berkah petunjuk dan ilmu dari Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan penyusunan bahan ajar yang berjudul *Hukum Agraria*. Materi dalam buku ini bukanlah hal yang baru, namun sebagai inti materi Hukum Keluarga yang sudah pernah ada sebelumnya yang penulis susun dari bermacam-macam sumber yang relevan dengan pengajaran hukum Agraria. Banyak buku tentang hukum Agraria yang sering menjadi sumber bahan ajar, seperti buku karangan Boedi Harsono, A.P Parlindungan, Sahnun dan lainnya. Tanpa mengurangi sumbangsih dari beliau, penulis mencoba untuk mengakomodir setiap pemikiran mereka dengan bahasa dan sistem penguraian yang lebih ringkas, sederhana, disertai dengan contoh-contoh kasus untuk membantu mahasiswa dalam memahami dan mengikuti uraian yang disampaikan dalam buku ini.

Hukum Agraria merupakan salah satu mata kuliah wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum. Buku ini menguraikan tentang Hukum Agraria meliputi, pengertian dan ruang lingkup hukum Agraria, Sejarah Hukum Agraria di Indonesia, Asas-asas Undang-undang Pokok Agraria, Hak-hak Penguasaan Atas tanah, Pendaftaran Tanah, Aspek Hukum Tanah sebagai Jaminan Kredit, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Konsolidasi Tanah, Land Reform, serta Konversi Hak Atas Tanah.

Suatu kepuasan dan prestasi sendiri bagi penulis yang telah diperkenankan menyelesaikan bahan ajar ini. Terimakasih tiada terhingga penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulis, diantaranya Suami Penulis, Budiman SH, MH dan buah hati tersayang Abdul Haidar Dzaky dan Najlati Aqila Sholihah. Tiada kesempurnaan apapun dalam hidup ini, begitu pun dalam penulisan buku ini, penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan wawasan penulis menyebabkan penyusunan buku ini jauh dari kesempurnaan. Dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan masukan, kritikan atau saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan buku ini sebagai bahan ajar bagi mahasiswa.

Besar harapan penulis semoga karya kecil ini menjadi sumbangsih yang bermanfaat bagi mahasiswa, dan dapat menjadi pembendaharaan penulis dibidang hukum Agraria, sampai terciptanya bahan atau buku yang lengkap dan teraktual dalam pembaharuan rangka hukum nasional dimasa akan datang.

Pekanbaru, Oktober
2020

Penulis,

Hayatul Ismi dan Ulfia
Hasanah

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria
Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS
Waktu Pertemuan : 6 x 50 menit
Pertemuan ke : 1 dan 2

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, Pembentukan UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai perbedaan hukum agraria dengan hukum tanah, hukum agraria sebelum berlakunya UUPA, sejarah lahirnya UUPA, tujuan UUPA, dasar-dasar pengaturan UUPA, dan landasan hukum agraria.

B. Pokok Bahasan : Hukum Agraria Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Hukum Tanah Sebelum Berlakunya UUPA
2. Sejarah Lahirnya UUPA
3. Perbedaan Hukum Agraria dengan Hukum Tanah
4. Tujuan UUPA
5. Dasar-dasar Pengaturan UUPA
6. Landasan Hukum Agraria

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	1. Menjelaskan RKPP, Kontrak Perkuliahan dan Buku Wajib. 2. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan 1 dan 2	Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
Penyajian	1. Hukum tanah Sebelum Berlakunya UUPA 2. Sejarah Lahirnya UUPA 3. Pembentukan UUPA	Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Diskusi	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol

	<p>4. Perbedaan Hukum Agraria dengan Hukum Tanah</p> <p>5. Tujuan UUPA</p> <p>6. Dasar-dasar Pengaturan UUPA</p> <p>7. Landasan Hukum Agraria</p>		
Penutup	<p>1. Menutup pertemuan :</p> <p>a. Merangkum sub topik pada pertemuan 1 dan 2.</p> <p>b. Tanya jawab dan diskusi</p> <p>2. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 3 dan 4.</p>	<p>Menjawab</p> <p>Pertanyaan dan Mengajukan</p> <p>Pertanyaan</p>	<p>Whiteboard,</p> <p>OHP dan OHT,</p> <p>Spidol</p>

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan

analisis tentang perbedaan hukum agraria dengan hukum tanah, hukum agraria sebelum berlakunya UUPA, sejarah lahirnya UUPA, tujuan UUPA, dasar-dasar pengaturan UUPA, dan landasan hukum agraria.

2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 2 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang perbedaan hukum agraria dengan hukum tanah, hukum agraria sebelum berlakunya UUPA, sejarah lahirnya UUPA, tujuan UUPA, dasar-dasar pengaturan UUPA, dan landasan hukum agraria.

F. Referensi:

1. Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 2*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
2. A.P. Parlindungan, 1998, *Komentaris Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
3. Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Prenada Media, Jakarta.

BAB I

SEJARAH HUKUM AGRARIA

1.1 Pengertian Agraria

Hampir semua bidang kehidupan dewasa ini diatur oleh hukum, dan sulit ditemukan suatu bidang tertentu dalam kehidupan masyarakat yang tidak tersentuh oleh hukum. Campur tangan hukum yang semakin meluas kedalam kehidupan masyarakat menyebabkan masalah efektifitas penerapan hukum menjadi sangat penting untuk diperhitungkan. Itu artinya, hukum harus bisa menjadi institusi yang bekerja secara efektif di dalam masyarakat.¹ Walaupun hukum dalam tataran normative telah berusaha memberikan jaminan kepercayaan kepada masyarakat, namun dalam tataran empiris, tatacara kerja hukum untuk mewujudkan fungsinya sebagai sarana penyelesaian sengketa tidaklah semudah yang dibayangkan. Hukum tidak berada diruang hampa, tetapi hukum dipengaruhi oleh faktor-faktor diluar hukum seperti politik, ekonomi, dan social budaya. Keberhasilan usaha tersebut tergantung pada energy, wawasan, intelegensia, dan kejujuran dari mereka yang menjalankan hukum.²

Dalam konteks pertanahan, permasalahan diatas jauh lebih rumit, karena bersentuhan langsung dengan kebutuhan hakiki masyarakat. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa

¹ Esmi Warasih, 2005, *Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang: Suryandaru Utama, hlm 91

² Adi Sulistiyono, 2006, *Mengembangkan Paradigma Non Litigasi Di Indonesia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press, hlm 62

kepada bangsa Indonesia, merupakan permukaan bumi, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan. Tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa.³ Peradaban itu berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana (Soedjarwo Soeromihardjo, 1985:1).⁴ Oleh karena itu hubungan antara bangsa dan tanah, hubungan manusia dengan tanah, serta hubungan suatu kelompok dengan tanah merupakan hubungan yang hakiki dan bersifat magis-religius.

Menurut perspektif UUPA, pengertian agraria dipakai dalam artian yang sangat luas, dimana agrarian meliputi; bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, serta ruang angkasa (lihat pasal 48 UUPA). Dengan pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA, Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu meliputi, Hukum Tanah,

³ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Republika, hlm 1

⁴ ibid

Hukum Air, Hukum Pertambangan, Hukum Perikanan, Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur Dalam Ruang Angkasa.⁵

2.1 Sejarah Hukum Agraria di Indonesia

1. Sebelum Berlakunya UUPA:

Pengaturan pertanahan dan peraturan pelengkapya sudah ada jauh sebelum Indonesia merdeka, hal ini mengindikasikan bahwa tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu bangsa dan masyarakatnya. Pada zaman sebelum penjajahan pengaturan pertanahan sudah diatur dalam keputusan raja, yang pada saat itu kepemilikan tanah mutlak berada ditangan raja beserta bawahannya, sedangkan rakyat hanya berwenang untuk menggarap dengan separuh bagian dari hasil harus diserahkan lagi kepada raja.

Perkembangan selanjutnya dalam sejarah bangsa Indonesia, pengaturan masalah pertanahan diatur oleh hukum agraria kolonial, yang menempatkan tanah jajahan sebagai tempat mengeruk sumber kekayaan untuk memenuhi kebutuhan Negara penjajah. Ciri pokok politik Hukum Agraria Kolonial adalah dominasi, eksploitasi, diskriminasi, dan dependensi.⁶

Hukum Agraria yang berlaku sebelum UUPA adalah Hukum Agraria Kolonial yang sebagian besar tersusun berdasarkan tujuan dan keinginan sendiri dari pemerintah

⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I, Jakarta: Penerbit Djambatan*, hlm 7-8

⁶ Sartono Kartodirjo dan Joko Suryo, 1994, *Sejarah Perkebunan Di Indonesia*, Kajian Sosial Ekonomi, Yogyakarta: Aditya Media, hlm 5

jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya. Berikut ini adalah watak dan karakteristik Hukum Agraria Kolonial berdasarkan masa (perodesasi) pemberlakuan:⁷

- 1) **Masa VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*);** Sejarah Hukum Agraria Kolonial diawali dengan dibentuknya perkumpulan dagang yang disebut dengan VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) yang didirikan pada tahun 1602 dan dibubarkan pada 1799. VOC didirikan oleh Pemerintah Belanda dengan tujuan menghindari timbulnya persaingan antara sesama pedagang bangsa Belanda di Indonesia. Adapun kebijakan terkait dengan politik pertanian yang menindas rakyat Indonesia yang berlaku dimasa VOC yaitu: Pertama; *contingenten*, yaitu pajak atas hasil pertanian yang harus diserahkan kepada penguasa kolonial. Kedua; *verplichte leverantieen*, yaitu suatu ketentuan yang dibuat oleh pemerintah kolonial dimana raja diwajibkan menyerahkan seluruh hasil pertanian dengan pembayaran yang harganya sudah ditentukan secara sepihak. Ketiga; *roerendiensten*, yaitu suatu kebijakan yang mewajibkan atas mereka yang tidak memiliki tanah pertanian untuk melakukan kerja rodi.
- 2) **Masa Gubernur Herman Willem Daendles;** Pada masa pemerintahan Daendles, kebijakan yang diberlakukan adalah melakukan perubahan-perubahan administrasi untuk menciptakan kekuasaan politik

⁷ Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, hlm 11-20

pertanahan yang lebih sistematis. Atau dengan kata lain Daendles menjual tanah-tanah rakyat Indonesia kepada orang Cina, Arab, bahkan bangsa Belanda sendiri atau sering disebut dengan tanah partikelir.

- 3) **Masa Gubernur Thomas Stamford Raffles;** Pada masa ini Raffles melakukan berbagai perubahan dibidang pemerintahan maupun pertanahan. Pada masa inilah mulai diperkenalkan *domein theory*. Menurut teori ini, semua tanah adalah milik raja dan penduduk yang mengerjakan tanah tersebut dianggap sebagai penyewa saja dengan kewajiban menyerahkan sewa berupa uang atau berupa hasil dari tanah itu dan juga tenaganya tanpa dibayar. Karena raja telah ditaklukan, maka kekuasaannya jatuh ketangan penguasa (Gubernur Jenderal). Teori ini pada prinsipnya merupakan dasar dalam menetapkan peraturan *Landrent* (pajak tanah).
- 4) **Masa Johannes van den Bosch;** Kebijakan sewa tanah atas dasar prinsip *domein theory* dari Rafless diteruskan oleh van den Bosch. Untuk mengatasi kondisi kesulitan keuangan diawal pemerintahannya, van den Bosch menerapkan sejumlah aturan pendukung diantaranya yang terkenal adalah tanam paksa atau *Cultuur Stelsel*. Pada prinsipnya, kebijakan ini mengharuskan kepada pemilik tanah untuk menanami seperlima dari tanahnya dengan tanaman tertentu yang telah ditentukan oleh pemerintah seperti, kopi, nila, tembakau, teh, tebu, dan sebagainya,

yang kemudian harus diserahkan kepada pemerintah untuk diekspor ke Eropa.

- 5) **Masa berlakunya *Agrarische Wet Stb 1870 Nomor 55***; Dengan dikeluarkannya Undang-undang Agraria (*Agrarische Wet*) menjadi momentum yang paling penting dan menjadi tonggak sejarah bagi perkembangan agraria di Indonesia. Adapun kandungan penting dalam *Agrarische Wet 1870* adalah: a). Memberikan legitimasi kepada Negara sebagai penguasa tanah-tanah terlantar yang tidak/belum tergarap, b). Memberikan dasar kewenangan kepada Negara untuk melepaskan hak penguasaannya atas tanah-tanah tersebut dan memberikan kepada pengusaha perkebunan *erfpacht* dengan jangka waktu 75 tahun, c). Memberikan kesempatan kepada pribumi untuk menguasai tanah menjadi tanah *eigendom* (menurut hukum eropa). Melarang pemindahan hak kepada golongan rakyat.
- 6) **Masa berlakunya *Agraris Besluit Stb 1870 Nomor 118***; Merupakan aturan pelaksanaan dari *Agrarische Wet 1870*, yang dalam pasal 1 dari *Agraris Besluit* memuat suatu ketentuan yang terkenal dengan nama *Domein Verklaaring* atau pernyataan umum tanah Negara yang berbunyi, dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan kedua dan ketiga dari *wet* itu (yang dimaksud *Agrarische Wet* dan pasal 51 *I.S*), tetap dipegang asas bahwa semua tanah yang tidak dibuktikan ada hak *eigendom* atasnya oleh orang lain adalah *domein* negara. Dari ketentuan

domein tersebut diatas, maka menurut Urip Santoso (2013:20),⁸ tanah-tanah di Hindia Belanda dibagi menjadi dua, yaitu; *Vrijlands domein* atau tanah Negara bebas (tidak ada hak dari penduduk Bumiputera), dan *Onvrijlands domein* atau tanah Negara tidak bebas (ada hak penduduk atau Desa).

2. Setelah Berlakunya UUPA

Sejarah Lahirnya UUPA

Setelah bangsa Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, maka terbentuklah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai suatu bangsa yang merdeka dan berdaulat berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Secara yuridis formal, proklamasi kemerdekaan menjadi momentum untuk tidak memberlakukan kembali hukum kolonial, serta menjadi momentum bagi pembentukan dan memberlakukan hukum nasional.⁹ Namun, untuk membentuk hukum agraria nasional tidaklah mudah dan membutuhkan waktu yang lama, sementara itu banyak sekali persoalan yang harus segera diselesaikan dan tidak dapat ditangguhkan. Oleh karena itu, sambil menunggu terbentuknya hukum agraria nasional dan menghindari terjadinya kekosongan hukum, maka berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 diberlakukan bahwa segala badan Negara dan peraturan-peraturan hukum termasuk hukum agraria sebelum

⁸ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan kedua, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 20

⁹ Sahnan, 2016, *op cit*, hlm 21

Indonesia merdeka masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diadakan yang baru berdasarkan Undang Undang Dasar 1945.¹⁰

Usaha-usaha yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia untuk menyesuaikan Hukum Agraria kolonial sesuai keadaan dan kebutuhan setelah proklamasi adalah:¹¹

- 1) Menggunakan kebijakan dan tafsir baru; Pelaksanaan Hukum Agraria Nasional harus sesuai dengan semangat jiwa Pancasila dan pasal 33 ayat (3) UUD 1945.
- 2) Penghapusan hak-hak konversi; Berdasarkan UU No.13 Tahun 1948 dan UU No.5 Tahun 1950 secara tegas dinyatakan bahwa lembaga konversi, begitu juga hak-hak konversi dan hypotek yang membebaninya terhapus.
- 3) Penghapusan tanah partikelir;
- 4) Perubahan peraturan persewaan tanah rakyat;
- 5) Peraturan tambahan untuk memindahkan hak atas tanah;
- 6) Peraturan dan tindakan mengenai tanah-tanah perkebunan;
- 7) Peraturan perjanjian bagi hasil (tanah pertanian); dan
- 8) Peralihan tugas wewenang agraria.

Pembangunan hukum agraria Nasional didasarkan pada kebijakan dan tafsir baru yang disesuaikan dengan jiwa Pancasila dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Tafsir baru yang dimaksud Dallah hal ini adalah mengenai hubungan antara Negara dengan

¹⁰ *Ibid*, hlm 22

¹¹ *Ibid* hlm 23-28

tanah tidak menggunakan teori Domain, dimana Negara tidak lagi sebagai pemilik tanah, melainkan Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia yang menguasai Tanah. Kemudian lebih lanjut, dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, dinyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Dalam penantian yang panjang terhadap keinginan lahirnya hukum agraria yang berlaku nasional dan sesuai dengan semangat Pancasila dan Pasal 33 UUD 1945, maka pada Sabtu tanggal 24 September 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria resmi diundangkan dengan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 yang menurut dictum kelimanya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam konsiderans UUPA dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru ini didasarkan:

- 1) Atas hukum adat tentang tanah;
- 2) Sederhana;
- 3) Menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia;
- 4) Tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- 5) Memberikan kemungkinan supaya bumi, air, dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- 6) Sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia;

- 7) Memenuhi pula keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- 8) Mewujudkan penjelmaan dari Pancasila sebagai asaa kerohanian Negara dan cita-cita bangsa yang tercermin dalam Pembukaan UUD 1945;
- 9) Merupakan pelaksanaan dari Dekrit Presiden 5 JULi 1959 dan manifesto politik (GBHN);
- 10) Melaksanakan ketentuan pasal 33 UUD 1945.

Fungsi dan Tujuan UUPA¹²

a. Fungsi UUPA:

- 1) Menghapuskan dualisme hukum tanah yang lama dan menciptakan unifikasi serta kodifikasi Hukum Agraria (Tanah) Nasional yang didasarkan pada Hukum (Tanah) Adat. Penghapusan dualism tersebut tertuang sebagaimana dictum “memutuskan” dari UUPA yakni mencabut:
 - a) Seluruh Pasal 51 *Indische Staatsregeling*;
 - b) Semua *Domein Verklaaring* dari pemerintah Hindia Belanda baik yang umum maupun yang khusus;
 - c) Peraturan mengenai *Agrarische Eigendom*;

¹² Ari Sukanti Hutagalung, dkk, 2012, Hukum Pertanahan Di Belanda dan Indonesia, Denpasar: Pustaka Larasan, hlm 149-150

- d) Buku kedua KUHPerdata sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan mengenai hipotik
 - e) Secara implisit ikut terhapus juga ketentuan tentang larangan pengasingan tanah *Grond Vervreending Verbod Stbl 1875* Nomor 179.
- 2) Mengadakan unifikasi hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah melalui ketentuan-ketentuan konversi (Diktum kedua UUPA).
 - 3) Meletakkan landasan hukum untuk pembangunan Hukum Agraria (Tanah) Nasional, misalnya Pasal 17 UUPA mengenai *Landreform*.

b. Tujuan UUPA:

- 1) Menciptakan unifikasi Hukum Agraria dengan cara:
 - a) Menyatakan tidak berlaku lagi (mencabut atau menghapus) pertauran-peraturan hukum tanah yang lama.
 - b) Menyatakan berlakunya Hukum Tanah Nasional berdasarkan hukum yang tidak tertulis sebagai bahan penyusunan hukum tanah nasional.
- 2) Menciptakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah (hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) melalui ketentuan konversi:
 - a) Tanah-tanah hak barat maupun tanah-tanah hak Indonesia sebagai hubungan konkrit, dikonversi/diubah menjadi hak-hak

atas tanah menurut UUPA secara serentak dan demi hukum (*rechtswege*) terhitung mulai 24 September 1960.

- b) Hak-hak jaminan atas tanah, yaitu hipotik dan *credietverband* (Pasal 1162 KUHPerdara) diubah demi hukum terhitung 24 September 1960 menjadi Hak Tanggungan (Pasal 51 UUPA).

Dasar-Dasar Pengaturan UUPA

Dalam UUPA dimuat beberapa asas hukum agraria nasional. Asas-asas tersebut dijadikan sebagai dasar dan harus menjiwai pelaksanaan UUPA dan semua peraturan pelaksanaannya. Adapun asas-asas tersebut adalah:¹³

- a) Dasar Kenasionalan; Dasar ini mengandung pengertian bahwa bumi, air, dan ruang angkasa yang terdapat di wilayah Republik Indonesia adalah hak bersama dari seluruh warga Indonesia, bukan semata-mata hak dari pemiliknya. Demikian pula dengan tanah ulayat bukan semata-mata menjadi hak dari masyarakat adat di daerah tersebut, melainkan harus dipandang dari tingkatan yang lebih tinggi yaitu seluruh wilayah Negara. (Lihat Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA).
- b) Tidak diakuinya Asas Domein; Asas Domein tidak diakui dalam UUPA karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat(3) UUD 1945, yang juga dijabarkan dalam Pasal 2 ayat(1) UUPA yang menghendaki agar Negara yang

¹³ <http://www.jurnalhukum.com/dasar-dasar-hukum-agraria-nasional-yang-diamanatkan-dalam-uupa>

merupakan organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat menguasai (bukan memiliki) bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Bentuk dari penguasaan tersebut meliputi:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.
 - 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa itu.
- c) Diakuinya hak ulayat; Hak Ulayat adalah hak dari persekutuan hukum adat, untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam lingkungan wilayahnya guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggota, dan atau kepentingan orang-orang luar. (Pasal 3 UUPA). Meskipun UUPA mengakui hak ulayat, namun hak ulayat tersebut harus:
- 1) Sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara.
 - 2) Berdasarkan atas persatuan bangsa.
 - 3) Tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.
- d) Fungsi sosial dari hak atas tanah; Maksudnya adalah penggunaan hak atas tanah tersebut harus memberikan manfaat bagi pemiliknya, masyarakat, dan Negara.

Meskipun demikian, ketentuan ini bukan berarti kepentingan pribadi terdesak oleh kepentingan umum, melainkan harus seimbang diantara keduanya. (Lihat Pasal 6 UUPA)

- e) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah; Artinya Orang asing dan badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah. (Pasal 9 *juncto* Pasal 21 ayat (1) UUPA). Orang asing hanya boleh mempunyai tanah hak pakai. (Lihat Pasal 42 UUPA). Bagi badan hukum terbuka peluang untuk mempunyai hak milik seperti; Bank-bank Negara, koperasi pertanian, badan-badan social, dan badan-badan keagamaan. (Lihat Pasal 21 ayat (2) UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963).
- f) Asas kebangsaan; Pasal 9 ayat (2) UUPA memberikan jaminan bagi seluruh warga Negara Indonesia untuk memperoleh hak atas tanah.
- g) Penyelenggaraan *Landreform*; (Lihat Pasal 13 jo Pasal 17 UUPA).
- h) Perencanaan; Hal ini berkaitan dengan peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk kepentingan hidup rakyat dan Negara.
- i) Kesatuan dan kesederhanaan Hukum Agraria.
- j) Kepastian dan Perlindungan Hukum; Maksudnya pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai hak nya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah yang diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

3. Landasan Hukum Agraria

Setelah bangsa Indonesia memproklamasikan kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, maka terbentuklah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai suatu bangsa yang merdeka dan berdaulat berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Proklamasi kemerdekaan menurut Urip Santoso mempunyai dua arti penting bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yaitu:¹⁴

- 1) Bangsa Indonesia melakukan pemutusan hubungan dengan Hukum Agraria Kolonial.
- 2) Bangsa Indonesia sekaligus menyusun Hukum Agraria Nasional.

Hal ini mengandung arti bahwa landasan utama bagi pembentukan hukum agraria nasional adalah Pancasila dan UUD 1945. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukan sebesar-besarnya guna kemakmuran rakyat. (Dijabarkan lebih luas lagi oleh Pasal 2 UUPA). Disamping itu dalam UUPA juga dijabarkan nilai-nilai sebagaimana merupakan pengamalan dari sila-sila Pancasila yang meliputi:

- a) Sila Ketuhanan Yang Maha Esa; Dijabarkan dalam Konsiderans dibawah kata “menimbang” huruf a, dan konsiderans dibawah kata “berpendapat” huruf a, Pasal 1 ayat (2), Pasal 5; Pasal 14 ayat (1) huruf b, Pasal 49 ayat (1) dan ayat (3);

¹⁴ Urip Santoso, 2013, *Opcit*, hlm 31

- b) Sila Kemanusiaan yang Adil dan Beradab; Dijabarkan dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15;
- c) Sila Persatuan Indonesia; Dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (1), Pasal 5, Pasal 9 ayat (1), Pasal 11 ayat (2), Pasal 18, Pasal 21 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3);
- d) Sila Kerakyatan yang dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan; Dijabarkan dalam Pasal 9 ayat (2), Pasal 12 ayat (1), dan ayat (2);
- e) Sila Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia; Dijabarkan dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 11 ayat (2), Pasal 13 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 18, Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2).

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa dari segi historis, teoritis, dan substansi, pembentukan UUPA dijiwai dan dilandasi oleh nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945.

Lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusun hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka memasyarakatkan yang adil dan makmur.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertahanan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Oleh karena itu sejak diundangkannya UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria maka cabang ilmu hukum agraria merupakan cabang ilmu hukum yang berdiri sendiri. Bahkan dimaksudkan adalah untuk adanya unifikasi hukum dan kepastian hukum yang mengatur masalah keagrariaan.

Menurut Suhardi, bahwa sejak itu hukum agraria dipenuhinya persyaratan ilmiah untuk berdirinya suatu cabang ilmu, yaitu terpenuhinya persyaratan objek Materiil dan Objek formal. Objek materiil oleh UUPA telah disebutkan secara tegas yaitu, Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, sebagai pembeda terhadap cabang-cabang ilmu lainnya. Objek formalnya yaitu, UUPA sendiri yang merupakan dasar atau pedoman dalam Penyusun hukum agraria nasional. Lemaire disamping berdasarkan adanya perkembangan masyarakat, juga adanya perkembangan hukum, yaitu hukum agraria sendiri. Hukum Agraria dalam salah satu cabang ilmu hukum

agraria yang berdiri sendiri, kiranya adalah suatu tuntutan atau keharusan, karena :

1. Persoalan Agraria mempunyai arti penting bangsa dan Negara Agraris.
2. Dengan adanya kesatuan/kebulatan, akan memudahkan bagi semua pihak untuk mempelajarinya.
3. Disamping masalah Agraria (dalam hal ini tanah) yang mempunyai sifat Magis Religius, masalah tanah adalah masalah masyarakat, bukan hanya persoalan perseorangan.
4. Hukum Agraria sebagai bagian dari berbagai cabang ilmu hukum lainnya, yaitu dalam :
 - a. Ilmu hukum Perdata
 - b. Ilmu hukum Adat
 - c. Ilmu hukum Tata Negara dan/Administrasi Negara
 - d. Ilmu hukum Antar/golongan (Intergentil)

Dalam ajaran hukum klasik (dahulu sejak jaman penjajahan belanda) kaidah hukum agraria tidak dibicarakan dalam rangkaian berdiri sendiri dalam salah satu cabang ilmu hukum yang berdiri sendiri seperti cabang-cabang hukum dagang, hukum perdata, hukum adat, hukum pidana dan sebagainya. Akan tetapi kaidah hukum agraria dibicarakan sebagai bagian dari berbagai cabang ilmu hukum lainnya, yaitu dalam :

1. Hukum Agraria Adat, yakni keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum Agraria yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur hukum adat, yang selanjutnya sering disebut tanah Indonesia atau tanah adat, misalnya :

- a. Tanah ulayat.
- b. Tanah hak milik perseorangan.

2. Hukum Agraria Barat, yakni keseluruhan kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum perdata barat, khususnya yang bersumber pada BW. misalnya :

- a. Tanah hak Eigendom
- b. Tanah hak Erfpacht
- c. Tanah hak Opstal
- d. Recht van Gebruik (hak cipta)
- e. Bruikleen (pinjam pakai) Disamping itu juga ada hak atas tanah yang bersumber pada hukum yang tidak tertulis, yaitu berdasarkan kebiasaan, misalnya persewaan tanah di Batavia (Bataviasche Grondhuur) yang untuk bangunan, walaupun tidak khusus diperlukan di Batavia saja.

3. Hukum Agraria Administratif, yakni keseluruhan dari peraturan-peraturan atau putusan-putusan yang merupakan pelaksanaan dari penguasa. Yang dimaksud politik agraria disini

adalah sikap pemerintah yang dilakukan mengenai tanah-tanah yang ada di Indonesia, yang meliputi persoalan antara lain : 10

- a. Siapa yang boleh menguasai tanah dan apa syarat-syaratnya?
- b. Tanah-tanah itu diperuntukkan apa?
- c. Apa peranan pemerintah didalam kegiatan masyarakat dalam bidang agraria?

Pertanyaan:

1. Apakah yang anda pahami tentang Hukum Agraria?

2. Bagaimana politik hukum dari Pemerintah Hindia Belanda Dalam bidang pertanahan?
3. Uraikan bagaimana bentuk hukum pertanahan yang berlaku sebelum adanya UUPA
4. Apakah implikasi dengan di berlakukannya UUPA?

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria

Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS

Waktu Pertemuan : 6 x 50 menit

Pertemuan ke : 3 dan 4

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai wewenang Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi, pengertian politis hak menguasai negara, manfaat asas fungsi sosial, pengertian dan fungsi hukum adat, asas pokok hubungan hukum dengan tanah, dasar hukum asas larangan kepemilikan tanah yang melampaui batas, dasar hukum perencanaan umum, dan dasar hukum pemeliharaan tanah.

B. Pokok Bahasan : Asas-Asas dalam UUPA

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Asas hak menguasai negara
2. Asas fungsi sosial hak atas tanah
3. Asas hukum adat
4. Asas nasionalitas dan kesederajatan
5. Asas larangan pemilikan tanah melampaui batas
6. Asas perencanaan umum
7. Asas pemeliharaan tanah

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none">1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 3 dan 42. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK	Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol

	untuk pertemuan ke 3 dan 4		
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Asas hak menguasai negara 2. Asas fungsi sosial hak atas tanah 3. Asas hukum adat 4. Asas nasionalitas dan kesederajatan 5. Asas larangan pemilikan tanah melampaui batas 6. Asas perencanaan umum 7. Asas pemeliharaan tanah 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Diskusi</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>
Penutup	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menutup pertemuan : <ol style="list-style-type: none"> a. Merangkum sub topik pada pertemuan 3 dan 4. b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan tugas membaca bahan 	<p>Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>

	perkuliahan untuk pertemuan ke 5, 6 dan 7.		
--	--	--	--

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang wewenang Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi, pengertian politis hak menguasai negara, manfaat asas fungsi sosial, pengertian dan fungsi hukum adat, asas pokok hubungan hukum dengan tanah, dasar hukum asas larangan kepemilikan tanah yang melampaui batas, dasar hukum perencanaan umum, dan dasar hukum pemeliharaan tanah.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 4 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang wewenang Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi, pengertian politis hak menguasai negara, manfaat asas fungsi sosial, pengertian dan fungsi hukum adat, asas pokok hubungan hukum dengan tanah, dasar hukum asas larangan kepemilikan tanah yang melampaui batas, dasar hukum perencanaan umum, dan dasar hukum pemeliharaan tanah.

F. Referensi:

1. Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 2*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
2. A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

BAB II

ASAS ASAS DALAM UUPA

A. Asas Hak Menguasai Negara¹⁵

Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Kata “dikuasai” disini bukan dalam artian “dimiliki”, tetapi memberikan wewenang kepada Negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agraria itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (lihat Pasal 2 ayat 2 UUPA).

Dengan demikian, hak menguasai Negara diatas sebenarnya dihajatkan untuk bisa memberikan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, kekuasaan Negara terhadap bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya hanya sebatas untuk

¹⁵ Sahnun, 2012, *Opcit*, hlm 44

memberikan kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, baik yang sudah di haki oleh seseorang maupun yang tidak di haki oleh perseorangan maupun badan hukum.

B. Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Hak milik atas tanah merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, namun hak tersebut terbatas oleh fungsi sosialnya. Artinya, hak apapun yang ada pada seseorang atau badan hukum tidak lah dibenarkan semata-mata untuk kepentingan pribadinya apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan hak atas tanah sedapat mungkin disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga berdampak baik bagi pemilik hak dan bermanfaat pula bagi masyarakat.

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi social “. Pengertian fungsi social menurut Leon Duguit adalah “tidak ada hak subjektif (*subjectief recht*) yang ada hanya fungsi social “¹⁶. Leon berpendapat bahwa dalam pemakaian suatu hak atas tanah hanya memperhatikan kepentingan suatu masyarakat. Orang mempunyai tanah, benda, supaya dapat memenuhi fungsi social dalam masyarakatnya.

Kepentingan masyarakat dan perseorangan atas tanah haruslah saling imbang mengimbangi sebagai Dwi-Tunggal. Notonegoro menyatakan bahwa;¹⁷

¹⁶ A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, hlm 65

¹⁷ *Ibid*, hlm 66-67

“Hak milik mempunyai fungsi social itu sebenarnya mendasarkan diri atas individu, mempunyai dasar yang individualistis, ditempelkan kepadanya itu sifat yang social, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila, hukum kita tidak berdasarkan corak individualistis tetapi bercorak dwi tunggal“.

Terkait dengan pasal 6 UUPA, dalam ketentuan Pasal 18 UUPA menyatakan “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak, dan menurut yang diatur dengan Undang-Undang“. UUPA telah memberikan ruang antara kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat atau kepentingan umum harus seimbang sehingga dapat mencapai tujuan pokok yaitu, kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

C. Asas Hukum Adat

Hukum adat di Indonesia merupakan kristalisasi nilai-nilai luhur kehidupan masyarakat Indonesia yang mengedepankan keseimbangan antara kepentingan bersama dan kepentingan perorangan. Pemilikan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan dengan memposisikan manusia dan masyarakatnya dalam posisi yang selaras, serasi, dan seimbang sehingga tidak ada pertentangan antara masyarakat dengan individu.

Dengan berlakunya UUPA, maka bangsa Indonesia memiliki Hukum Agraria Nasional yang berlandaskan kepada nilai-nilai kepribadian dan persatuan bangsa Indonesia. Dalam rangka mewujudkan unifikasi hukum tersebut, hukum adat dijadikan

sebagai dasar pembentukan Hukum Agraria Nasional, sebagaimana tertuang dalam UUPA diantaranya:¹⁸

1. Konsiderans dibawah perkataan “ berpendapat” huruf a;
2. Penjelasan umum angka III (1);
3. Pasal 5 dan Penjelasannya;
4. Penjelasan Pasal 16;
5. Pasal 56;
6. Pasal 58 (secara tidak langsung);

Atas dasar penyebutan beberapa ketentuan diatas, maka hukum adat mempunyai dua kedudukan, yaitu:¹⁹

1. Hukum Adat sebagai Dasar Hukum Utama; Adapun sebagai dasar hukum utama, mengingat sifat pluralisme dari hukum adat itu sendiri serta masing-masing masyarakat memiliki hukum adatnya sendiri, maka perlu dicari persamaan-persamaannya yaitu dengan merumuskan asas-asas/konsepsinya, lembaga-lembaga hukumnya, dan system hukumnya. Ketiga hal inilah yang diambil dari hukum adat untuk dijadikan dasar utama dalam pemabangunan Hukum Agraria Nasional.
2. Hukum Adat sebagai Hukum Pelengkap; Berdasarkan uraian Pasal 5 UUPA dapat diketahui bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat dengan syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat inilah yang

¹⁸ Sahnun, 2012, *Op.cit*, hlm 53

¹⁹ *Ibid*, hlm 54-57

menunjukkan bahwa hukum adat berkedudukan sebagai hukum pelengkap. Adapun persyaratan dan pembatasan berlakunya hukum adat dalam Hukum Agraria Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUPA adalah:

- a) Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara.
- b) Tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia.
- c) Tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam UUPA itu sendiri.
- d) Tidak bertentangan dengan peraturan agraria lainnya.
- e) Harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar kepada hukum agama.

Berdasarkan uraian diatas, patut kita ketahui, hukum adat mana yang dimaksud oleh Pasal 5 UUPA tersebut, karena dalam redaksi pasal itu tidak terdapat uraian jelas tentang hukum adat yang mana yang diberlakukan sebagai dasar pembentukan Hukum Agraria Nasional (UUPA).

Seperti kita ketahui bahwa terdapat 19 lingkungan hukum adat di Indonesia. Tidak dapat salah satu hukum adat daerah itu dominan terhadap hukum adat lain-lainnya. Hukum adat yang diterima itu menurut Boedi Harsono adalah “hukum adat yang *disaneer*”, atau “hukum adat yang *diretool*” menurut Sudargo Gautama.²⁰ Maksudnya adalah bahwa hukum adat tersebut telah dibersihkan dari cela-celanya serta

²⁰ A.P. Parlindungan, 1973, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung; Penerbit Alumni, hm

ditambah kekurangan-kekurangannya agar dapat berlaku umum untuk seluruh wilayah Indonesia.²¹

Dengan demikian hukum adat Indonesia menurut UUPA bukanlah hukum adat sebagaimana dimaksud oleh van Vollenhoven, tetapi diambilkan filosofi, pengertian-pengertian, pranata-pranata yang ada kesamaannya dari seluruh lingkungan hukum adat untuk dijaikan sebagai hukum adat untuk seluruh wilayah Indonesia. Pada kesimpulan Seminar Hukum Adat dan Pembinaan Hukum Nasional yang diadakan oleh BPHN bekerjasama dengan fakultas hukum UGM di Yogyakarta telah diputuskan sebagai berikut:²²

“Hukum Adat diartikan hukum Indonesia Asli, yang tidak tertulis dalam bentuk perundang-undangan Republik Indonesia yang disana-sini mengandung unsur agama “.

Pengambilan bahan-bahan dari hukum adat meliputi:

- a) Penggunaan konsepsi-konsepsi dan asas-asas hukum dari hukum adat untuk dirumuskan dalam norma-norma hukum yang memenuhi kebutuhan masa kini dan mendatang, dalam rangka membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.
- b) Penggunaan lembaga-lembaga hukum adat yang di modernisir dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman tanpa menghilangkan ciri dan sifat-sifat kepribadian Indonesia.

²¹ *Ibid*

²² A.P. Parlindungan, 1998, Komentaris.....*Op.cit.*, hlm 58-59

- c) Memasukan konsep-konsep dan asas-asas dari hukum asing yang dipergunakan untuk memperkaya dan memperkembangkan hukum nasional, agar tidak bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945.

D. Asas Nasionalitas dan Kesederajatan²³

Berlakunya UUPA telah meng Indonesia-kan kembali hak-hak atas tanah di Indonesia. Hal ini dapat terlihat dalam ketentuan Pasal 9 UUPA yang menyatakan:

1. Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
2. Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya.

Ketentuan Pasal 9 ini sebagai penegasan daripada UUPA bahwa mulai saat diundangkannya UUPA hingga selanjutnya, maka hanya WNI saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Orang asing termasuk perwakilan perusahaan asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah yang terbatas, selama kepentingan WNI tidak terganggu dan keberadaan itu dibutuhkan oleh Republik

²³ *Ibid*, hlm 87-94

Indonesia sebagai salah satu komponen tambahan bagi pembangunan ekonomi Indonesia.

Suatu Negara yang masih dalam transisi pembangunan atau berkembang, dan sebagian rakyatnya masih dalam keadaan yang sangat minim dari berbagai aspek kehidupan, maka Negara wajib melindungi WNI dari kemungkinan tanah-tanahnya jatuh kepada bukan Warga Negara Indonesia. Jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, tentang adanya prinsip nasionalitas sebagaimana diuraikan diatas, semakin meyakinkan bahwa kepentingan WNI diatas segala kepentingan terhadap bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam didalamnya, baik segi ekonomi, segi social, politik, bahkan dari sudut pertahanan dan keamanan nasional.

Dalam uraian lanjut dari Pasal 9 ayat 2 dapat diketahui adanya sebuah prinsip bahwa tidak ada perbedaan antara wanita dan laki-laki dalam lapangan hukum agraria. Keduanya mempunyai hak dan kesempatan atas tanah bahkan lebih jauh terhadap bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Penjabaran lebih lanjut dari prinsip nasionalitas ini dapat diketahui dari Pasal 11 UUPA. Dalam ketentuan tersebut adanya perlindungan bagi kepentingan WNI terutama dari kalangan lemah, sehingga tidak menimbulkan adanya perorangan atau badan hukum terutama asing yang dapat menguasai kehidupan dan pekerjaan orang lain melalui kepemilikan dan penguasaan yang melampaui batas sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 2 ayat 3 UUPA bahwa segala hak yang bersumber dari hak menguasai Negara harus dipergunakan sepenuhnya bagi kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan,

kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

E. Asas Larangan Kepemilikan Tanah Melampaui Batas

Dalam rangka mewujudkan tanah untuk sebesar-besarnya bagi kemamkmuran rakyat sebagaimana diamanahkan oleh UUD 1945, maka Pasal 2 UUPA menetapkan Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, pada tingkatan tertinggi menguasai tanah yang memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan, serta mengatur segala hubungan hukum dan perbuatan hukum terkait bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah merupakan salah satu kewenangan yang bersumber dari hak menguasai Negara.²⁴

Secara asasi Pasal 7 UUPA menegaskan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Ketentuan ini diimplementasikan dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang bersifat preventif maupun penertiban.²⁵

E.1. Batas Maksimum dan Minimum Pemilikan Tanah;

Pengendalian pemilikan dan penguasaan tanah dilakukan antara lain melalui instrument pembatasan luas tanah yang dapat dipunyai dengan suatu hak. Dalam Pasal 17 UUPA diatur mengenai luas maksimum dan minimum tanah yang boleh dimiliki

²⁴ Muchtar Wahid, 2008, Memaknai Kepastian Hukum....., *Opcit*, hlm 38

²⁵ *Ibid*, hlm 39

oleh seseorang beserta keluarganya, ketentuan ini sebagai lanjutan dari pasal 7 UUPA guna mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 UUPA. Ketentuan Pasal 17 ini menghendaki adanya pengaturan lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan lebih lanjut terkait hal ini diatur dalam Undang Undang Nomor 56/Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang dalam perjalanan dikenal dengan Undang-undang *Land Reform* Indonesia, Undang-Undang ini memuat tiga hal, yaitu:²⁶

1. Penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian.
2. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan melakukan perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah itu menjadi bagian bagian yang terlampau kecil.
3. Pengaturan tentang pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.

Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat 2 UU No. 56/Prp Tahun 1960 telah ditentukan bahwa luas batas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian yang diperbolehkan adalah berdasarkan table dibawah ini:²⁷

Kepadatan Penduduk/Km	Klasifikasi kepadatan	Tanah Sawah	Tanah Kering
		(hektar)	(hektar)

²⁶ Sahnun, 2016, *Opcit*, hlm 140

²⁷ *Ibid*, hlm 140

0 s/d 50	1. Tidak padat	15	20
	2. Padat:		
51 s/d 250	a. Kurang padat	10	12
251 s/d 400	b. Cukup padat	7.5	9
410 keatas	c. Sangat padat	5	6

Catatan: Data ini berdasarkan kepadatan Penduduk tahun 1960 (pada saat UU ini diundangkan), data ini perlu penelitian lebih lanjut.

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah bertumpuknya tanah ditangan golongan tertentu. Tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum diambil alih pemerintah dengan pemberian ganti rugi dan selanjutnya dibagi-bagikan melalui redistribusi dalam rangka *landreform* kepada rakyat yang membutuhkan. Pada sisi lain, pemerintah menetapkan batas minimum luas tanah pertanian yang harus dimiliki satu keluarga petani agar mereka mendapatkan penghasilan yang cukup untuk hidup layak. Dalam Pasal 8 UUPA ditegaskan bahwa pemerintah mengadakan usaha-usaha agar setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar.²⁸

Batas maksimum dan minimum sebagaimana dimaksud dalam UU No.56/Prp Tahun 1960, jika dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, maka akan kelihatan *ceiling* (batas maksimum) itu terbagi atas 4 golongan:²⁹

1. Dibedakan antara daerah padat dan tidak padat.

²⁸ Muchtar Wahid, 2008,.....*Opcit*, hlm 40

²⁹ A.P. Parlindungan, 1998,.....*Opcit*, hlm 75

2. Dibedakan antara tanah sawah (*arable land*) dengan tanah kering (*non arable land*).
3. Dibedakan antara besarnya keluarga yang terdiri atas 7 orang dan lebih dari 7 orang.
4. Dibedakan antara PNS yang bertugas diluar daerah yang berhak hanya 2/5 dari yang dimungkinkan untuk penduduk biasa.

Namun dalam realitasnya, UU No. 56/Prp Tahun 1960 masih belum bisa berjalan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini disebabkan sejak hapusnya pengadilan *landreform* di Indonesia, maka ketentuan-ketentuan *landreform* sudah tidak berlaku efektif lagi, sehingga muncul kembali pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas oleh segelintir orang-orang tertentu.³⁰

E.2. Larangan Pemilikan Tanah *Absentee*;

Dalam Hukum Tanah Nasional telah diatur bahwa ada larangan pemilikan tanah pertanian diluar kecamatan tempat tinggal pemiliknya. Pelarangan pemilikan tanah diluar kecamatan ini atau secara *absentee* telah diatur dalam Pasal 10 UUPA. Dalam pasal ini termuat suatu asas yaitu tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan.³¹ Larangan ini juga dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan diantaranya, PP No. 41 Tahun 1964, PP No. 4 Tahun 1977, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1974.

³⁰ Sahnan, 2016,.....*Opcit*, hlm 141

³¹ *Ibid*, hlm 142

Adapun penyebab terjadinya pemilikan tanah pertanian secara *absentee*, menurut Urip Santoso, adalah:³²

1. Pemilik tanah pertanian meninggalkan kecamatan tempat letak tanahnya.
2. Seseorang yang menerima warisan tanah pertanian yang letaknya di kecamatan lain.
3. Seseorang yang membeli tanah pertanian yang tempat tinggalnya terletak diluar kecamatan yang berbatasan dimana tanah pertanian tersebut berada.

Pengecualian terhadap larangan pemilikan tanah secara *absentee* berlaku dalam hal:³³

1. Pemilik tanah yang bertempat tinggal dikecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan.
2. PNS dan TNI serta orang lain yang dipersamakan dengan mereka.
3. Mereka yang sedang menjalankan tugas Negara atau menunaikan kewajiban agama.
4. Mereka yang mempunyai alasan khusus lainnya yang diterima oleh Badan Pertanahan Nasional.

³² Urip Santoso, 2013,.....*Opcit*, hlm 219

³³ Sahnun, 2016,.....*Opcit*, hlm 143

F. Asas Perencanaan Umum³⁴

Dalam asas ini, Pasal 14 ayat 1 UUPA menyebutkan bahwa “ Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 2 ayat 2 dan ayat 3 serta Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2, Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

1. Untuk keperluan Negara;
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, social, kebudayaan, dan lain kesejahteraan;
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan, seraf sejalan dengan itu;
5. Untuk keperluan memperkembangkan industry, transmigrasi, dan pertambangan.

Guna mencapai cita-cita Bangsa dan Negara Indonesia dalam bidang agraria, perlu dilakukan perencanaan (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan, persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Dengan adanya *planning* itu, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi

³⁴ *Ibid*, hlm 49-50

rakyat dan Negara. Asas ini merupakan hal yang baru, dengan tujuan agar setiap jengkal tanah dipergunakan se efisien mungkin dengan memerhatikan asas lestari, optimal, serasi, dan seimbang (LOSS) untuk berbagai keperluan pembangunan/usaha serta mencegah kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup.

G. Asas Pemeliharaan Tanah

Pasal 15 UUPA menjelaskan bahwa “Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah“.

H. Asas Pemisahan Horizontal

Dalam UUPA, asas pemisahan horizontal merupakan hak sewa untuk bangunan, dimana seseorang atau badan hukum menyewa tanah hak milik orang lain yang kosong dan tidak ada bangunan di atasnya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditentukan berdasarkan kesepakatan, untuk jangka waktu yang telah ditentukan dan penyewa diberikan hak untuk mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu yang ditentukan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak (Urip Santoso, 2012: 65). Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UUPA yaitu “seseorang atau suatu badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang

sebagai sewa”. Dari ketentuan tersebut, tergambar bahwa ada pemisahan secara horizontal antara pemilikan tanah dengan pemilikan bangunan dimana tanah menjadi milik dari pemilik tanah sedangkan bangunan menjadi milik dari penyewa tanah.

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria

Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS

Waktu Pertemuan : 9 x 50 menit

Pertemuan ke : 5, 6 dan 7

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian hak atas tanah, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

B. Pokok Bahasan: Hak-hak Atas Tanah

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Pengertian hak atas tanah
2. Hak milik
3. Hak guna usaha
4. Hak guna bangunan
5. Hak pakai
6. Hak sewa
7. Hak membuka hutan
8. Hak memungut hasil hutan
9. Hak gadai
10. Hak usaha bagi hasil
11. Hak menumpang
12. Hak sewa tanah pertanian

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 5, 6 dan 7 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>

	3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 5, 6 dan 7		
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian hak atas tanah 2. Hak milik 3. Hak guna usaha 4. Hak guna bangunan 5. Hak pakai 6. Hak sewa 7. Hak membuka hutan 8. Hak memungut hasil hutan 9. Hak gadai 10. Hak usaha bagi hasil 11. Hak menumpang 12. Hak sewa tanah pertanian 	Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Diskusi	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
Penutup	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menutup pertemuan : <ol style="list-style-type: none"> a. Merangkum sub topik pada pertemuan 5, 6 dan 7. 	Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol

	b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan gambaran untuk menghadapi Ujian Tengah Semester. 3. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 9 dan 10.		
--	--	--	--

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang pengertian hak atas tanah, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 7 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian hak atas tanah, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut

hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

F. Referensi:

1. Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 2*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
2. A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
3. Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Prenada Media, Jakarta.

BAB III

HAK PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT HUKUM NASIONAL

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subjek hukum terhadap objek hukumnya,

yaitu tanah yang dikuasainya. Didalam UUPA, hak penguasaan atas tanah telah diatur seperti: Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, Hak pakai dan hak-hak lainnya yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya, yaitu tanah Negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi, Hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin dari Negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.

Seperti yang telah diuraikan diatas, maka hukum tanah yang berlaku sebelum UUPA adalah hukum tanah yang lama yang bersifat pluralisme, karena terdiri dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum tanah Administrasi dan Hukum Tanah Swapraja. Namun yang merupakan ketentuan Pokok dari macam-macam hukum tanah tersebut arahnya dua yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat. Oleh karena itu ada dua macam hukum tanah yang berkedudukan sebagai ketentuan pokok, maka konsekuensinya ada 2 (dua) macam pula tanah hak di Indonesia, yaitu: **Tanah Hak Indonesia** yang diatur menurut hukum tanah adat dalam arti luas, dimana kaedah-kaedahny sebagian besar tidak tertulis dan sebagian kecil tertulis yang diciptakan oleh pemerintah hindia belanda dan pemerintah swapraja yang semula berlaku bagi orang-orang Indonesia. Mengenai peraturan swapraja di daerah Sumatera Timur, kita jumpai yang dinamakan hak grant sultan yaitu suatu hak yang diberikan kepada kawula swapraja yang mirip dengan hak milik adat. Penggunaan istilah grant yang berasal dari bahasa ingris diperkirakan karena latar

belakang historis dimana terdapat hubungan kekeluargaan yang erat antara sultan Sumatera Timur dengan sultan Malaysia yang dulunya merupakan tanah jajahan Inggris.

Peraturan tertulis ciptaan pemerintah swapraja tersebut diatas kita namakan Hukum Tanah Swapraja, dan hukum tanah swapraja ini merupakan bagian dari hukum tanah adat yang tertulis. Ternyata hukum tanah swapraja tidak hanya diciptakan oleh pemerintah swapraja saja, tetapi ada juga yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang mengatur agar pemerintah swapraja memberikan tanahnya dengan hak Barat berdasarkan peraturan berbentuk koninlijk besluit yang diundangkan dalam stb 1915/474. Peraturan ini dalam konsiderannya menegaskan bahwa tanah-tanah yang terletak didaerah swapraja dapat dibebani hak-hak kebendaan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebagai contoh, didaerah Swapraja Yogyakarta sampai sekarang masih dijumpai tanah-tanah swapraja (seperti daerah Malioboro sekitarnya) yang diberikan dengan hak barat berdasarkan stb 1915/474 pemerintah Hindia Belanda. Walaupun pada prinsipnya tanah-tanah hak Indonesia tunduk pada hukum adat, tetapi tidak semua tanah Indonesia dibebani dengan hak-hak asli yang berasal atau bersumber dari hukum adat Indonesia. Buktinya selain apa yang kita kenal sebagai Hak ulayat, hak pakai dan hak milik dalam masyarakat tradisional, ada pula hak grant sultan dan grant controleur ciptaan pemerintah swapraja dan hak agrarisch eigendom ciptaan pemerintah Hindia Belanda, yaitu hak yang diperoleh atas dasar Pasal 51 ayat 7 I.S dan lebih lanjut diatur dalam Koninlijk Besluit yang diundangkan dalam Staatbald 1873/38. Dengan Perkataan lain, tanah-tanah Indonesia tunduk pada

hukum agrarian adat, sepanjang tidak ada ketentuan khusus untuk hak-hak tertentu, misalnya hak agrarsch eigendom berlaku ketentuan yang dimuat dalam Stb 1872-117 diatas. Mengenai Swapraja, khususnya untuk daerah Istimewa Jogjakarta, dengan berlakunya UUPA sejak tanggal 24 September 1960, ternyata karena kedudukannya yang istimewa, daerah ini mendapat pengecualian sehingga UUPA diberlakukan agak lambat. Baru pada 2 Februari 1984 Sri Sultan HB IX secara resmi menyatakan bahwa UUPA juga berlaku di D.I Yogyakarta.

Menurut Hukum tanah adat yang tidak tertulis, tanah adalah kepunyaan bersama dari seluruh warga masyarakat. Wilayahnya terbatas pada Lingkungan-lingkungan tertentu, misalnya desa di Jawa, huta di Tapanuli atau nagari di Minangkabau. Tanah di wilayah masyarakat hukum adat adalah kepunyaan warganya dan merupakan hak bersama yang disebut dengan hak ulayat. Oleh karena itu setiap warga masyarakat Desa boleh mengguakan tanah tersebut dengan izin penguasa desa, yang dulu dinamakan Kepala Adat. Penguasa Desa lah yang menentukan syarat-syarat dan tanah-tanah kosong mana yang dapat dipakai oleh arga yang berkepentingan. Biasanya dberikan tanah hutan yang dibuka dengan membabat atau membakar semak belukar. Yang perlu ditanyakan adalah apakah hak bersama warga masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak ulayat itu masih ada Indonesia?

Hak ulayat diluar Jawa masih tampak/ada, tetapi di Jawa sudah hampir hilang. Tanah-tanah di Jawa pada umumnya sudah dibagi-bagikan kepada dan dikuasai oleh individu, sehingga dengan demikian hak ulayat semakin tidak terasa. Karena makin kuatnya hak perorangan, maka melemah lah hak bersama. Lain halnya dengan daerah-

daerah yang penduduknya masih jarang dan tanahnya pun masih luas seperti di Sumatera, hak ulayat sebagai pewujudan dari asas kebersamaan para warga masyarakat adat masih dapat kita rasakan. Hak ulayat merupakan hak tertinggi dari masyarakat hukum adat yang tidak hanya mengenai tanah tetapi juga meliputi air, ikan dalam danau, hasil hutan dan lain-lain. Semua hak perseorangan yang timbul berasal dari hak ulayat. Jadi berdasarkan hak ulayat itu seseorang boleh memiliki tanah dan mengambil hasil hutan, menangkap ikan baik untuk kepentingan dirinya maupun untuk dijual. Yang melaksanakan hak ulayat adalah Kepala Desa serta pembantu-pembantunya. Sebagai orang kuat, Kepala Desa mempunyai macam-macam fungsi, yakni sebagai legislator, sebagai hakim sekaligus sebagai kepala pemerintahan.

Tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat tidak didaftar sebagaimana tanah-tanah hak barat, karena masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang masih sederhana dan tertutup, wilayahnya terbatas, jumlah penduduknya sedikit. Walau tidak didaftarkan secara tertulis. Data tanah dalam masyarakat adat diketahui jelas batas-batasnya dan hak atas tanah dihargai setiap warga, kepentingan hukum terjamin. Apabila ada yang melanggarnya, sanksinya adalah sanksi social yang datang dari masyarakat itu sendiri.

Apabila kita meninjau tanah-tanah swapraja, amka yang menjadi pemilik tanah di wilayah swapraja adalah paraja, dalam hal ini raja, ratu/sultan. Sedangkan rakyat hanya mempunyai hak pakai saja yang disebut hak anggaduh kagenga dalem, dengan syarat bahwa mereka diwajibkan menyerahkan sebagian dari hasil tanahnya kepada raja (jika tanah pertanian) dan melakukan kerja paksa (jika tanah pekarangan). Hak

anggaduh tersebut ada yang turun temurun dalam arti dapat beralih kepada ahli warisnya. Karena sifatnya yang turun temurun ini, pada hakikatnya hak anggaduh mirip dengan hak milik. Akan tetapi tidaklah dapat disebut hak milik sebab bila sang raja menghendaki sewaktu-waktu maka mencabutnya kembali. Dalam hukum tanah adat yang tidak tertulis dikenal pula tanah gigitan atau pekulen, tanah kepunyaan dari warga desa yang pertama-tama menduduki lingkungan tanah tersebut serta keturunannya.

Sejarah dimulai dengan pembukaan hutan oleh warga masyarakat desa untuk wilayah pemukiman baru. Tanah itu kemudian berkembang menjadi suatu desa yang berdiri sendiri dan dianggap sebagai milik bersama dari warga desa yang sebelumnya memelopori pembukaan tanah. Oleh karena itu tanah gogolan tidak boleh dijual kepada pihak lain. Yang mempunyai hak utama untuk memilikinya adalah keturunan dari para pelopor yang mula-mula membuka tanah tersebut. Tanah semacam itu dapat kita jumpai di Jawa Timur dan Jawa Tengah. Adapun di Minahasa dikenal dengan tanah kelakeran, di Minangkabau orang menyebutnya dengan tanah pusako.

Didalam hukum tanah barat menurut ketentuan bahwa hak-hak postal, hak erpacht, dan gebruik bisa dibebankan atas tanah tanah hak eigendom dan domein Negara. Selain yang telah diuraikan diatas, sebetulnya kaedah-kaedah pengatur tanah barat bukanlah hanya hukum belanda kuno dan Hukum Perdata BW, tetapi juga hukum tanah administrasi. Hukum tanah barat yang merupakan hukum tanah administrasi adalah peraturan yang memberi wewenang kepada penguasa/pemerintah kolonial untuk melaksanakan politik pertanahannya, yang diwujudkan dalam agrarische Wet 1870 sebagai ketentuan dasar, dengan peraturan pelaksanaannya agrarische besluit stb

1870-118. Agrarische Besluit ini dalam Pasal 1 menatur tentang Domein Verklaring yang intinya menyatakan bahwa tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendommenya milik Negara. Demoein Vrklaring menyimpulkan bahwa tanah disini bukanlah merupakan bagian dari hukum public melainkan bagian dari hukum perdata. Dimana Negara boleh memgki hak milik dan bahkan hak milik Negara ini justru diutamakan.

Kalau kita menengok sepintas latar belakang sejarah timbulnya agrarische wet 1870 yang merupakan landasan hukum bagi pemerintah belanda di dalam pelaksanaan politik pertanahannya, hal ini dapat kita kaitkan dengan perkembangan liberalisme dunia barat. Dengan agrarische wet tersebut terbukalah kemungkinan bagi swasta asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia, berbeda dengan *Cultuur Stelsel* yang tadinya hanya memberikan hak monopoli dari Negara.

Adapun *Agrarische Besluit* Stb 1870-118 yang merupakan peraturan pelaksana *Agrarische Wet*, memuat *Domein Verklaring*, yakni suatu konstruksi hukum perdata dimana seseorang harus memberi suatu benda dan yang lain harus memiliki benda tersebut. Fungsi *Domein Verklaring* adalah:

- a. Sebagai landasan hukum bagi pemerintah hindia belanda untuk memberikan tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendommenya kepada pengusaha swasta belanda, timur asing, dan swasta asing. Umumnya yang mengusahakan tanah, misanya bagi perkebunan dengan hak erpacht selama 75 tahun atau keperluan lainnya.

- b. Keperluan pembuktian, *Domein verklaring* berlaku didaerah-daerah pemerintah langsung, yaitu Jawa dan Madura. Kemudian setelah tahun 1875 berlaku pula diluar pulau Jawa.

A. Pengertian Hak Atas Tanah

Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan dalam arti yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasai oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun, ada juga penguasaan yuridis yang biar pun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihak-i secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Sebagai missal tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Selain itu dikenal pula, pola penguasaan tanah yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, sebagai missal kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada

pada empunya tanah.³⁵ Berbeda dengan pendapat diatas, Satjipto Raharjo³⁶ hanya melihat penguasaan atas tanah dalam arti fisik, yakni ebagai hubungan nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaan. Pada saat itu iatidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa itu ada dalam kekuasaannya. Pada saat itu tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada dalam kekuasaannya. Jadi ukuran bagi suatu penguasaan adalah kenyataan fisik. Oleh karena itu, penguasaan bersifat factual. Pada umumnya penguasaan dapat diperoleh dengan dua cara yakni melalui pengambilan (tanpa persetujuan dari penguasa sebelumnya) dan melalui penyerahan, yaitu dengan persetujuan dari penguasa sebelumnya.

Penguasaan atas tanah berisi pegertian serangkaian wewenwng, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanahh yang di haki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur Pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah.³⁷

B. Sistematika Pengaturan Hak-hak Penguasaan atas Tanah

Sistematika pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi 2 (dua).³⁸

³⁵ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 23

³⁶ Satjipto Rahardjo, *Op Cit*, hal. 103

³⁷ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 24

³⁸ *Ibid*, hal. 26

1) Ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum adalah sebagai berikut:

- a) Memberi Nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
- b) Menetapkan isinya yaitu mengatur yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
- c) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya yaitu siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
- d) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

2) Ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret adalah sebagai berikut:

- a) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan Nama sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu.
- b) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- c) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- d) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

C. Hierarki Hak-hak Penguasaan atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional³⁹

1. Hak Bangsa;

Merupakan hak penguasaan yang tertinggi, meliputi seluruh wilayah Indonesia yang merupakan tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak yang lain atas tanah. Hak bangsa ini selain beraspek perdata juga beraspek public. Hak ini diatur dalam Pasal 1 ayat 1-3 UUPA.

2. Hak Menguasai Negara;

Hak ini semata-mata beraspek public dimana pelaksanaan tugas dan kewajiban pengelolaan tanah tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Maka, penyelenggaraannya pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat 1 UUPA). Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA diatur mengenai wewenang Negara dalam mengatur hak-hak atas tanah, meliputi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

³⁹ Sahnun, *Op Cit*, hal. 76-80

- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Urip Santoso menjabarkan lebih lanjut bahwa wewenang Negara dalam mengatur hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a) 1). Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA *juncto* UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).
- 2). Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan pemeliharaan tanah, termasuk melakukan penambahan kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA). Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- b) 1). Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada WNI baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau kepada badan hukum.
- 2). Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 *juncto* Pasal 17 UUPA).
- c) 1). Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI (Pasal 19 *juncto* PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- 2). Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

3). Mengatur penyelesaian sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara melalui peradilan formal maupun non formal.

Adapun tujuan dari Hak Menguasai Negara atas tanah adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur (Pasal 2 ayat 3 UUPA).

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

Hak ulayat selain beraspek perdata juga beraspek public, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UUPA. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

- a) Masih adanya sekelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu yang merupakan suatu masyarakat hukum adat.
- b) Masih ada wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut yang disandari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai *lebensraum* nya.
- c) Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang

bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.

4. Hak-hak atas Tanah;

Hak-hak perorangan atau individual atas tanah semuanya beraspek perdata, meliputi:

- a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa, sebagaimana diatur dalam Pasal 16, Pasal 53, dan PP No. 40 Tahun 1996.

Adapun macam-macam hak atas tanah tersebut adalah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

- b) Wakaf;

Pengaturan Wakaf tanah Hak Milik ada dalam ketentuan Pasal 49 ayat 3 UUPA *juncto* PP No. 28 Tahun 1997 tentang Pewakafan Tanah Milik. Wakaf diartikan sebagai perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan

umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam (Pasal 1 ayat 1 PP No. 28 Tahun 1997).

c) Hak Tanggungan;

Merupakan hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional. Adapun yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah; Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Pemaparan detail terkait hak tanggungan diatur lebih lanjut dengan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 UUPA. (UU No. 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah).

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996).

d) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;

Diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu pemberian hak atas tanah dapat diberikan kepada sekelompok orang baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum. Hak ini dapat berupa, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan/ atau Hak pakai atas tanah Negara. Ketentuan yang mengatur khusus terkait rumah susun adalah UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

D. Macam-Macam Hak-hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 dan pasal 53 UUPA. Ada 3 (tiga) kelompok hak-hak atas tanah, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap. Artinya bahwa hak-hak atas tanah tersebut tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut. Hak-hak tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa, dan hak memungut hasil hutan.
- 2) Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Selain UUPA, belum ada UU yang menetapkan hak atas tanah yang lain.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara. Artinya bahwa hak-hak ini dalam waktu yang singkat atau tertentu dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan juwa dan semanagat yang dikandung oleh UUPA. Hak-hak ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Hak Milik:

a) Pengertian dan Pengaturan

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya untuk segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan secara khusus.

Sementara dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA, Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

Turun temurun berarti hak milik dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka dapat diteruskan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas.

Dalam penggunaan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu bahwa dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaannya harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan kepentingan pribadi dan umum, dan tanah harus dipelihara dengan

baik agar dapat bertambah kesuburannya dan mencegah terjadi kerusakannya.⁴⁰

Pengaturan terkait hak milik ditemukan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUPA dan secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Hak milik atas tanah terjadi melalui tiga cara sebagaimana diuraikan dalam Pasal 22 ayat 1 dan ayat 2 huruf a dan b UUPA yaitu:

- 1) Hak milik yang terjadi menurut hukum adat;
- 2) Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah;
- 3) Hak milik yang terjadi karena ketentuan undang-undang.

b) Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik atas tanah dalam Pasal 72 menyatakan bahwa hak milik tanah hapus dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- 2) Karena penyerahan secara sukrela oleh pemiliknya;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 3, yaitu subjeknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah dan Pasal 26 ayat 2

⁴⁰ Urip Santoso, *Op Cit*, hal. 92-93

yaitu karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain;

5) Tanahnya musnah.

Hak Guna Usaha:

a) Pengertian dan Pengaturan

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1), dan PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan terkait guna perusahaan perkebunan. Pengaturan HGU diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf b dan secara khusus dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA.

b) Luas, Subjek Hukum, dan Jangka Waktu

Luas tanah HGU bagi perorangan atau individual minimum 5 hektar dan maksimum 25 hektar. Sementara bagi badan hukum luas minimum 5 hektar dan luas maksimumnya ditetapkan oleh BPN (Pasal 28 ayat 1 *juncto* Pasal 5 PP No. 4 Tahun 1996).

Adapun subjek hukum dalam HGU adalah; WNI, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 30 *juncto* Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996).

Bagi Badan Hukum atau Perusahaan HGU dapat diberikan paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang maksimum selama 25

tahun (Pasal 29 ayat 1, 2 dan 3 UUPA). Sementara dalam Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 untuk pertamakalinya 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun atau pembaharuan maksimum 35 Tahun. Adapun persyaratan untuk memperpanjang atau pembaharuan HGU adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGU (Pasal 9 ayat 1).

c) Kewajiban Pemegang HGU

Kewajiban yang harus ditunaikan oleh Pemegang HGU adalah:

- 1) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- 2) Melaksanakan usaha sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak;
- 3) Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik dan layak menurut kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- 4) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;

- 5) Memelihara kesuburan tanah dan mencegah terjadinya kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup menurut pertauran yang berlaku;
- 6) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun;
- 7) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan HGU kepada Negara setelah HGU tersebut Hapus;
- 8) Menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus ke Kantor Pertanahan.

d) Hapusnya HGU

- 1) Jangka waktunya telah berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Menurut ketentuan Pasal 30 ayat 2 UUPA.

Hak Guna Bangunan:

a) Pengertian dan Pengaturan

Hak guna bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri

dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk masa paling lama 20 tahun. HGB diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf c UUPA dan secara khusus diatur juga dalam Pasal 35 sampai pasal 40 UUPA, serta UU No. 40 Tahun 1996.

b) Subjek dan Jangka waktu

Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa yang berhak mempunyai HGB adalah WNI dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan asal usul tanahnya, Urip Santoso mengelompokkan jangka waktu HGB atas 3 (tiga) yaitu:

- 1) HGB yang berasal dari tanah Negara, jangka waktu awal adalah 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, serta dapat diperbaharui dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) HGB yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, jangka waktu awal adalah 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, serta dapat diperbaharui dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 3) HGB yang berasal dari tanah Hak Milik, jangka waktu awal adalah 30 tahun, dan tidak dapat diperpanjang kecuali ada kesepakatan dengan pemilik tanah. Untuk dapat diperbaharui pemberian HGB dilakukan dengan

akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Adapun persyaratan HGB dapat diperpanjang dan diperbaharui harus memenuhi beberapa hal, diantaranya:

- 1) Tanah tersebut masih dipergunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- 2) Persyaratan untuk pemberian hak telah terpenuhi secara lengkap.
- 3) Memenuhi persyaratan sebagai subjek HGB.
- 4) Tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah daerah yang bersangkutan (Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyarto, 1997: 24-25).

c) Hak dan Kewajiban

Adapun hak dari pemegang HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:

- 1) Menguasai dan menggunakan tanah sesuai jangka waktu yang ditetapkan.
- 2) Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya.
- 3) Mengalihkan tersebut kepada pihak lain.

- 4) Membebani dengan hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 UUPA *juncto* Pasal 33 PP No. 40 Tahun 1996.

Sementara Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996 menjelaskan terkait kewajiban pemegang HGB adalah:

- 1) Membayar pemasukan kepada negara yang jumlah dan tatacara pembayarannya telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan yang telah ditetapkan untuk HGB tersebut.
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- 4) Menyerahkan kembali tanah HGB tersebut jika telah hapus.
- 5) Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan.
- 6) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan, atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah HGB tersebut.

d) Hapusnya HGB

Setiap hak memiliki jangka waktu berakhir demikian juga dengan HGB. Pasal 40 UUPA menegaskan tentang Hapusnya HGB adalah:

- 1) Jangka waktunya berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang HGB.
- 4) Dicabut bagi kepentingan umum.
- 5) Ditelantarkan oleh pemegang HGB tersebut.
- 6) Tanahnya musnah.
- 7) Menurut ketentuan Pasal 36 ayat 2 UUPA.

Hak Pakai:

Commented [W11]:

a) Pengertian dan Pengaturannya

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan 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 pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 ayat 1 UUPA).

Ketentuan mengenai hak pakai diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Menurut pasal 50 ayat 2 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai

hak pakai diatur dalam peraturan perundang-undangan. peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah PP Nomor 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

b) Subjek Hak Pakai

Didalam Pasal 42 UUPA telah mengatur bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kemudian PP Nomor 40 Tahun 1996 dalam Pasal 39 telah merinci mengenai orang atau badan hukum yang boleh mempunyai hak pakai atas tanah, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, lembaga pemerintahan nondepartemen, dan pemerintahan daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

c) Jangka Waktu Hak Pakai

Di dalam UUPA, tidak ditentukan secara tegas berapa lama jangka waktu hak pakai (Pasal 41 ayat 2 UUPA). Akan tetapi, Pasal ini hanya menentukan hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Jangka waktu hak pakai diatur dalam Pasal 45 sampai 49 PP Nomor 40 Tahun 1996. Jangka waktu menurut Urip Santoso (2013:122-123) adalah berbeda-beda sesuai dengan asal-usul tanahnya, yaitu:

1. Hak pakai atas tanah Negara;

Jangka waktu hak pakai untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Hak pakai atas Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari si pemegang hak tersebut dengan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan waktu diberikan hak pakai tersebut;
- 2) Syarat pemberian hak pakai dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak tersebut;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subjek hak untuk memegang hak pakai (Sudargo Gautuma dan Elyda T Soetiyarto, 1997: 42).

2. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan;

Jangka waktu hak pakai untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

3. Hak pakai atas tanah milik;

Jangka waktu hak pakai ini paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, kecuali ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan kabupateb/kota setempat untuk dicatat dalam hukum tanah.

d) Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai

Hak pemegang hak pakai telah diatur di dalam Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996.

- 1) Menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- 2) Memindahkan hak pakai kepada pihak lain;
- 3) Membebaninya dengan hak tanggungan;
- 4) Menguasai dan menggunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

Di dalam Pasal 50 dan Pasal 51 PP Nomor 40 Tahun 1996 telah mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak pakai, yaitu:

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditentukan dalam keputusan pemberian hak, perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik;
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditentukan 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 pemilik tanah sesudah hak pakai tersebut hapus;
- 5) Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat; dan
- 6) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudian lain bagi pemegang atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak pakai.

e) Hapusnya Hak Pakai

Hapusnya hak pakai diatur dalam Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelola atau pemilik tanah sebelumnya jangka waktunya berakhir, karena:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak pakai dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak pakai;
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - c. Putusan pengadilan yang telah memenuhi kekuatan hukum tetap.

3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Hak pakainya dicabut;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang hak pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai. Apabila status menjadi pemegang hak pakai tidak terpenuhi lagi sebagaimana diatur dalam Pasal 39, maka dalam jangka waktu 1 tahun harus dilakukan peralihan kepada orang yang statusnya membolehkan ia mempunyai hak milik. Jika tidak dilakukan pengalihan, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara (Pasal 40 ayat 2). Mengenai hapusnya hak pakai selanjutnya diatur dengan keputusan Presiden (Pasal 55 ayat 2).

Hak Sewa untuk Bangunan

a) Pengertian Dan Pengaturannya;

Pasal 44 ayat 1 UUPA telah mengatur bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Kemudian, Urip Santoso memberikan pengertian (2013:130) hak sewa untuk bangunan adalah: hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan. Pembayaran uang sewa dapat diberikan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, dan bisa juga diberikan sebelum atau sesudah tanahnya digunakan sesuai dengan kesepakatan antara pemegang hak sewa untuk bangunan dengan pemilik tanah (lihat: Pasal 44 ayat 2 UUPA).

b) Subjek dan Objek Hak Sewa Untuk Bangunan;

Di dalam Pasal 45 UUPA telah diatur mengenai subjek hak sewa untuk bangunan, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum indonesia);
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sedangkan yang menjadi objek hak sewa untuk bangunan adalah hak milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah, bukan bangunan.

c) Jangka Waktu Hak Sewa Untuk Bangunan

Jangka waktu hak sewa untuk bangunan diserahkan kepada kesepakatan dari pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan. Sebab, UUPA sendiri tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu hak sewa untuk bangunan dilakukan.

Pada saat dilakukan penyewaan, tidak diperbolehkan untuk mengalihkan hak sewa kepada pihak lain terkecuali ada izin dari pemilik tanahnya. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berimplikasi putusnya hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

d) Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan

Hapusnya hak sewa untuk bangunan dapat disebabkan, yaitu:

- a. Jangka waktu telah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikenerakaan pemegang hak sewa untuk bangunan;

- c. Dilepaskan oleh pemegang hak sewa untuk bangunan sebelum jangka waktunya telah berakhir;
- d. Hak milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Tanahnya musnah. (Urip Santoso, 2013: 134).

E. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

Didalam UUPA, telah diatur mengenai hak atas tanah yang bersifat sementara (Pasal 16 ayat 1 huruf h UUPA). Macam-macam hak tersebut disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yaitu: hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara diuraikan sebagai berikut ini.

1. Hak Gadai:

- a. Pengertian hak gadai;

Hak gadai adalah hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain (penjual gadai) yang mempunyai utang kepadanya, selama utang tersebut belum dibayar lunas (ditebus) oleh penjual gadai, sehingga tanah tersebut tetap berada pada penguasaan pemegang gadai (Boedi Harsono, 1999: 288).

Urip Santoso, (2013:135) memberikan pengertian bahwa hak gadai adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan melakukan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang.

Dari yang dikemukakan diatas, dapatlah dikatakan bahwa yang dimaksud hak gadai adalah hak yang dimiliki oleh

pembeli gadai untuk menguasai dan memanfaatkan tanah milik dari penjual gadai untuk jangka waktu yang sifatnya sementara sampai penjual gadai mampu untuk mengembalikan uang gadai (menebus) kepada pembeli gadai.

b. Jangka waktu gadai;

Dalam praktiknya, jangka waktu hak gadai menurut Urip Santoso (2013:137) dapat dibagi dua, yaitu:

1. Hak gadai yang lamanya tidak ditentukan jangka waktunya;
2. Hak gadai yang lama jangka waktunya telah ditentukan.

Gadai tanah menurut hukum adat memiliki ciri-ciri sebagai mana yang telah dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo (1998:7.15) adalah sebagai berikut:

1. Hak menebus tidak mungkin daluarsa;
2. Pemegang hak gadai selalu berhak untuk mengulang-gadaikan tanahnya;
3. Pemegang hak gadai tidak boleh menuntut supaya tanahnya segera untuk ditebus;
4. Tanah yang digadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi pemilik pemegang gadai bila tidak ditebus.

Gadai tanah yang menurut hukum adat tersebut digolongkan dalam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yang dalam waktu singkat bisa dihapus (Pasal 53 Jo Pasal 16 ayat 1 huruf h UUPA). Penghapusan gadai tanah menurut hukum adat disebabkan karena mengandung unsur pemerasan. Sifat pemerasan dari hak gadai adalah selama

penjual gadai belum mampu menebus tanahnya, sehingga tanahnya tetap dikuasai oleh pemilik gadai. Oleh karena itu, sebelum penghapusan itu dapat dilaksanakan, dalam rangka penertiban dan melindungi golongan ekonomi lemah, maka dalam Pasal 7 UU Nomor 56 Prp tahun 1960, telah diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang waktu mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun, atau lebih, wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan;
2. Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsungnya hak gadai} \times \text{uang gadai}}{7}$$

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

1. Ketentuan dalam ayat 2 Pasal ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya peraturan ini.
2. Ketentuan diatas didasarkan pada suatu asumsi bahwa setelah pemegang gadai menguasai tanah selama 7 tahun, maka pemegang gadai telah mendapatkan hasil yang cukup dari tanah tersebut yang bila dinilai dengan ukuran uang telah lebih dari jumlah uang yang telah dikeluarkannya pada waktu transaksi gadai dilakukan.

c. Hapusnya hak gadai;

Hapusnya hak gadai tanah dapat disebabkan yaitu:

- 1) Tanah gadai telah ditebus oleh penjual gadai;
- 2) Hak gadai telah berlangsung 7 tahun atau lebih;
- 3) Adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa pemegang(pembeli) gadai menjadi pemilik atas tanah yang telah digadaikan karena pemilik tanah (penjual gadai) tidak mampu untuk menebus dalam jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam gadai tanah;
- 4) Tanahnya dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Tanahnya musnah (Urip Santoso, 2013:143).

2. Hak Usaha Bagi Hasil

a. Pengertian dan pengaturannya:

Dalam Pasal 1 huruf c UU Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil (tanah pertanian) disebutkan, bahwa perjanjian bagi hasil adalah perjanjian dengan nama apapun juha

yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam undang-undang ini disebut penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

Boedi Harsono, (1999:281) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian berdasarkan perjanjian antara pemiliknya dan seorang atau sesuatu badan hukum yang disebut sebagai penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah yang bersangkutan, dengan pembagian hasilnya antara kedua pihak, sesuai dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya.

Hak usaha bagi hasil adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan penggarap, dimana penggarap diberikan hak untuk melakukan pengusahaan tanah pertanian dengan pembagian hasil antara keduanya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sebelumnya oleh kedua belah pihak. Hak usaha bagi hasil diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 1960, dengan aturan-aturan pelaksanaannya adalah:

- 1) Keputusan Menteri Muda Agraria Nomor SK 322/Ka/1960 tentang Pelaksanaan UU Nomor 2 Tahun 1960;
- 2) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Penetapan Perimbangan Khusus dalam Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil;

- 3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perjanjian Bagi Hasil;
- 4) Intruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1980 tentang Pedoman Pelaksanaan UU Nomor 2 Tahun 1960;
- 5) Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 211/1980, Nomor 741/Kpst/Um/9/80 tentang Petunjuk Pelaksanaan Intruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1980.

b. Hak dan kewajiban pemilik tanah dalam hak usaha bagi hasil:

Hak pemilik tanah adalah:

- a) Pemilik tanah berhak mendapatkan sebagian dari hasil tanah pertanian sesuai dengan telah disepakati oleh kedua belah pihak;
- b) Pemilik tanah berhak untuk melakukan penuntutan pemutusan hubungan bagi hasil apabila si penggarap telah merugikan kepentingan pemilik tanah;
- c) Kewajiban pemilik tanah adalah menyerahkan tanah garapan kepada penggarap dan membayar pajak atas tanah garapan yang bersangkutan;
- d) Hak dari penggarap adalah berhak untuk mengusahakan tanah pertanian tersebut dan menerima bahagian dari hasil tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Kewajiban penggarap meliputi:

- a) Mengusakan tanah pertanian tersebut dengan baik;
- b) Menyerahkan bagian hasil dari tanah yang menjadi hak dari pemilik tanah;
- c) Memenuhi beban yang menjadi tanggungan; dan
- d) Menyerahkan kembali tanah garapan kepada pemilik tanah dalam keadaan baik setelah berakhir jangka waktu perjanjian bagi hasil.

Selain mengenai hak dan kewajiban dari penggarap, juga ada larangan bagi penggarap yaitu mengalihkan penggarapan tanah kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Sementara itu jika penggarap meninggal dunia maka hak untuk melakukan penggarapan beralih kepada ahli warisnya.

c. Jangka waktu hak usaha bagi hasil;

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 mengatur jangka waktu perjanjian bagi hasil, yaitu:

- 1) Untuk tanah sawah lama jangka waktu perjanjian bagi hasil sekurang-kurangnya 3 tahun, dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun;
- 2) Perjanjian tidak putus karena pemindahan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain. Bilamana terjadi pemindahan hak milik atas tanah yang dibagihasilkan itu kepada orang lain, perjanjian bagi hasil yang bersangkutan tidak putus. Dalam hal demikian, hak dan kewajiban pemilik tanah lama berpindah kepada pemilik tanah baru;

- 3) Jika penggarap meninggal dunia, maka perjanjian bagi hasil itu dilanjutkan oleh ahli warisnya dengan hak dan kewajiban yang sama;
- 4) Pemutusan perjanjian bagi hasil sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian hanya mungkin apabila jika ada persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan dan hal itu dilaporkan kepada kepala desa.

Sedangkan didalam hukum adat, jangka waktu hak usaha bagi hasil hanya berlaku satu tahun dan dapat diperpanjang, tetapi perpanjangan jangka waktu tergantung kepada kesediaan dari pemilik tanah, dan tidak ada jaminan bagi penggarap untuk dapat menggarap dalam jangka waktu lama. Keadaan ini menjadi penyebab penggarap bersedia menerima syarat-syarat penggarappannya yang berat, tidak adil dan mengandung unsur pemerasan.

d. Hapusnya hak usaha bagi hasil;

Hapusnya hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil) dapat disebabkan yaitu:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Atas persetujuan kedua belah pihak , perjanjian bagi hasil diakhiri;
- 3) Pemilik tanah meninggal dunia;
- 4) Adanya pelanggaran oleh penggarap terhadap larangan dalam perjanjian bagi hasil;
- 5) Tanahnya musnah (Urip Santoso, 2013:148).

3. Hak Menumpang

a. Pengertian

Hak menumpang merupakan hak adat, dimana seseorang diberikan izin untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah milik orang lain, tanah tersebut bukan termasuk tanah hak guna bangunan dan hak sewa, pemegang hak menumpang tidak membayar sesuatu kepada pemilik tanah, akan tetapi menurut pandangan umum pemegang hak menumpang mempunyai kewajiban untuk membantu pemilik tanah untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan ringan sehari-hari. Hak menumpang pada hakekatnya merupakan “*species*” dari hak pakai (Budi Harsono, 1999:281)

Hak menumpang merupakan hak atas tanah. Di dalam hak menumpang, terdapat adanya suatu kewenangan dari seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan rumah dan mendiaminya.

b. Sifat dan ciri-ciri dari hak menumpang

- 1) Tidak mempunyai jangka waktu jelas, bisa saja sewaktu-waktu dapat dihentikan;
- 2) Hubungan hukumnya lemah yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut;
- 3) Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu berupa uang sewa kepada pemilik tanah;
- 4) Hanya terjadi pada tanah perkarangan (tanah untuk bangunan);
- 5) Tidak wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan;
- 6) Bersifat turun temurun, artinya dapat dilanjutkan oleh ahli waris;
- 7) Tidak bisa dialihkan kepada pihak lain yang bukan ahli warisnya (Urip Santoso, 2013:149).

c. Hapusnya hak menumpang

Hapusnya hak menumpang dapat disebabkan yaitu:

- 1) Pemilik tanah sewaktu-waktu dapat mengakhiri hubungan hukum antar pemegang hak menumpang dengan tanah yang bersangkutan;
- 2) Hak milik atas tanah yang bersangkutan di cabut untuk kepentingan umum;
- 3) Pemegang hak menumpang melepaskan secara sukarela hak menumpang;
- 4) Tanahnya musnah (Urip Santoso, 2013:150).

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

a. Pengertian

Di dalam UUPA, tidak ditemukan pengertian dari hak sewa tanah pertanian ini. Namun, Boedi Harsono (1999:28) memberikan pengertian hak sewa tanah pertanian, yaitu untuk mempergunakan tanah hak milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya uang sebagai sewa.

Dari yang dikemukakan diatas, dapatlah dikatakan bahwa hak sewa tanah pertanian merupakan kewenangan untuk melakukan penguasaan tanah milik orang lain dengan membayar uang sewa kepada pemilik tanah dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Dalam sewa tanah pertanian, pemilik tanah bisa saja langsung menjadi penggarap dari tanah miliknya yang disewakan kepada orang lain tersebut, tetapi bisa saja tanah tersebut digarap oleh penyewa itu sendiri atau menyuruh orang lain yang dipercaya sebagai penggarap oleh penyewa tanah.

Tanah sewa dikerjakan oleh pemilik tanah sebagai penggarap, sebenarnya telah turun derajadnya. Besarnya imbalan bagi hasil antara

penyewa dengan pemilik tanah merugikan pemilik tanah yaitu penyewa mendapatkan bagian yang lebih besar dari pada pemilik tanah.

b. Hapusnya hak sewa atas tanah

Hapusnya hak sewa atas tanah pertanian dapat disebabkan yaitu:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Hak sewanya dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemilik tanah kecuali hal tersebut diperkenankan oleh pemilik tanah;
- 3) Hak sewanya dilepaskan secara sukarela oleh penyewa;
- 4) Hak atas tanah tersebut dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Tanahnya telah musnah (Urip Santoso, 2013:151).

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria
Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS
Waktu Pertemuan : 3 x 50 menit
Pertemuan ke : 9

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia,

hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dan pensertifikatan tanah.

B. Pokok Bahasan: Pendaftaran Tanah di Indonesia

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Pengertian pendaftaran tanah
2. Dasar hukum pendaftaran tanah
3. Tujuan pendaftaran tanah
4. Sistem pendaftaran tanah
5. Asas pendaftaran tanah
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia
7. Pensertifikatan tanah

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 9 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut 3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 9 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian pendaftaran tanah 2. Dasar hukum pendaftaran tanah 3. Tujuan pendaftaran tanah 4. Sistem pendaftaran tanah 5. Asas pendaftaran tanah 6. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia 7. Pensertifikatan tanah 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Diskusi</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>

Penutup	1. Menutup pertemuan : a. Merangkum sub topik pada pertemuan 9. b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 10.	Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
---------	--	---	--

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dan pensertifikatan tanah.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 9 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dan pensertifikatan tanah.

F. Referensi:

1. Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
2. A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
3. A.P. Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

BAB IV

PENDAFTARAN TANAH

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan ada 2 hal yang harus kita perhatikan yaitu:⁴¹ Adanya hukum pertanahan yang tertulis dan Penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan perkataan lain, apabila kita membicarakan pendaftaran tanah, berarti kita berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tujuan yang

⁴¹ Arie S Hutagalung, dkk, *Hukum Petanahan diBelanda dan Indonesia*,Pustaka Larasan: Bali, hlm 233

diingin dicapai dengan kepastian hukum ini adalah; 1). Untuk menimbulkan rasa mantap dan aman. Timbul rasa mantap, kalau ada kepastian hukumnya; tertulis (kodifikasi), sederhana, konsisten dalam pelaksanaan/penerapannya. Timbul rasa aman kalau ada kepastian hukum mengenai tanah yang dihaki, dari segi yuridis terkait dengan status tanah berupa siapa yang punya, hak-hak pihak ketiga yang membebani, peristiwa hukum/perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan tanah, dari segi fisik berupa letak, batas dan luas tanah. 2). Adanya perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan sesama warga masyarakat. Oleh karena itu, disediakan upaya hukum untuk menanggulangi gangguan-gangguan tersebut melalui: gugatan perdata, bantuan aparat Negara dan tuntutan pidana.

A. Pengertian Pendaftaran Tanah ⁴²

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani. Dasar hukumnya meliputi; Pasal 19 UUPA, PP No.24

⁴² Ibid.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah, bukan pihak swasta. Dalam hal ini secara operasional instansi penyelenggaranya adalah: Kantor Pertanahan (BPN) bagian seksi pendaftaran tanah, yang terdapat pada setiap Kabupaten atau Kota. Seksi pendaftaran tanah tersebut melaksanakan kegiatannya di wilayah kabupaten/ kotamadya. Dalam rangka a. melaksanakan pendaftaran tanah penting sekali untuk diketahui lokasi (kelurahan/kotamadya dimana tanah itu berada.

Dalam melaksanakan tugas pendaftaran BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 atau peraturan perundang-undangan lainnya.

B. Tujuan Pendaftaran Tanah⁴³

Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamian kepastian hukum yang meliputi:

- a. Kepastian hukum mengenai orangatau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, batas, kepastian mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak dan kepastian hukum mengenai haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administasi pertanahan

⁴³ Ibid.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum apabila memenuhi syarat:

- a. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekontruksi dilapangan dan digambarkan batas yang sah
- b. Menurut hak
- c. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
- d. Setiap peralihan hak harus didaftar.

C. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah:

- a. bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara

Batasan pendaftaran yang dilakukan terhadap tanah Negara adalah tidak menerbitkan sertifikat, melainkan hanya sebatas membuat catatan bidang tanah Negara ke dalam daftar tanah. Dalam rangka pendaftaran tanah dikenal adanya beberapa asas yaitu; Asas Sederhana, Terjangkau, Mutakhir, dan Terbuka. Sementara itu kegiatan

pendaftaran tanah meliputi: a). Pendaftaran tanah untuk pertama kali; b). Pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan menurut PP 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui:

- a. Pendaftaran tanah sporadic yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan inisiatif pemilik tanah secara perorangan dan secara bersama-sama.
- b. Pendaftaran tanah sistematis yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah secara serentak meliputi satu wilayah atau sebagian wilayah desa/kelurahan.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi beberapa tahapan:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- 3) Pendaftaran batas-batas bidang tanah;
- 4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah;
- 5) Pembuatan peta pendaftaran;
- 6) Pembuatan daftar tanah;
- 7) Pembuatan surat ukur;
- 8) Pembukuan hak;
- 9) Pembuktian hak.

Pembukuan hak yang didaftar dibuatkan buku tanah. Buku tanah berupa isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak. Adapun terkait hak-hak yang harus didaftarkan adalah hak-hak dalam arti luas yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit, meliputi hak atas tanah yang bersifat primer, sekunder, hak milik atas satuan rumah susun, hak wakaf dan hak jaminan atas tanah. Dengan demikian setiap terjadinya perubahan mengenai hak, subjek serta tanahnya wajib didaftarkan.

Data yang tersaji dalam buku tanah meliputi: 1). data fisik, seperti letak tanah, batas-batas dan luas tanah. 2). data yuridis yaitu: status haknya, subjeknya, hak-hak pihak ketiga yang membebaninya (kalau terjadi peristiwa hukum dan perbuatan hukum.

D. Pemberian Tanda Bukti Hak⁴⁴

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sesungguhnya hanya meliputi dua macam kegiatan pokok yaitu: Pengukuran dan pemetaan serta pembukuan hak. Tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegangnya adalah:

- a. Sertifikat atas tanah yaitu berupa salinan buku tanah dan Surat ukur.
- b. Sertifikat sementara yaitu berupa salinan buku tanah dan gambar situasi.
- c. Sertifikat hak tanggungan yaitu berupa salinan buku tanah hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.

⁴⁴ ibid

- d. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yaitu salinan buku tanah, Surat ukur, gambar denah satuan rumah susun.

Sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan Surat tanah asli yang dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip dikantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang hak. Kalau terjadi pencatatan pada buku tanah, maka pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama baik yang ada pada arsip dikantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan ditangan pemegang hak. Surat ukur tidak bisa disalin atau difotokopy, karena tanda-tanda yang berwarna yang menunjukkan kode tertentu.

Sejak keluarnya PP 24 Tahun 1997 fungsi sertifikat sementara sebagai tanda bukti hak sudah tidak berlaku lagi. Selain yang diuraikan diatas, maka Kantor pertanahan juga mengeluarkan SKPT (Suat Keterangan Pendaftaran Tanah) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat untuk mengecek apakah suatu tanah sudah didaftarkan atau belum. Tetapi harus diingat bahwa SKPT/SKT bukanlah tanda bukti hak melainkan semata-mata hanya keterangan tertulis yang dapat dipercaya kebenarannya.

E. Pemeliharaan Pendaftaran Tanah

Setiap perubahan mengenai hak, subjek dan tanahnya harus didaftarkan kemudian dicatat dalam buku tanah, yang aslinya merupakan arsip yang disimpan dikantor seksi pendaftaran tanah sedangkan salinannya dipegang oleh pemegang hak itu sendiri. Perubahan mengenai haknya, misalnya semula hak atas tanah adalah HGB

kemudian dibebani hak tanggungan. Dalam buku tanah terlihat bahwa hak atas tanah yang sebelumnya hanya satu lapis, kini menjadi dua penguasaan (dua lapis) yaitu HGB dan ditambah dengan hak tanggungan, kalau disewakan kepada orang lain, maka hak penguasaannya bertambah menjadi tiga lapis. Perubahan-perubahan ini harus didaftarkan.

Perubahan mengenai subjek biasanya terjadi karena perbuatan pemindahan hak dari satu subjek ke subjek lain misalnya tukar menukar, jual beli dan bisa pula terjadi karena peristiwa hukum seperti pewarisan tanpa wasiat.

Perubahan mengenai tanah, biasanya terjadi karena ada pemisahan tanah, misalnya dari 1000m² menjadi 500m² atau penggabungan dari 250m² menjadi 500m². Perubahan semacam ini dapat mengakibatkan pembuatan buku tanah yang baru, sertifikat bahkan Surat ukur yang baru.

Adapun pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah meliputi:

- 1) Pendaftaran peralihan hak atas tanah, meliputi peralihan hak selain lelang misalnya jual beli, tukar menukar, inbreng, hibah. Selain itu adalah peralihan karena pewarisan, karena penggabungan dan peleburan PT atau Koperasi
- 2) Pendaftaran atas pembebanan hak meliputi pembebanan tanah hak milik dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai serta pembebanan hak tanggungan
- 3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya:
 - a. perpanjangan jangka waktu hak
 - b. pemecahan, pemisahan dan penggabungan sebidang tanah

- c. pembagian hak bersama
- d. hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
- e. peralihan dan hapusnya hak tanggungan
- f. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
- g. perubahan nama pemegang hak

Kekuatan Pembuktian Sertifikat;

Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah sebagai tanda bukti hak yang diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19 ayat 2 UUPA, bahwa sertifikat hak atas tanah dalam pembuktian yang kuat (lihat Pasal 23, 32 dan 38 UUPA). Berkaitan dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah yang kuat meliputi:

- 1). Sistem Pendaftaran Tanah; berdasarkan *registration of deeds* (sistem pembuatan akta atau perbuatan hukum) dan *registration of titles* (sistem pendaftaran hak atau hubungan hukum).
- 2). Sistem pengumpulan data (system publikasi).

Sistem pendaftaran yang negatif berlaku dinegara-negara Eropa Continental seperti Belanda dan di Indonesia sebelum berlakunya UUPA, yaitu berdasarkan *overschrijvings ordonantie* S.1834/27. Adapun pengumpulan data pada sistem ini adalah **pendaftaran “deeds”**. Sedangkan **sistem positif** dijumpai di negara Anglo Saxon yakni Inggris dan negeri jajahannya. Cara pengumpulan datanya adalah dengan

pendaftaran *tittle* atau haknya. Sesudah UUPA, sistem yang digunakan adalah sistem negatif dengan tendensi positif, unsur positifnya diatur dalam Pasal 32 UUPA. Sejak berlakunya PP 24 Tahun 1997, kelemahan sistem publikasi negatif diatasi dengan lembaga *rechtverwerking* yang diadopsi dari konsep hukum adat yang menjelaskan bahwa bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian ada orang lain mengerjakan tanah itu dengan itikad baik, maka hilanglah hak menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan yang sesuai dengan lembaga *rechtverwerking* tersebut terdapat di dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA mengenai berakhirnya hak atas tanah akibat penelantaran tanah. Pasal 32 ayat 2 PP 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dengan lewatnya jangka waktu sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka sesudah itu sertifikat itu tidak dapat diganggu gugat lagi.

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria
Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS
Waktu Pertemuan : 3 x 50 menit
Pertemuan ke : 10

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum

berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian hak tanggungan, ciri-ciri atau karakteristik hak tanggungan, obyek hak tanggungan, lahirnya hak tanggungan, pengalihan hak tanggungan, dan hapusnya hak tanggungan.

B. Pokok Bahasan: Hak Tanggungan

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Pengertian hak tanggungan
2. Ciri-ciri hak tanggungan
3. Obyek hak tanggungan
4. Lahirnya hak tanggungan
5. Pengalihan hak tanggungan
6. Hapusnya hak tanggungan

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 10 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut 3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 10 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian hak tanggungan 2. Ciri-ciri hak tanggungan 3. Obyek hak tanggungan 4. Lahirnya hak tanggungan 5. Pengalihan hak tanggungan 6. Hapusnya hak tanggungan 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Diskusi</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>

Penutup	1. Menutup pertemuan : a. Merangkum sub topik pada pertemuan 10. b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 11.	Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
---------	---	---	--

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang pengertian hak tanggungan, ciri-ciri atau karakteristik hak tanggungan, obyek hak tanggungan, lahirnya hak tanggungan, pengalihan hak tanggungan, dan hapusnya hak tanggungan.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 10 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian hak tanggungan, ciri-ciri atau karakteristik

hak tanggungan, obyek hak tanggungan, lahirnya hak tanggungan, pengalihan hak tanggungan, dan hapusnya hak tanggungan.

F. Referensi:

1. Remi Syahdeni, 1997, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
2. Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
3. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta.

BAB V

HAK TANGGUNGAN

Pada suatu perjanjian kredit / perjanjian pengakuan hutang para debitur atau kreditur mempunyai hak dan kewajiban, masing-masing terikat oleh isi dari perjanjian kredit tersebut. Untuk memberikan kepastian bahwa debitur memenuhi kewajibannya maka diperlukan suatu jaminan. Biasanya yang dijaminakan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Salah satu jaminan yang dapat dinilai dengan uang dan

mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan hutang maka hak atas tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit, hak atas tanah mempunyai kelebihan, antara lain harganya yang tidak pernah turun.

Hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah hak tanggungan, yang menggantikan *hypoteek da creditverband* sebagai lembaga-lembaga jaminan hak atas tanah yang lama. Dengan diundangkan dan disahkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Dengan berlakunya undang-undang hak tanggungan, maka ketentuan *hypoteek* dan *creditverband* yang berfungsi melengkapi hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku.

A. Pengertian dan Dasar Hukum;

Adapun dasar hukum pengaturan hak tanggungan meliputi; Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang untuk selanjutnya disebut dengan hak tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau

tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Dari defenisi diatas dapat diketahui bahwa hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat karena hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.⁴⁵

Sebagai jaminan yang kuat hak tanggungan mempunyai ciri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada krediturnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin ditangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas publisitas dan spesialitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Selanjutnya sifat dari hak tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi, berarti hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian hutang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan, tetapi hak tanggungan tetap membebani seluruh objek untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Sifat tersebut dapat disimpangi jika hak tanggungan dibebankan pada beberaa ha katas tanah dan pelunasan hutang yang dijamin dilakukan

⁴⁵ Rachmadi Usman, hlm 70

dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan. Dengan demikian hak tanggungan hanya membebani sisa objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Agar hal ini dapat berlaku, harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang.

B. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Objek hak tanggungan yaitu Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, Hak atas tanah berikutan bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut diatas harus dinyatakan dengan tegas di dalam APHT (Pasal 4 ayat (4) UUHT). Apabila

bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana disebut diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani serta (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda di atas tanah tersebut yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (5) UUHT).⁴⁶

Undang-undang Rumah Susun menetapkan bahwa SHM dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan undang-undang. SHM ini merupakan bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah Negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan.

C. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan

Ada 2 tahap pembebanan hak tanggungan yaitu:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan; dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas didalam APHT wajib mencantumkan; Nama dan identitas

⁴⁶ Subekti, *Op Cit*, hal. 45-46

pemberi dan pemegang hak tanggungan, Domisili pihak-pihak yang bersangkutan, Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, Nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan dan dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum dibukukan maka pembebanan hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. APHT dibuat dalam rangkap 2, yang semuanya ditandatangani oleh pemberi dan penerima hak tanggungan, para saksi dan PPAT. Satu lembar akta tersebut disimpan dikantor PPAT. Lembar yang lain berikut warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani APHT yang bersangkutan.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan; pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor pertanahan dengan Cara: Membuat buku tanah hak tanggungan, Mencatat dalam buku tanah ha katas tanah yang menjadi objek, Menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-

irah dengan membubuhkan pada sampulnya kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Tingkatan Hak Tanggungan; Sebidang tanah dapat dibebani dengan beberapa hak tanggungan atau dapat dipakai untuk jaminan beberapa kreditor, sehingga terjadi tingkatan hak tanggungan yaitu pemegang hak tanggungan I, II, III dan seterusnya.

Peralihan Hak Tanggungan; Beralihnya hak tanggungan baru berlaku pada pihak ketiga pada hari dan tanggal didaftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Catatan tersebut disalin pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

D. Hapusnya Hak Tanggungan;

Menurut ketentuan Pasal 18 UHT hak tanggungan dapat hapus karena:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua PN.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

E. Rona Hak Tanggungan;

Hapusnya hak tanggungan membawa akibat administrative, yaitu mehapus beban hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan sehubungan dengan pelunasan hutangnya oleh debitur pemberi hak tanggungan. Buku tanah dan sertifikat tanah ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Permohonan pencoretan dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan.

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria
Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS
Waktu Pertemuan : 3 x 50 menit
Pertemuan ke : 11

A. Tujuan Instruksional

4. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

5. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian pengadaan tanah, dasar hukum pengadaan tanah, pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah, tata cara pengadaan tanah, perbedaan antara pembebasan hak dan pencabutan hak atas tanah, serta tata cara pembebasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.

B. Pokok Bahasan: Pengadaan Tanah

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Pengertian pengadaan tanah
2. Dasar hukum pengadaan tanah
3. Pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah
4. Perbedaan antara pembebasan hak dengan pencabutan hak atas tanah

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 11 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut 3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 11 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian pengadaan tanah 2. Dasar hukum pengadaan tanah 3. Pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah 4. Perbedaan antara pembebasan hak dengan pencabutan hak atas tanah 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Diskusi</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>

Penutup	1. Menutup pertemuan : a. Merangkum sub topik pada pertemuan 11. b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 12.	Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
---------	---	---	--

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang pengertian pengadaan tanah, dasar hukum pengadaan tanah, pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah, tata cara pengadaan tanah, perbedaan antara pembebasan hak dan pencabutan hak atas tanah, serta tata cara pembebasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 11 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian pengadaan tanah, dasar hukum pengadaan tanah, pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah, tata cara pengadaan tanah,

perbedaan antara pembebasan hak dan pencabutan hak atas tanah, serta tata cara pembebasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.

F. Referensi :

1. Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
2. Bernhard Limbong, 2012, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Pustaka Margaretha, Jakarta.
3. Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

BAB VI

PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM

Secara skematis fungsi tanah dalam pembangunan dapat digambarkan sebagai berikut:

1. Sebagai wadah (dikota), dalam hal ini terkait dengan hak-hak primernya adalah seperti; Hak milik (perumahan/usaha), Hak Guna Bangunan (untuk Kantor, tempat usaha, pabrik atau industry), Hak pakai Pakai, Hak Pengelolaan. Begitu juga dengan hak-hak sekundernya, hak sewa, hak pakai, dan hak guna bangunan.

2. Sebagai faktor produksi (Didesa). Hak-hak primernya berupa Hak milik (sawah/kebun), Hak guna usaha (untuk perkebunan, peternakan dan perikanan), dan Hak pakai. Termasuk juga hak-hak sekundernya Hak sewa Hak pakai, Hak usaha bagi hasil, Hak gadai, dan Hak menumpang.

Semua hak-hak tersebut diatas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia untuk:

- a. Wisma, yaitu tempat tinggal dan bangunan
- b. Karya, yaitu manusia wajib berusaha dalam hidupnya
- c. Marga, yaitu sarana perhubungan
- d. Suka yaitu sarana untuk rekreasi.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah nasional diperuntukan bagi:

1. Kepentingan perorangan; Hak yang diberikan perorangan adalah hak milik. Tanah untuk pertanian, ada pembatasan luasnya menurut Pasal 17 UUPA dengan peraturan pelaksanaannya UU No.56/Prp/1960 tentang *landreform*. Sedangkan untuk perumahan belum ada pembatasannya.
2. Keperluan perusahaan; Untuk keperluan usaha tidak diberikan hak milik
3. Keperluan Khusus.

Keperluan Khusus

Hak-hak atas tanah untuk keperluan khusus ada bermacam-macam:

1. Untuk instansi pemerintah, misalnya Departemen, Jawatan, Instansi-instansi lainnya di Kota, atau membangun Kantor kepala desa di desa, dengan Hak Pakai. Hak Pakai ini dimaksudkan untuk keperluan membangun Kantor bagi kegiatan sehari-hari. Adapun untuk proyek-proyek, hak yang tersedia adalah Hak Pengelolaan (Pasal 3 PMDN No. 5/1974), misalnya untuk proyek lapangan terbang. Baik Hak Pakai maupun Hak Pengelolaan, jangka waktunya tidak terbatas, dalam arti selama digunakan.
2. Untuk perusahaan-perusahaan yang didirikan oleh Negara, misalnya Perum/Persero, Perjan, Perusahaan Daerah, juga diberikan Hak Pengelolaan (umpamanya bagi industri estate, bonded ware house). Sedangkan untuk perusahaan Perkebunan Negara, tidaklah dengan Hak Pengelolaan tetapi dengan Hak Guna Usaha.
3. Untuk kegiatan keagamaan, hak yang tersedia adalah Hak Pakai (Pasal 49 ayat 2 UUPA) dengan jangka waktu tidak terbatas.
4. Untuk perwakilan negara asing, misalnya untuk Kantor kedutaan dan/atau rumah kediaman kepala perwakilan asing, diberikan Hak Pakai secara Cuma-Cuma dan jangka waktunya pun tidak terbatas (selama digunakan).

Dalam kaitan dengan hak-hak atas tanah untuk keperluan khusus ini, perlu ditambahkan disini bahwa badan keagamaan atau badan-badan sosial boleh memiliki tanah untuk keperluan sosial (Pasal 49 ayat 1 UUPA).

Bagaimana caranya badan keagamaan dan badan sosial tersebut dapat menjadi subjek Hak Milik atas tanah?

Untuk agama Islam, dapat memperoleh tanah melalui Badan/Yayasan yang bergerak dibidang perwakafan tanah dimana tanahnya diperuntukkan bagi kepentingan umum/masyarakat, seperti rumah ibadah, pesantren atau madrasah. Tanah Hak Milik yang dapat diwakafkan adalah tanah milik yang bebas dari cacat-cacatnya, artinya tidak dalam sengketa, tidak dibebani hak lain dan sebagainya. Hak Milik yang diwakafkan ini dinamakan tanah wakaf. Untuk memahami masalah wakaf ini serta aturannya dapat ditemukan dalam Pasal 49 ayat 3 UUPA dan PP No. 28 Tahun 1977, dan pendaftarannya diatur dalam PMDN No. 6/1977. Bagi keperluan badan keagamaan sebetulnya yang paling tepat adalah Hak Pakai dengan kemungkinan untuk memperoleh tanah Hak Milik yang disebut tanah wakaf.

Mengapa hanya subjek tertentu yang dapat memperoleh Hak Milik? Karena menurut hukum tanah nasional, status subjek menentukan status tanah yang boleh dikuasainya.

Warga Negara Indonesia

- Hak Milik;

Badan Hukum Indonesia

- Hak Guna Usaha;

- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan;
- Hak Pakai;
- Hak Sewa;
- Hak Guna Bangunan;
- Hak Pakai;
- Hak Sewa;
- Hak Pengelolaan
Khusus untuk badan hukum
- Hak Gadai;
- Hak Usaha Bagi Hasil;
- Hak Menumpang.

Bagi Warga Negara Asing yang berdiam di Indonesia dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberi Hak Pakai (Pasal 42) atau Hak Sewa (Pasal 45 UUPA).

A. Pengertian dan Dasar Hukum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan UU No. 2/2012. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut UU No. 2/2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Pelepasan hak menurut UU No.2/2011 adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berrhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Pemegang hak atas tanah wajib melepaskan tanahnya pada

saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan hanya dapat digunakan untuk pembangunan:

- 1) Pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) Insfratruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi negara listrik;
- 7) Jaringan informasi dan informatika Pemerintah;
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) Fasilitas keselamatan umum;
- 11) Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah

- 12) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) Cagar alam dan cagar budaya;
- 14) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 15) Penataan permukiman kumuhperkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 17) Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- 18) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah baik Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Dalam hal instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara. Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah adalah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penguasaan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Pokok-pokok Kebijakan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan; dan
4. Penyerahan hasil.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas Pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Persiapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi dengan melaksanakan:

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan;

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum baik langsung maupun tidak langsung.

- 2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan;

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dan dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan

rencana pembangunan. Data tersebut digunakan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

3) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik tersebut dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak atau kuasanya dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati. Kesepakatan yang dihasilkan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk Tim untuk

melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Hasil kajian Tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan Surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Dalam hal

jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pembangunan penetapan lokasi.

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan yang meliputi:

- 1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di Kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan petak bidang tanah Objek Pengadaan Tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak dimumkan hasil inventarisasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjtnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

2) Penilaian Ganti Kerugian

Lembaga pertanahan menetapkan Penilai (appraisal) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a) Tanah;
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) Bangunan;
- d) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- e) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

3) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditentukan karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah disepakati.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti;
- c) Permukiman kembali;
- d) Kepemilikan saham;
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak yang diberikan berdasarkan hasil penilaian

yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a) Melakukan pelepasan hak; dan
- b) Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:

- a) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - a).Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - b).Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - c).Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - d).Menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak

menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan intensif perpajakan.

5) Pelepasan tanah Instansi

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan UU No. 2/2011.

Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

1. Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
2. Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
3. Objek pengadaan tanah kas desa.

Pelepasan objek pengadaan tanah dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu tanahnya dinyatakan

telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Lenbaga pemerintahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

1. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
2. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah. Setelah Instansi yang memperoleh tanah untuk kepentingan umum maka instansi wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan tersebut.

C. Pencabutan Hak Atas Tanah (*Onteigening/Expropriation*)

Pengertian

Pencabutan hak yaitu pengambilan tanah kepunyaan pihak lain oleh Pemerintah secara paksa untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada yang mempunyai tanah. Pencabutan hak adalah perbuatan hukum sepihak yang dilakukan oleh pemerintah.

Peraturan

- Pasal 18 UUPA;
- UU No. 20/1961 tentang Pencabutan Hak

Asas-asas pelaksanaan pencabutan hak menurut UU No. 20/1961

- a. Pencabutan hak dapat dilakukan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut ketentuan undang-undang.
- b. Pencabutan adalah upaya terakhir apabila upaya lain dalam rangka memperoleh tanah melalui pemindahan hak secara langsung tidak dapat dilakukan.
- c. Mengingat tanah memiliki fungsi sosial berarti pula bahwa kepentingan bersama harus didahulukan.

- d. Pelaksanaan pencabutan hak dilakukan dengan keputusan presiden yang memuat keputusan pencabutan hak dan penetapan ganti kerugian.
- e. Namun dalam situasi yang mendesak pencabutan hak dapat dilakukan dengan kewenangan menteri agraria.
- f. Pencabutan hak hanya dilakukan untuk keperluan usaha negara (Pemerintah Pusat dan Daerah).
- g. Namun bagi badan hukum swasta tidak tertutup kemungkinan melakukan pencabutan hak dalam rangka usahanya benar-benar untuk kepentingan umum.
- h. Ganti kerugian harus didasarkan pada nilai nyata/sebenarnya, bukan semata-mata harga pasar namun tidak juga berarti harga yang lebih murah.

Syarat-syarat melaksanakan pencabutan hak

- Tanah diperlukan benar-benar untuk kepentingan umum;
- Merupakan upaya terakhir untuk menguasai tanah yang diperlukan dan hanya digunakan dalam keadaan memaksa;
- Harus ada ganti rugi yang layak;
- Harus dilaksanakan berdasarkan Keputusan Presiden;
- Bila ganti rugi yang tidak memuaskan harus banding ke Pengadilan Tinggi.

Jaminan bagi pemegang hak

- Jaminan pemberian ganti rugi yang layak bila tidak memuaskan dapat banding ke Pengadilan Tinggi;

- Jaminan ganti rugi harus dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada pihak yang berhak;
- Jaminan penampungan bagi mereka yang perlu pindah;
- Yang berhak atas ganti kerugian bukan hanya mereka yang haknya dicabut, tetapi jika ada orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan;
- Jika tanah yang dicabut haknya itu kemudian tidak dipergunakan sesuai rencana peruntukannya, maka mereka yang semula berhak atas tanahnya diberi prioritas untuk mendapatkan kembali.

Acara pencabutan hak

Acara pencabutan hak biasa (tidak mendesak)

Tata caranya adalah sebagai berikut:

- Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden, dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- Oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permintaan itu dilengkapi dengan pertimbangan Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran itu dilakukan suatu Panitia Penaksir, yang anggotanya mengangkat sumpah. Di dalam pertimbangan tersebut dimuat pula soal penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu. Demikian juga

jika ada, soal penampungan orang-orang yang menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan. Yaitu orang-orang yang karena pencabutan hak tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan/atau sumber nafkahnya.

- Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria, disertai pertimbangannya pula.
- Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu. Menteri kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedang Menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan yang diminta itu benar-benar, diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh di tempat lain.
- Penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan, setelah ada Surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksudkan di atas.

Acara Pencabutan Hak Khusus (Mendesak)

- Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan/atau benda itu dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat, keadaan yang sangat mendesak itu misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam, yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera.
- Dalam hal ini maka permintaan untuk melakukan pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sekarang) kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian Panitia penaksiran dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala daerah.
- Menteri Agraria kemudian dapat memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan/atau benda tersebut, biarpun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dengan ganti kerugiannya belum dibayar.
- Bagaimanakah kalau yang mempunyai hak tidak bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden karena dianggapnya jumlahnya kurang layak?
- Si-Bekas Pemilik Tanah dapat minta kepada Pengadilan Tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan ganti kerugian tersebut. Untuk itu akan diadakan ketentuan hukum acara yang khusus, agar penetapan ganti-kerugian oleh Pengadilan tersebut dapat diperoleh dalam waktu yang singkat. (Lihat: PP No.

39/1973, tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda di atasnya).

- Tetapi biarpun demikian penyelesaian soal ganti-kerugian melalui pengadilan itu tidak menunda jalannya pencabutan hak. Artinya setelah ada keputusan Presiden mengenai pencabutan hak itu maka tanah dan/atau benda-bendanya yang bersangkutan dapat Negara kuasai, dengan tidak perlu menunggu keputusan Pengadilan Negeri mengenai sengketa tersebut.

Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak ada yang menguasai atau yang memiliki objek pengadaan tanah.

Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan hanya dapat digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas kereta api
- c. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya.

- d. Pelabuhan, Bandar udara dan terminal
- e. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan distributor tenaga listrik
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatik appemerintah
- h. Tempat pembuangan dan penelohan sampah
- i. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah
- j. Fasilitas keselamatan umum
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Deaarah
- l. Fasilitas social, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau public
- m. Cagar alam dan cagar budaya
- n. Kantor pemeritah/pemerintah daerah/desa
- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan/dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpebgjasilan rendah dengan status sewa
- p. Prasarana pendidikan dan sekolah pemerintah/pemerintah daerah
- q. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah
- r. Padar umum dan lapangan parker umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah baik atau pemerintah daerah dan tanahnya selanjutnya dimiliki pemerintah dan pemerintah daerah Dalam hal instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah BUMN, tanahnya menjadi BUMN.

Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah. Dalam hal instansi yang memerlukan tanah adalah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

D. Tahapan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui:

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksanaan
- d. Penyerahan hasil

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah instansi yang bersangkutan.

Persiapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi dengan melaksanakan:

1. Pemberitahuan rencana pembangunan; Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum baik langsung atau tidak langsung

2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; Pendataan awal lokasi perencanaan pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dan dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Data tersebut digunakan untuk melaksanakan konsultasi Publik Rencana pembangunan
3. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan; Konsultasi public rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi public tersebut dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak atau kuasanya masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan ditempat rencana pembangunan kepentingan umum dan ditempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara. Instansi yang mengajukan memerlukan tanah mengajukan penetapan lokasi tanah kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 hari terhitung sejak pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi public rencana dilakukan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 hari kerja pelaksanaan terdapat pihak yang keberatan mengenai lokasi maka dilaksanakan konsultasi public ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 hari kerja. Jika setelah konsultasi ulang masih terdapat

keberatan maka Gubernur membentuk Tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Hasil kajian Tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangaun dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur.

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria
Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS
Waktu Pertemuan : 3 x 50 Menit
Pertemuan ke : 13

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat

tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian *Landreform*, sejarah *Landreform*, tujuan *Landreform*, ruang lingkup *Landreform* dari segi politik dan ekonomi, peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan serta latar belakangnya dalam rangka *Landreform*.

B. Pokok Bahasan: Landreform

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Sejarah *Landreform*
2. Ruang lingkup *Landreform* dari segi politik dan ekonomi
3. Pengertian *Landreform*
4. Tujuan *Landreform*
5. Peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan serta latar belakangnya dalam rangka *Landreform*

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 13 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut 3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 13 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sejarah <i>Landreform</i> 2. Ruang lingkup <i>Landreform</i> dari segi politik dan ekonomi 3. Pengertian <i>Landreform</i> 4. Tujuan <i>Landreform</i> 5. Peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan serta latar belakangnya dalam rangka <i>Landreform</i> 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan berdiskusi</p>	<p>Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol</p>

Penutupan	1. Menutup pertemuan : a. Merangkum sub topik pada pertemuan 13 b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 14	Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
-----------	---	---	--

E. Evaluasi :

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang pengertian *Landreform*, sejarah *Landreform*, tujuan *Landreform*, ruang lingkup *Landreform* dari segi politik dan ekonomi, peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan serta latar belakangnya dalam rangka *Landreform*.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 13 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian *Landreform*, sejarah *Landreform*, tujuan *Landreform*, ruang lingkup *Landreform* dari segi politik dan ekonomi,

peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan serta latar belakangnya dalam rangka *Landreform*.

F. Referensi :

1. A.P. Parlindungan, 1998, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*), Penerbit Mandar Maju, Bandung.
2. A.P. Parlindungan, 1998, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian II*), Penerbit Mandar Maju, Bandung.
3. A.P. Parlindungan, 1998, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian III*), Penerbit Mandar Maju, Bandung.

BAB VI

LAND REFORM DI INDONESIA

A. Pengertian *Land Reform* di Indonesia

Perkataan Landreform berasal dari kata "land" yang artinya tanah dan "reform" yang artinya perubahan, perombakan atau penataan kembali. Jadi landreform itu berarti merombak kembali struktur hukum pertanahan lama dan membangun struktur pertanahan baru.

Landreform adalah suatu asas yang menjadi dasar dari perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia termasuk di Indonesia. Asas itu

adalah bahwa "tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Landreform bermaksud mengadakan suatu perubahan sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah yang lampau ke arah sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah baru yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang giat melaksanakan pembangunan ekonomi sesuai dengan cita-cita Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Secara teknis pengertian landreform mempunyai arti secara luas dan sempit. Pengertian landreform dalam UUPA dan UU No. 56/Prp/1960 adalah pengertian landreform dalam arti luas, yaitu:

- a. Pelaksanaan pembaharuan hukum agraria, yaitu dengan mengadakan perombakan terhadap sendi-sendi hukum agraria yang lama yang sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi dan situasi zaman modern dan menggantinya dengan ketentuan hukum yang lebih sesuai dengan perkembangan masyarakat modern.
- b. Penghapusan terhadap segala macam hak-hak asing dan konsepsi kolonial.
- c. Diakhirinya kekuasaan para Tuan tanah dan para feodal atas tanah yang telah banyak melakukan pemerasan terhadap rakyat melalui penguasaan atas tanah.
- d. Perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah serta berbagai hubungan-hubungan yang berkenaan dengan penguasaan atas tanah.
- e. Perencanaan persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah secara berencana sesuai dengan kemampuan dan perkembangan kemajuan.

Sedangkan landreform dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan-tindakan dalam rangka Agrarian Reform Indonesia, yaitu mengadakan perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan-hubungan yang bersangkutan dengan pengusahaan atas tanah (termuat dalam butir 4 di atas).

Pengertian landreform menurut UUPA disebut Agrarian Reform, pada dasarnya mencakup tiga masalah pokok, yaitu:

- a. Perombakan dan pembangunan kembali sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah. Tujuannya yaitu melarang adanya "Groot Ground Bezit" yaitu pemilikan tanah yang melampaui batas, sebab hal yang demikian akan merugikan kepentingan umum. Asas ini tercantum dalam Pasal 7, 10, dan 17 UUPA.
- b. Perombakan dan penetapan kembali sistem penggunaan tanah atau land use planning.
- c. Penghapusan Hukum Agraria Kolonial dan pembangunan Hukum Agraria Nasional.

B. Tujuan *Land Reform* di Indonesia

Sebenarnya tujuan dari Landreform ini terdapat banyak pendapat dari berbagai kalangan, namun berbagai pendapat itu semuanya bermuara kepada usaha untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap, sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat

yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, sebagaimana tercantum dalam Pembukaan UUD 1945.

Secara terperinci tujuan landreform di Indonesia adalah:

- a. Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula, dengan mengubah struktur pertanahan secara revolusioner, guna merealisasi keadilan sosial.
- b. Untuk melaksanakan prinsip tanah untuk tani, agar tidak terjadi lagi tanah sebagai objek spekulasi dan alat pemerasan.
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, yang berfungsi sosial.
Suatu pengakuan dan perlindungan terhadap privaat bezit, yaitu hak milik sebagai hak yang terkuat bersifat perseorangan dan turuIl temurun, tetapi berfungsi sosial.
- d. Untuk mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapus pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan tak terbatas; dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk tiap keluarga. Sebagai kepala keluarga dapat seorang laki-laki atau wanita. Dengan demikian mengikis pula sistem liberalisme dan kapitalisme atas tanah dan memberikan perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah.
- e. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotong royong dalam bentuk koperasi dan

bentuk gotong royong lainnya, untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil disertai dengan sistem perkreditan yang khusus ditujukan kepada golongan lemah.

Disamping itu ada pula yang berpendapat bahwa tujuan landreform terdiri dari:

a. Tujuan Sosial Ekonomis :

1. Memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi fungsi sosial pada hak milik.
2. Mempertinggi produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat.

b. Tujuan Sosial Politis :

1. Mengakhiri sistem Tuan tanah dan menghapus pemilikan tanah yang luas.
2. Mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian yang adil pula.

c. Tujuan Sosial Psikologis :

1. Meningkatkan kegairahan bekerja bagi para penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai pemilikan tanah.
2. Memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarapnya.

C. Landasan Hukum Pelaksanaan *Land Reform* di Indonesia

Landasan Ideal : Pancasila

Landasan Konstitusional : Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan
TAP MPR RI No. IX/MPR/2001

Landasan Operasional:

- Pasal 7, 10, 17 dan 53 UUPA;
- UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- UU No. 2 Tahun 1960 jo Inpres N o. 13 Tahun 1930 tentang Perjanjian Bagi Hasil;
- PP No. 224 Tahun 1961 jo PP No. 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi;
- PP No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Secara Absentee oleh Para Pensiunan Pegawai Negeri;
- UU No. 1 Tahun 1958 jo PP No. 18 Tahun 1953 tentang Penghapusan Tanah Partikelir dan Eigendom;
- Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1991 tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Objek Landreform Secara Swadaya, dan lain-lain;
- Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

D. Program-program *Land Reform*

1. Larangan menguasai tanah pertanian melampaui batas (Pasal 1-5 UU No. 56 Prp Tahun 1960);
2. Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai (Pasal 3 UU No, 56 Prp Tahun 1960);
3. Redistribusi tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum, tanah absentee, tanah bekas swapraja, tanah-tanah negara lainnya (tanah--tanah objek landreform) diatur dalam PP No. 224 Tahun 1961 dan PP No. 41 Tahun 1964;
4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah pertanjan yang digadaikan(Pasa17 UU No. 56 Prp Tahun 1960);
5. Pengaturan kembali tentang perjanjian bagi hasil (UU NO. 2 Tahun 1960);
6. Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian serta larangan melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kedl (Pasa19 UU No. 56 Prp Tahun 1960).

E. Larangan Menguasai Tanah Pertanian Melebihi Batas

Pasa17 UUPA menetapkan untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan atas tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Pasal ini dimaksudkan untuk mencegah bertumpuknya tanah dl tangan golongan orang tertentu saja.

Oleh karena itu setiap orang atau keluarga hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri, kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlahnya tidak melebihi batas maksimum, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 56 Prp Tahun 1960.

Letak tanah-tanah itu tidak perlu di satu tempat yang sama tetapi dapat pula di beberapa daerah, misalnya di dua atau lebih daerah tingkat II yang berdekatan. Berdasarkan SK Menteri Agraria tanggal 31 Desember 1960 No. SK 978/Ka/1960 ditegaskan luas maksimum tanah pertanian untuk tiap-tiap daerah tingkat II.

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan tanah sawah dan tanah kering, maka menghitung luas maksimum tersebut adalah luas tanah sawah ditambah 30% di daerah yang tidak padat dan 20% di daerah yang padat, dengan ketentuan bahwa tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

Penetapan batas luas maksimum ini memakai dasar unit keluarga yang menentukan maksimum luas tanah bagi suatu keluarga adalah jumlah luas tanah yang dikuasai oleh anggota-anggota dari keluarga tersebut. Yang termasuk anggota suatu keluarga ialah yang masih menjadi tanggungan sepenuhnya dari keluarga itu.

Jumlah anggota keluarga ditetapkan maksimum 7 (tujuh) orang termasuk kepala keluarga. Jika jumlahnya melebihi 7 orang, maka luas maksimum bagi keluarga tersebut untuk setiap anggota keluarga yang selebihnya ditambah 10% dari batas maksimum, tetapi tidak boleh melebihi 50%, sedangkan jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 Ha, baik sawah atau tanah kering maupun sawah dan tanah kering.

Luas maksimum yang ditetapkan tersebut harus memperhatikan keadaan daerah tingkat II masing-masing dan faktor-faktor sebagai berikut:

1. Tersedianya tanah-tanah yang masih dapat dibagi.
2. Kepadatan penduduk.
3. Jenis-jenis kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering diperhatikan apakah ada perairan yang teratur atau tidak).
4. Besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan mengerjakan beberapa buruh tani.
5. Tingkat kemajuan teknik pertanian.

Suatu pengecualian dimana penetapan maksimum tidak berlaku terhadap tanah pertanian yang dikuasai:

- a. Dengan Hak Guna Usaha;
- b. Dengan hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah (Hak Pakai atas tanah negara);
- c. Tanah Bengkok/Jabatan;
- d. Oleh badan-badan hukum.

Apabila perorangan atau suatu keluarga yang memiliki tanah pertanian yang luasnya melebihi batas maksimum diberi suatu kewajiban berupa:

- a. Melapor;
- b. Meminta ijin apabila ingin memindahkan hak atas tanahnya;
- c. Usaha penguasaan tidak melebihi batas maksimum yang telah ditetapkan.

F. Larangan Pemilikan Tanah Secara *Absentee*/Guntai

Pasal 10 UUPA menegaskan bahwa setiap orang/badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Mempergunakan tenaga buruh masih diperbolehkan tetapi harus dicegah cara-cara pemerasan. Untuk melaksanakan asas yang tercantum dalam Pasal 10 UUPA tersebut diadakanlah ketentuan-ketentuan untuk menghapuskan tanah pertanian yang dikuasai secara *absentee*/guntai, dalam Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961 jo PP No. 41 Tahun 1964 dan PP No. 4 Tahun 1977.

Yang dimaksud tanah *absentee* (guntai) adalah tanah yang terletak di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah (Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961). Ini berarti bahwa setiap pemilik tanah dilarang memiliki tanah pertanian yang berada pada kecamatan yang berbeda dengan kecamatan dimana si pemilik bertempat tinggal, karena pemilikan yang demikian akan menimbulkan penggarapan tanah yang tidak efisien, misalnya tentang penyelenggaraannya, pengawasannya, pengangkutan hasilnya, sehingga dapat juga menimbulkan sistem penghisapan. Pengecualian hanya berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal berbatasan dengan kecamatan letak tanah, apabila jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya menurut pertimbangan Panitia Landreform Daerah Tingkat II masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien, Ketentuan tersebut juga mengingat asas/prinsip Landreform (Pasal 10 UUPA), yaitu bahwa "tanah untuk pertanian wajib diusahakan dan dikerjakan oleh si pemilik sendiri".

Dalam waktu 6 bulan, pemilik tanah yang masih tetap memiliki tanah secara absentee/guntai diberi suatu kewajiban untuk:

- a. Melepaskan dan memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak yang bertempat tinggal di kecamatan yang sama dengan tanah tersebut terletak, atau;
- b. berpindah tempat tinggal pada satu kecamatan yang sama dengan tempat dimana tanah itu terletak. (Pasal 3 ayat (3) PP No. 224 Tahun 1961 jo Pasal 31 (1) dan Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1964).

Pengecualian bagi Program II ini, yaitu diperbolehkannya pemilik tanah untuk tetap memiliki tanah secara absentee/guntai yakni apabila:

- a. Letak tanah:

Kecamatan dimana letak tanah tersebut berada berbatasan dengan kecamatan dimana pemilik tanah bertempat tinggal, asalkan jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya masih memungkinkan mengerjakan tanah itu secara efisien (Pasal 3 ayat (2) PP No. 224 Tahun 1961).

- b. Subjek:

1. Berdasarkan Pasal 3 ayat (4) PP No. 224 Tahun 1961, yaitu bagi :
 - mereka yang menjalankan tugas negara (pegawai negeri, pejabat-pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka);
 - mereka yang menunaikan kewajiban agama;
 - mereka yang mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima.
2. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1977, yaitu:

- pensiunan pegawai negeri; dan
- janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang yang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri.

Bagi subjek yang dikecualikan tersebut di atas, dibatasi memiliki tanah secara absentee sampai batas $\frac{2}{5}$ dari luas maksimum yang ditetapkan Pasal 2 UU No. 56 Prp Tahun 1960. Pengecualian ini hanya berlaku apabila pegawai negeri itu sudah memiliki tanah pada 24 September 1961. Dalam PP No. 41 Tahun 1964, pegawai negeri tidak diperbolehkan menerima hak milik atas tanah pertanian absentee kecuali karena warisan. Setelah pegawai negeri itu pensiun ia diwajibkan pindah ke kecamatan letak tanah itu atau memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah tersebut. Akan tetapi berdasarkan PP No. 4 Tahun 1977, pegawai negeri dalam waktu 2 tahun menjelang masa pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian absentee seluas $\frac{2}{5}$ dari batas penguasaan tanah untuk Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Ditentukan pula bahwa mengingat faktor objektif dewasa ini umumnya sukar bagi pensiunan untuk pindah ke tempat letak tanah, maka pegawai negeri yang telah pensiun tidak diwajibkan untuk pindah ke kecamatan letak tanah itu. Ketentuan ini dikeluarkan atas dasar pertimbangan bahwa para pegawai negeri selaku petugas negara tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan sendiri tempat tinggal. Maka jika tanah itu sudah dimiliki pada saat mulai berlakunya PP No. 224 Tahun 1961 atau diperolehnya karena warisan, mereka boleh memiliki tanah tersebut. Disamping itu ada

pula kesulitan untuk memindahkan pemilikan tanah tersebut kepada pihak lain karena pemilikan tanah itu justru dimaksudkan untuk menjamin hari tua.

Maka dikeluarkan PP No. 4 Tahun 1977 yang menetapkan antara lain :

- a. Pengecualian mengenai larangan untuk memiliki tanah pertanian secara absentee yang berlaku bagi pegawai negeri berlaku juga bagi:
 - a. Pensiunan pegawai negeri;
 - b. Janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang bukan pegawai negeri.
- b. Seorang pegawai negeri dalam waktu dua tahun menjelang masa pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian secara absentee seluas $\frac{2}{5}$ dari batas maksimum untuk Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
- c. Tanah-tanah pertanian yang dimiliki oleh para pensiunan pegawai negeri secara absentee, yang sudah dikuasai oleh pemerintah. Tetapi belum dikeluarkan Surat Keputusan Pembagiannya dikembalikan kepada pemiliknya.
- d. Para pensiunan pegawai negeri yang tanahnya dibagi-bagikan sesuai dengan peraturan perundangan diberi prioritas utama untuk memperoleh ganti rugi dari Pemerintah.

G. Redistribusi Tanah yang Melebihi dari Batas Maksimum

Adapun yang menjadi dasar hukum pelaksanaan redistribusi adalah; PP No. 224 Tahun 1961 dan PP No. 41 Tahun 1964. Kedua Peraturan Pemerintah itu memuat ketentuan tentang tanah yang dibagikan/diredistribusikan.

Berikut tanah yang diredistribusikan atau sebagai objek *landreform* menurut pasal 1 PP NO. 24 Tahun 1961:

1. Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum.

Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum ialah tanah-tanah yang merupakan kelebihan maksimum sebagaimana dimaksud dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960. Tanah-tanah tersebut diambil oleh Pemerintah dengan ganti rugi dan selanjutnya dibagikan kepada petani-petani yang membutuhkan. Dengan tindakan ini diharapkan produksi akan bertambah karena penggarap tanah sekaligus menjadi pemilik tanah akan lebih giat mengerjakan usaha pertaniannya.

2. Tanah-tanah absentee/guntai.
3. Tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja.

Yang dimaksud dengan tanah swapraja dan bekas swapraja ialah domein swapraja dan tanah bekas swapraja yang dengan berlakunya UUPA menjadi hapus dan tanahnya beralih kepada Negara, begitu pula tanah yang benar-benar dimiliki oleh swapraja baik diusahakan dengan cara persewaan, bagi hasil ataupun yang diperuntukkan sebagai tanah jabatan dan lain sebagainya.

Tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada Negara tersebut diberi peruntukan sebagian untuk kepentingan pemerintah dan sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapusannya hak swapraja atas tanah itu dan sebagian untuk dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan.

4. Tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Tanah-tanah lain yang dikuasai oleh Negara dan ditegaskan menjadi objek landreform adalah:

- a. Tanah bekas partikelir;
- b. Tanah-tanah bekas hak erfpacht yang telah berakhir jangka waktunya, dihentikan atau dibatalkan;
- c. Tanah-tanah kehutanan yang diserahkan kembali hak penguasaannya oleh instansi yang bersangkutan kepada Negara, dan lain-lain.

Adapun tanah-tanah bekas tanah partikelir yang akan dibagikan tanah-tanah bekas partikelir yang merupakan tanah kongsi yang dikembalikan kepada bekas pemiliknya sebagai ganti rugi dan yang pertanian.

Yang tidak termasuk di dalam ketentuan ini adalah tanah-tanah wakaf dan tanah-tanah untuk peribadatan. Kemudian dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 30/Ka/1962 ditegaskan tanah-tanah lainnya yang dikuasai langsung oleh Negara yang akan didistribusikan adalah:

- a. Bagian-bagian dari tanah-tanah partikelir/eigendom yang terkena UU No. 1 Tahun 1958 yang:

- merupakan tanah pertanian;
 - tidak diberikan kembali kepada bekas pemilik sebagai ganti rugi;
 - tidak dapat diberikan dengan hak milik berdasarkan Pasal 5 UU No. 1 Tahun 1958 (Pasal 5 ayat 1 UU N0. 1 Tahun 1958: tanah-tanah usaha diberikan kepada penduduk yang mempunyai hak usaha atas tanah itu dengan hak milik).
- b. Tanah bekas hak erfpacht/hak guna usaha, yang merupakan tanah pertanian dan sekarang sudah dikuasai langsung oleh Negara.
- c. Syarat-syarat penerima redistribusi:
1. Petani penggarap atau buruh tanah yang berkewarganegaraan Indonesia;
 2. Bertempat tinggal di kecamatan letak tanah yang bersangkutan;
 3. Kuat kerja dalam pertanian.
- d. Status hukum tanah yang dibagi adalah Hak Milik, dengan diberikan syarat-syarat sebagai berikut (Pasal 14 PP No. 224 Tahun 1961):
1. Penerima redistribusi wajib membayar uang pemasukan;
 2. Tanah yang bersangkutan harus diben' tanda batas;
 3. Haknya harus didaftarkan guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak;
 4. Penerima redistribusi wajib mengerjakan/mengusahakan tanahnya secara aktif;
 5. Setelah 2 tahun harus dicapai kenaikan hasil tanaman;

6. Penerima redistribusi wajib menjadi anggota koperasi tanah pertanian;
 7. Dilarang mengalihkan hak kepada pihak lain selama uang pemasukan belum dibayar;
 8. Hak Milik dapat dicabut tanpa ganti rugi apabila lalai dalam memenuhi kewajibannya.
- e. Pelaksanaan (Pasal 6 dan 7 PP No. 224 Tahun 1961)

Memberikan ganti rugi kepada bekas pemilik, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Ganti kerugian itu ditetapkan atas dasar perhitungan perkalian hasil bersih rata-rata selama 5 tahun terakhir ditetapkan tiap hektarnya menurut golongan kelas tanahnya.
2. Harga umum sebagai dasar untuk menetapkan ganti rugi jika harga tanah lebih tinggi dari harga umum.
3. Ganti rugi (dalam persentase): 10% dalam bentuk uang simpanan di Bank; 90% dalam bentuk Surat Hutang Landreform (SHL); (diatur oleh Perpu No. 5 Tahun 1963 yang kemudian ditetapkan menjadi UU No. 6 Tahun 1964).

Pengaturan Soal Pengembalian dan Penebusan Tanah Pertanian yang Digadaikan

Yang dimaksud dengan gadai tanah menurut hukum adat adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan pihak lain, yang telah menerima uang

gadai dari padanya. Selama utang tersebut belum dilunasi, tanah tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang (pemegang gadai) dan selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai sebagai bunga dari utang tersebut.

Penebusan kembali tanahnya tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Dilihat kenyataannya, banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun, hal ini dikarenakan pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Gadai menurut hukum adat mengandung unsur eksploitasi atau pemerasan, karena hasil yang diterima pemegang gadai setiap tahunnya jauh lebih besar daripada bunga yang layak dari uang gadai yang diterima dari pemilik tanah itu. Untuk menghilangkan unsur-unsur yang bersifat pemerasan dari gadai tanah yang didasarkan pada hukum adat itu maka gadai tanah ini diatur dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960. Gadai tanah ini berhubungan dengan pelaksanaan ketentuan tentang batas minimum. Jika tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum itu milik orang yang bersangkutan maka tanah-tanah tersebut dikuasai oleh Negara, jika tanah selebihnya dari batas maksimum itu tanah gadai, maka tanah itu harus dikembalikan kepada yang mempunyai tanah. Di dalam pengembalian tanah gadai timbul persoalan tentang pembayaran kembali uang gadainya.

Uang gadai rata-rata sudah diterima oleh pemegang gadai dari hasil tanahnya dalam waktu 5 -10 tahun ditambah bunga 10%. Dengan demikian tanah yang sudah digadai selama 7 tahun atau lebih harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa kewajiban untuk membayar hang tebusan.

Mengenai gadai yang berlangsung belum sampai 7 tahun, begitu juga mengenai gadai baru, diadakan ketentuan bahwa sewaktu-waktu Pemilik tanah dapat meminta kembali tanahnya setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung dengan rumus: bila gadai sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah yang digadaikan tanpa Pembayaran uang tebusan. Pengembalian dilakukan dalam waktu sebulan Setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Ketentuan-ketentuan mengenai gadax tanah ini tidak hanya mengenai tanan-tanah gadai yang harus dikembahkan karena melebihi batas maksimum, tetapi mengenai gadai pada umumnya. Begitu pula juga untuk gadai-gadai yang diadakan dalam waktu yang akan datang.

Pelaksanaan selanjutnya mengenai gadai tanah pertaman ini diatur dalam PMPA No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai. Dalam peraturan ini ditentukan bahwa pengertian "gadai" dalam kenyataannya tidak hanya berupa uang tetapi juga dapat berupa benda atau jasa yang dapat dinilai dengan uang.

Pengaturan Kembali tentang Perjanjian Bagi Hasil

- a. Syarat penggarapan:
 1. Petani;
 2. Luas tanah yang digarap tidak akan lebih dari 3 Ha;
 3. Tanah garapan, bisa berupa :
 - kepunyaan penggarap sendiri;

- diperoleh penggarap secara menyewa, atau;
- melalui perjanjian bagi hasil; atau dengan cara lain.

b. Bentuk perjanjian:

1. Perjanjian dibuat tertulis;
2. Dihadapan Kepala Desa;
3. Disaksikan oleh 2 orang;
4. Memerlukan pengesahan Camat;
5. Jangka waktu:

- untuk sawah adalah 3 tahun;
- untuk tanah kering adalah 5 tahun;

Jangka waktu dapat diperpanjang tidak lebih dari 1 tahun

c. Besarnya bagian hasil tanah

Ditetapkan oleh Bupati dengan memperhatikan:

1. Jenis tanaman;
2. Keadaan tanah;
3. Kepadatan penduduk;
4. Zakat yang disisihkan sebelum dibagi;
5. Faktor-faktor ekonomis;
6. Ketentuan-ketentuan hukum adat setempat.

H. Penetapan Batas Minimum Pemilikan Tanah Pertanian serta Larangan Melakukan Perbuatan yang Mengakibatkan Pemecahan Pemilikan Tanah Pertanian Menjadi Bagian-bagian yang Terlampau Kecil

Bagi setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 Ha, bisa berupa sawah, tanah kering atau sawah dan tanah kering. Penetapan luas minimum ini bertujuan supaya setiap keluarga petani mempunyai tanah yang cukup luasnya untuk dapat hidup yang layak.

Untuk mencapai tujuan tersebut dilaksanakan usaha-usaha untuk mencapai target supaya setiap keluarga petani mempunyai tanah pertanian dengan hak milik seluas minimum 2 Ha, misalnya dengan jalan:

- perluasan tanah pertanian (ekstensifikasi) dengan pembukaan tanah secara besar-besaran di luar Jawa;
- melaksanakan transmigrasi; dan
- program industrialisasi.

Oleh karena berbagai kendala yang mengakibatkan belum memungkinkan dicapainya batas minimum itu dalam waktu yang singkat, maka pelaksanaannya dilakukan berangsur-angsur (tahap demi tahap). Pada tahap pertama perlu dicegah pemecahan-pemecahan pemilikan tanah pertanian, dengan jalan diadakan pembatasan-pembatasan di dalam pemindahan hak yang berupa tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 Ha. Larangan ini tidak berlaku bagi yang mempunyai tanah kurang dari 2 Ha, dapat dijual sekaligus.

Suatu perbuatan hukum berupa pembagian warisan tidak dapat dibatasi atau dilarang untuk melakukan pemecahan pemilikan tanah pertanian, karena itu terjadi karena hukum. Mengenai bagian warisan yang kurang dari 2 Ha akan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Jika 2 orang atau lebih mempunyai tanah pertanian kurang dari 2 Ha, harus mengambil alternatif:

- a. Menunjuk salah seorang menjadi pemilik tanah pertanian yang bersangkutan; atau
- b. Memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain.

RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria
Kode Mata Kuliah : HKU 2316 / 3 SKS
Waktu Pertemuan : 3 x 50 Menit
Pertemuan ke : 14

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian konsolidasi tanah, latar belakang adanya konsolidasi tanah, prinsip-prinsip dari konsolidasi tanah, dasar pelaksanaan konsolidasi tanah, ijin konsolidasi tanah, tujuan, sasaran dan pelaksanaan konsolidasi tanah, paradigma pelaksanaan konsolidasi tanah, kondisi dan perkembangan konsolidasi tanah, materi, struktur, dan budaya hukum konsolidasi tanah, dan problematika dan solusi pelaksanaan konsolidasi tanah.

B. Pokok Bahasan: Konsolidasi Tanah

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Pengertian konsolidasi tanah
2. Prinsip-prinsip dari konsolidasi tanah

3. Dasar pelaksanaan konsolidasi tanah
4. Ijin konsolidasi tanah
5. Tujuan, sasaran dan pelaksanaan konsolidasi tanah
6. Paradigma pelaksanaan konsolidasi tanah
7. Kondisi dan perkembangan konsolidasi tanah
8. Materi, struktur, dan budaya hukum konsolidasi tanah
9. Problematika dan solusi pelaksanaan konsolidasi tanah

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 14 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut 3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 14 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat</p>	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian konsolidasi tanah 2. Prinsip-prinsip dari konsolidasi tanah 3. Dasar pelaksanaan konsolidasi tanah 4. Ijin konsolidasi tanah 	<p>Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Berdiskusi</p>	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol

	<p>5. Tujuan, sasaran dan pelaksanaan konsolidasi tanah</p> <p>6. Paradigma pelaksanaan konsolidasi tanah</p> <p>7. Kondisi dan perkembangan konsolidasi tanah</p> <p>8. Materi, struktur, dan budaya hukum konsolidasi tanah</p> <p>9. Problematika dan solusi pelaksanaan konsolidasi tanah</p>		
Penutupan	<p>1. Menutup pertemuan :</p> <p>a. Merangkum sub topik pada pertemuan 14</p> <p>b. Tanya jawab dan diskusi</p> <p>2. Memberikan tugas membaca bahan perkuliahan untuk pertemuan ke 15</p>	<p>Menjawab</p> <p>Pertanyaan dan</p> <p>Mengajukan</p> <p>Pertanyaan</p>	<p>Whiteboard,</p> <p>OHP dan</p> <p>OHT, Spidol</p>

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara lisan untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan

analisis tentang pengertian konsolidasi tanah, latar belakang adanya konsolidasi tanah, prinsip-prinsip dari konsolidasi tanah, dasar pelaksanaan konsolidasi tanah, ijin konsolidasi tanah, tujuan, sasaran dan pelaksanaan konsolidasi tanah, paradigma pelaksanaan konsolidasi tanah, kondisi dan perkembangan konsolidasi tanah, materi, struktur, dan budaya hukum konsolidasi tanah, dan problematika dan solusi pelaksanaan konsolidasi tanah.

2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 14 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian konsolidasi tanah, latar belakang adanya konsolidasi tanah, prinsip-prinsip dari konsolidasi tanah, dasar pelaksanaan konsolidasi tanah, ijin konsolidasi tanah, tujuan, sasaran dan pelaksanaan konsolidasi tanah, paradigma pelaksanaan konsolidasi tanah, kondisi dan perkembangan konsolidasi tanah, materi, struktur, dan budaya hukum konsolidasi tanah, dan problematika dan solusi pelaksanaan konsolidasi tanah.

F. Referensi:

1. Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.

BAB VIII

KONSOLIDASI TANAH

A. Pengertian dan Pengaturan

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 4/1991 tentang Konsolidasi Tanah, menegaskan bahwa konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah, serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dg melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Menurut Johara T. Jayadinata, konsolidasi tanah merupakan salah satu model pembangunan di bidang pertanahan yg mencakup wilayah perkotaan dan wilayah perdesaan (pertanian),

yg bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungannya dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi bagi kelestarian lingkungan.

Sementara itu dalam UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Pemukiman disebutkan bahwa Konsolidasi Tanah Pemukiman yaitu upaya penataan kembali oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun Lingkungan Siap Bangun dan menyediakan Kavling Tanah Matang sesuai dg Rencana Tata Ruang yg ditetapkan Pemerintah Daerah.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019 diatur bahwa Konsolidasi Tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Konsolidasi tanah bersifat kesukarelaan tapi dapat bersifat wajib dalam hal penataan kawasan pasca bencana, konflik, kawasan kumuh dan program strategis.

B. Objek dan Jenis Konsolidasi Tanah

Berikut diuraikan terkait objek dari pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia:

1. Tanah yang sudah terlantar.
2. Tanah yang belum terdafar.

3. Tanah Negara yang sudah dikuasai.
4. Tanah asset BUMN/BUMD/ Badan hukum lainnya yang sudah dilepaskan atau dikuasai masyarakat.

Pengaturan dasar terkait dengan konsolidasi tanah adalah bahwa:

1. Konsolidasi tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60 % dari peserta Konsolidasi Tanah.
2. Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak bersedia maka tanah bisa dialihkan kepada pihak lain yang bersedia, bagi yang tidak bersedia mengalihkan dilakukan mekanisme mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Jenis Konsolidasi Tanah;

- Berdasarkan fungsi dan peruntukan ;
- Konsolidasi pertanian;
- Konsolidasi tanah non pertanian;
- Berdasarkan dimensi pemanfaatan tanah;
- Konsolidasi tanah horizontal;
- Konsolidasi tanah vertical;
- Berdasarkan skala luasan ;
- Konsolidasi tanah skala kecil;

- Konsolidasi tanah skala besar dan/atau strategis;
- Subjeknya adalah perorangan atau badan hukum yang berkedudukan selaku ; pemegang hak;
- Penggarap tanah Negara.

Jika pemegang hak atas tanah tidak setuju maka diberlakukan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

C. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Konsolidasi Tanah dilakukan melalui beberapa tahapan, diantaranya adalah Perencanaan Konsolidasi Tanah, terdiri atas:

- a. Perencanaan konsolidasi tanah dilakukan dengan memperhatikan.
- b. Rencana tata ruang wilayah, daya dukung dan daya tampung lingkungan, usulan masyarakat disekitar lokasi, kebutuhan prasarana, program pemberdayaan masyarakat, kebijakan pembangunan daerah.

Tahapan Pengadaan Tanah;

- a. Pembentukan tim koordinasi.
- b. Kajian tata ruang.
- c. Pemetaan sosial dan analisis potensi kawasan.
- d. Pembuatan sket desain awal dan penyepakatan konsolidasi tanah.
- e. Penetapan lokasi tanah

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;

- a. Pengumpulan data fisik, yuridis dan penilaian objek konsolidasi.

- b. Penyusunan desain dan rencana aksi konsolidasi tanah.
- c. Pelepasan hak atas tanah dan penegasan tanah objek konsolidasi tanah.
- d. Penerapan desain konsolidasi tanah.
- e. Penerbitan sertifikat hak atas tanah dan penyerahan hasil konsolidasi tanah.

D. Sasaran, Tujuan, dan Manfaat Konsolidasi Tanah

Sasaran:

Sasaran wilayah perkotaan meliputi, wilayah pemukiman kumuh, wilayah pemukiman yg tumbuh pesat secara alami, wilayah pemukiman yg mulai tumbuh, wilayah yg relatif kosong di pinggiran Kota yg diperkirakan berkembang sbg daerah pemukiman.

Sasaran wilayah pedesaan meliputi, wilayah yg potensil dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi, wilayah yg jaringan irigasinya telah tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata, dan wilayah yg berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yg memadai.

Tujuan:

Untuk memanfaatkan tanah secara optimal, seimbang, lestari dg meningkatkan efisiensi penggunaan tanah di wilayah perkotaan dan meningkatkan produktivitas penggunaan tanah di wilayah perdesaan.

Manfaat:

1. Memperlancar pembangunan baik di perkotaan maupun di perdesaan sesuai dg Rencana Tata Ruang yg ada
2. Tumbuhnya wilayah permukiman yg memenuhi syarat ATLAS dan wilayah pertanian yg memenuhi syarat LOSS

3. Timbulnya persil-persil tanah yg teratur dan siap bangun di wilayah permukiman dan petak-petak sawah yg teratur dan siap garap di wilayah perdesaan.
4. Penghematan dana pemerintah
5. Naiknya harga tanah setelah dikonsolidasi.

Pelaksanaan:

1. Lokasi ditetapkan oleh Bupati / Walikota
2. Hanya dpt dilaksanakan jika sekurang-kurangnya 85% dari jumlah pemilik tanah menyetujui, dg catatan luas tanah yg setuju meliputi 85% dari luas keseluruhan
3. Kegiatan dilaksanakan oleh BPN melalui Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Kawasan Siap Bangun:

Merupakan sebidang tanah yg fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan pemukiman skala besar yg terbagi dalam satu Lingkungan Siap Bangun atau lebih yg pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dg lebih dahulu dilengkapi dg jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dg Rencana Tata Ruang Lingkungan yg ditetapkan oleh Pemda Tk. II dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.

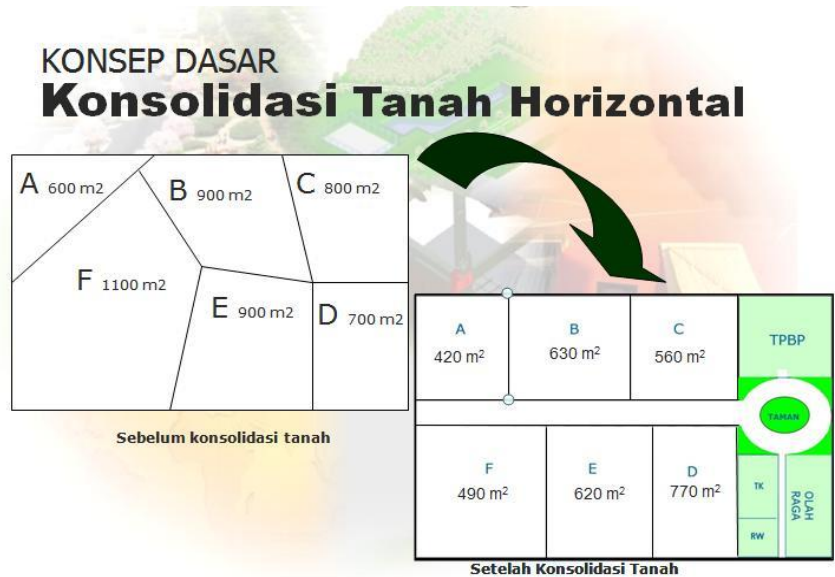
Lingkungan Siap bangun:

Merupakan sebidang tanah yg merupakan bagian dari Kawasan Siap Bangun ataupun berdiri sendiri yg telah dipersiapkan dan dilengkapi dg prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dg persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun Kavling Tanah Matang.

Kavling Tanah Matang:

Merupakan sebidang tanah yg telah dipersiapkan sesuai dg persyaratan pembakuan dalam pembangunan, penguasaan, kepemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

Gambar:



RENCANA PENGAJARAN

Mata Kuliah : Hukum Agraria

Kode Mata Kuliah :

Waktu Pertemuan : 3 x 50 Menit

Pertemuan ke : 15

A. Tujuan Instruksional

1. Umum

Pada akhir semester, mahasiswa dapat memahami, menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai sejarah berlakunya hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, asas-asas dalam UUPA, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan tanah, pengadaan tanah, land use (tata guna tanah), landreform dewasa ini, konsolidasi tanah dan konversi hak atas tanah. Kegiatan kuliah ini dengan penyampaian materi dan pemberian latihan serta tugas untuk memecahkan persoalan yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

2. Khusus

Pada akhir perkuliahan, mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan mengenai pengertian konversi hak atas tanah, tujuan konversi hak atas tanah, dasar hukum konversi hak atas tanah dan ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

B. Pokok Bahasan: Konversi Hak Atas Tanah

C. Sub Pokok Bahasan:

1. Pengertian konversi hak atas tanah
2. Tujuan konversi hak atas tanah
3. Dasar hukum konversi hak atas tanah
4. Ketentuan konversi hak atas tanah

D. Kegiatan Belajar Mengajar

Tahap	Kegiatan Pengajaran	Kegiatan Mahasiswa	Media
Pendahuluan	1. Menjelaskan cakupan materi dalam pertemuan ke 15 2. Menjelaskan arti penting mempelajari materi tersebut	Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Memberikan Pendapat	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol

	3. Menjelaskan kompetensi menurut TIU dan TIK untuk pertemuan ke 15		
Penyajian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian konversi hak atas tanah 2. Tujuan konversi hak atas tanah 3. Dasar hukum konversi hak atas tanah 4. Ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah 	Memperhatikan, Mencatat, Bertanya dan Berdiskusi	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol
Penutup	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menutup pertemuan : <ol style="list-style-type: none"> a. Merangkum sub topik pada pertemuan 15 b. Tanya jawab dan diskusi 2. Memberikan gambaran untuk menghadapi Ujian Akhir Semester. 3. Memberikan Tugas tentang Hukum Agraria 	Menjawab Pertanyaan dan Mengajukan Pertanyaan	Whiteboard, OHP dan OHT, Spidol

E. Evaluasi:

1. Instrumen yang digunakan dilakukan dalam bentuk pertanyaan secara tertulis dalam bentuk Quiz dan Tugas untuk menilai kemampuan mahasiswa dari segi pengetahuan, pemahaman dan analisis tentang pengertian konversi hak atas tanah, tujuan konversi hak atas tanah, dasar hukum konversi hak atas tanah dan ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.
2. Instrumen ini digunakan pada akhir pertemuan ke 15 sebagai tahap penutupan pokok bahasan tentang pengertian konversi hak atas tanah, tujuan konversi hak atas tanah, dasar hukum konversi hak atas tanah dan ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

F. Referensi:

1. Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
2. A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
3. A.P. Parlindungan, 1998, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

BAB IX

KONVERSI HAK-HAK PERORANGAN ATAS TANAH

A. Pengertian dan Dasar Pengaturan

Dengan di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1990, hanya ada pada satu macam hukum tanah yang berlaku serentak di seluruh wilayah Indonesia, sebagai perwujudan Wawasan Nusantara di bidang hukum tanah dan selanjutnya hanya ada satu perangkat hak-hak perorangan atas tanah sebagaimana di tetapkan dalam pasal 16 ayat 1 jo. Pasal 53 UUPA, pasal 20 s/d 51 jo. Pasal 57 UUPA.

Sejak saat itu terjadi lahunifikasi di bidang hukum tanah, antara lain unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang di punyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum berdasarkan Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat dengan cara mengubah (dikonversi) menjadi salah satu hak-hak atas perorangan atas tanah menurut UUPA, berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dalam Diktum Kedua UUPA. Untuk memahami lebih lanjut perubahan-perubahan tersebut, perlu diketahui fungsi UUPA dalam hubungannan ini. Fungsi tersebut adalah sebagai berikut.

1. Menciptakan Unifikasi di bidang hukum tanah, dengan menghapuskan/ menyatakan tidak berlaku lagi peraturan-peraturan hukum tanah lama dan berlaku Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis.
2. Menciptakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah di punyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum berdasarkan Hukum Tanah Adat atau Hukum Tanah Barat, dengan cara mengubah (konversi) menjadi salah satu hak-hak perorangan atas tanah menurut UUPA, berdasarkan ketentuan-ketentuan nonversi dalam Diktum kedua UUPA.
3. Meletakkan landasan hukum untuk mengubah Hukum Tanah Nasional.

Selain itu perlu pula mengetahui konversi hak-hak perorangan atas tanah perlu di ketahui terlebih dahulu perubahan yang terjadi sejak berlakunya UUPA dan perubahan itu terjadi karna hukum (*van rechtwege*) terhitung sejak tanggal 24 September 1960.

Dalam ketentuan UUPA ada di antara nya yang memerintah kan untuk di ada kan pengaturan lebih lanjut dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yaitu undang-undang, dan peraturan pemerintah maupun peraturan Menteri sebagaimana di tetap antar lain dalam pasal 14,17, 181,19,21 ayat 2, 5,UUPA.

Untuk melaksanakan pembangunan Hukum Tanah Nasional, dalam rangka melengkapi UUPA dan peraturan tertulis sebagaimana di perintah kan pasal-pasal tersebut digunakan bahan-bahan dari Hukum Tanah Adat tidak tertulis berupa :

konsepsi sas-asas, Lembaga hukum dan system Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis sebagai sumber utama.

Selama belum di bentuk peraturan tertulis yang dimaksud, dapat digunakan norma-norma Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis sebagai perlengkapan peraturan tertulis. Sepanjang Norma-Norma Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis masih berlaku pada saat di perlukan sebagai perlengkapan dan memenuhi persyaratan dalam pasal 5 UUPA. Di samping itu perlu di perhatikan pula pasal-pasal peralihan 55 dan pasal 56 UUPA.

B. Tujuan Konversi

Adapun tujuan diadakannya konversi hak atas tanah adalah:

1. Menciptakan unifikasi sihak-hak perorangan atas tanah terutama yang sudah merupakan satu hubungan hukum yang kongkrit dengan tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah yang lama, yaitu tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia. dan di pihak lain Hak Hipotik yang membebani tanah-tanah dengan Hak Eigendom, Hak Erfpacht dan Hak Optal dan juga Hak Credietverban yang membebani tanah-tanah Hak Milik Adat.
2. Untuk mengakhiri hak-hak asing atas tanah, yaitu tanah-tanah hak yang dikuasai dan digunakan oleh orang-orang asing dan badan hukum masing. Hal ini adalah sebagai akibat berlakunya Agrerische Wet 1870 yang memuat politik pertanahan pemerintah jajahan hindia belanda

berikut peraturan pelaksanaannya. Oleh karena itu untuk tanah-tanah hak barat yang tidak dikonversi menjadi hak milik, hanya akan berlangsung sisa jangka waktu paling dan paling lama adalah 20 tahun dan bahkan ada pula yang tidak dikonversi dan di hapus kan hak bararti itu.

Terjadinya Konversi

Konversi atau perubahan terjadi karna hukum (“van rechtswege”) dan secara serentak sejak tanggal tersebut tidak berlaku lagi Lembaga-lembaga atau hak-hak atast anah yang di ataur oleh hokum tanah barat maupun hokum tanah adat. Demikian pula tidak ada lagi hak hipotik dan hak Credietverband sebagai jaminan atas tanah. Karna hak-hak perorangan atas tanah tersebut telah di ubah/dikonversi menjadi salah satu hak baru berdasarkan UUPA.

Oleh Karena itu jika akan menegaskan bahwa hak atas tanah yang bararti berasal dari konversi hak atas tanah yang lama, maka sebutan bagi hak atas tanah yang lama harus (di dahulukan) sebutan “bekas” Misalnya bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat, bekas Hak Grant Sultan (dimedan dan sekitarnya) bekas Hak Eigendom, bekas Hak Erfpacht (baca pasal 1 PMA No. 2/1960, BI). Hak hipotik dan Credietverban di konvers imenjadi Hak Tanggungan (pasal 51, 57 jo UU no 4/1996).

C. Pelaksanaan Konversi

Perubahan /konversinya adalah berdasarkan persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru. Sedangkan pelaksanaan perubahan/konversi ada yang semata-mata karena hokum artinya tidak ada

syarat lain yang harus di penuhi terlebih dahulu misalnya Hak Erfpachtc untuk perkebunan langsung di konversi menjadi Hak Guna Usaha dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Ada pula yang dikonversinya harus di penuhi syarat konstitutip, supaya dapat di konversi menjadi hak tertentu misalnya Hak Eigendom supay adapat di konversi Menjadi Hak Milik.

Pemiliknya harus membuktikan bahwa ia telah berkewarganegaraan Indonesia (tunggal kewarganegaraannya) pada tanggal 24 september 1960 yang di bukti kan dengan surat kewarganegaraannya. Untuk keperluan ini harus dating di kan terpendaftaran Tanah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA, yaitu sampai 24 maret 1960. Jika tidak memenuhi syarat utama konversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun.

Ada pula dengan konversinya melakukan dengan syarat Deklaratoir, yaitu pemegang haknya harus mengajukan permohonan lebih dahulu Kepada Menteri Agraria, supaya hak itu dapat di konversi menjaihak guna. Ketentuan tersebut berlaku untuk pemegang Hak Konsensi dan Hak Sewa untuk perkebunan besar (pasal IV Ketentuan Konversi) dan permohonan itu harus di ajukan dalam jangka 1 tahun semenjak berlakunya UUPA.

Pelaksanaan konversi tersebut erat sekali hubungannya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah karna perlu diadakan pencatatan Administrasi pertanahan bagihak tersebut. Dan selama sebelum berlaku PP No. 10/1961 (pada tanggal 24 September 1961 di Jawa, Madura dan Bali), aman untuk sementara masih

di gunakan peraturan pendaftaran tanah BaratS.1834-27, yaitu Ordonasi Balik Nama “*Overschrijvingsordonnatie*” bagi tanah-tanah hak barat (paal 1 PMA No. 2 Tahun 1960) dan bagi hak-hak Indonesia berlaku peraturan yang khusus untuk hak-hak itu.

Konversi Atas Tanah-Tanah Barat

Dengan berlakunya Penyertaan (*DomeinVerklaring*) sebagaia mana di rumuskan dalam pasal 1 AgrarischBesluit 1870, maka tanah-tanah di wilayah hindia belanda, sepanjang di daerah pemerintahan langsung (kecuali Daerah-Daerah Swaparaja) dan di luar jawa dan Madura, dibagi habis menjadi tanah-tanah Hak Eigendom dan Tanah Domein Negara “*Landsdomein*” adalah tanah milik negara, dan atas masing-masing tanah tersebut dapat diberikan pada pihak lain dengan Hak Opstal, Hak Erfpacht, Hak Gebruik, (Hak Pakai) dan Hak Sewa.melalui suatu perjanjian dengan eigenaar (pemilik hak eigendom) atau dengan Negara (Pemerintah Hindia Belanda) pada hakikatnya hak-hak itu merupakan hak atas tanah yang sekunder. Sedang untuk mendapatkan tanah dengan HakEigendom Hak dapat membeli (melalui jual belitahan /pemindahan hak) dari Negara atau dari Eigenaarnya, yang di buktikan dengan ktahak/ eigendom yang dibuat oleh pejabat balik Nama *Overschrijvingsamb tenaar* dan sekaligus pendaftaran pula jual beli pemindahan hak oleh pejabat itu. Yang diatur menurut pasal 1 S 1873-27 Dan semua Tanah Hak Barat

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari konversi tanah hak barat berakhir pada tanggal 23 september 1980 dan sejak tanggal 24 september 1980 menjadi Tanah Negara. Jika bekas pemegang hak nya masih memerlukan tanah tersebut dan pengguna tanah nya sesuai denga rencana tata ruang

dan di daerah tersebut serta tidak terkena proyek pemerintah pusat/Daerah, pada dasarnya dapat diajukan permohonan hak baru sesuai dengan keppres No, or 23 1997 dan PMDN Nomor 3 Tahun 1997.

Konversi Hak Barat yang Diberikan Diatas Tanah Hak Eigendom

Hak Eigendom yang dibebani Hak Erfpacht/Hak Hipotik ada 5 kemungkinan Konversi, yaitu:

1. Hak Eigendommenya dikonversi menjadi Hak Milik, sedangkan Hak Erfpacht/Hak Opsta dikonversi menjadi HGB selama jangka waktu paling lama 20 tahun.
2. Hak Eigendommenya tidak dapat dikonversi menjadi Hak Milik, melainkan hanya dapat dikonversi menjadi GHB saja karena eigenaarnya hanya menguasai secara yuridis saja, ia tidak menggunakan tanahnya. Hal ini berarti eigennar tersebut tidak memenuhi kewajibannya untuk menggunakan tanah sesuai dengan fungsitanahnya (menurut pasal 6 UUPA, tanah berfungsi sosial) Oleh karena nya tidak dikonversi dan nyatakan gugur menjadi tanah negara dan kelak dapatdiberikan kembali HGB sampai tanggal 24 september 1980 9pasal 2 PMA nomor 7/19965).
3. Hak Eigendommenya dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak hipotik yang diberi kepada suatu bank atau orang selaku kreditur. Hak Eigendom itu dikonversi menjadi hak milik atau hak guna bangunan

sedangkan hak hipotik tersebut dikonversi menjadi hak tanggungan (pasal 1 ayat 6 KK). Jika Hak Eigendom itu dinyatakan hapus menjadi tanah negara, maka hak Hipotiknya menjadi hapus pula. Sedangkan perjanjian hutang piutang tetap berlangsung terus.

4. Menurut ketentuan pasal 1 ayat 6 konversi, Tanah Hak Eigendom dapat pula dibebani hak servitutu atau Eirfdientsbaarheid, maka hak itu ikut pula dikonversi menjadi Hak Pakai.
5. Hak Eigendom yang dibebani hak sewa maka hak sewa tersebut dikonversi pula menjadi hak sewa. Sejalan dengan ketentuan Keppres nomor 32/1979 dan PMGN nomor 3/1979 maka Hak Guna Bangunan yang berasal dari konversi Hak erfpacht/ Hak Opstal yang membebani hak Eigendom, paling lama berlangsung tanggal 24 september 1980, yaitu selama 20 tahun. Sejak tanggal 24 september 1980 dihapus (sudah tidak ada lagi Hgu, HGB, dan Hak Pakai yang berasal dari konversi tanah hak barat.

Konversi Atas Tanah Hak Indonesia

Makna dari hak-hak Indonesia atas tanah, meliputi hak-hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis dan Hukum Adat yang tertulis, yang mencakup seluruh hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Tanah Adat Hak-hak Indonesia:

1. Berstatus Hak milik seperti yang di sebutkan dalam pasal II ayat 1 ketentuan Konversi.
2. Berstatus Hak Pakai seperti yang sebutkan dalam pasal VI Ketentuan konversi.
3. Termasuk pula selain dari pada itu hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak sewa dan Hak Penumpang.

Berbeda dengan ketentuan konversi tanah hak barat maka konversi Hak Indonesia tidak dibatasi jangka waktu penyelesaian Administrasinya, oleh karena itu dapat setiap waktu pemilik tanah meminta sertipikat hak tanahnya (secara suka rela) Dan sampingan itu kalau di wajibkan oleh peraturan tertulis karna telah terjadi suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau biodang tanah yang berstatus Hak Milik (bekas Hak Milik Adat yang belom bersertifikat)

Yang berstatus Hak Milik sebagian besar belom pernah di daftar kan sehingga di sebut bekas Hak Milik Adat yang belom bersertifikat. Seang haknya sebagian kecil yang sudah di daftarkan belom berlaku UUPA, misalnya, Hak agrarisch Eigendom (yang jumlahnya sedikit kecil)

Hak Milik di Konversi menjadi Hak Milik

Jika pemiliknya pada tanggal 24 september 1960 telah berkewarganegaraan Indonesia tunggal . Jika pemiliknya tidak memaanuhi syarat sebagai berikut subjek Hak Milik maka Hak Milik Adat konversi menurut peruntukan tanahnya yaitu:

1. Tanah pertanian dikonversi menjadi HGU dengan jangka waktu 20 tahun.
2. Tanah non pertanian konversi menjadi HGB dengan jangka waktu 20 tahun

Ini berarti haknya sampai dengan tanggal 23 september 1980 dan pada tanggal 24 september 1980 haknya dan menjadi tanah negara. Dengan demikian sejak 24 september 1980 hanya mungkin konversi menjadi hak milik saja, dan ini harus memenuhi subjek Hak Milik.

Konversi bekas Hak Milik adat harus diikuti pula dengan pendaftaran sejak berlakunya PP nomor 10/1961. Pengaturan masalah konversi dan pendaftaran diatur dalam PP nomor 10/1961 (pasal 15-18), MPPA nomor 2/1962 jo. SK PDMDN nomor 27/DD/1970.