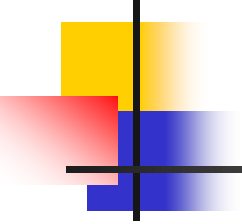


HUKUM AGRARIA

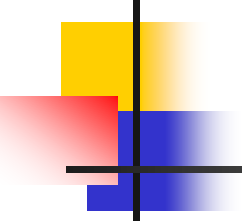
Oleh :

FX. Sumarja, S.H., M.Hum.

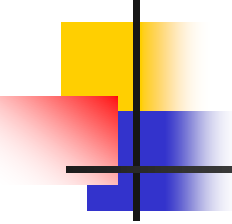


HAK-HAK AGRARIA

- HAK PENGUASAAN ATAS TANAH
 - Pengertian Penguasaan
- Arti fisik dan arti yuridis

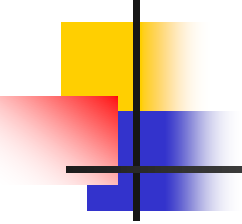


Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain



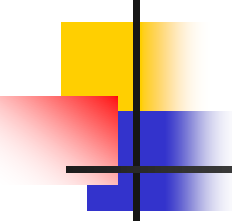
Aspek penguasaan atas tanah

- Aspek privat
- Aspek publik



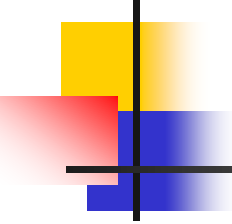
Aspek Privat

1. Pengusaan secara yuridis atas tanah, namun penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain
2. Pengusaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk mengusai tanah yang bersangkutan secara fisik



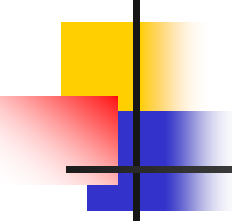
Aspek Publik

- Pengusaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA



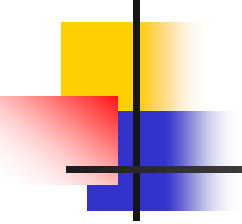
Hak penguasaan tanah berisi :

- Serangkaian wewenang
- Kewajiban
- Larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki



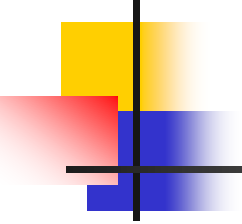
Pengaturan hak-hak pengusahaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi 2:

1. Hak pengusahaan atas tanah sebagai lembaga hukum
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret



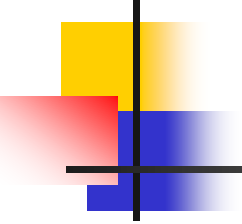
1. Hak pengusaan atas tanah sebagai lembaga hukum

- Hak pengusaan atas ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya



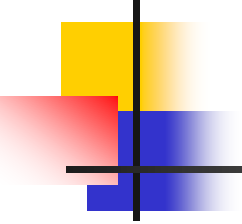
Ketentuan-ketentuan pengusaan atas tanah

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



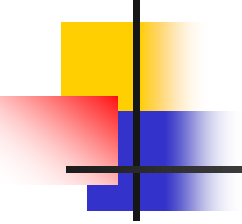
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

- Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya



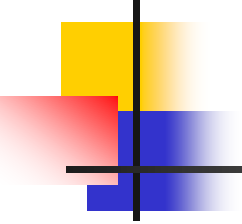
Ketentuan-ketentuan pengusaan atas tanah

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiaannya



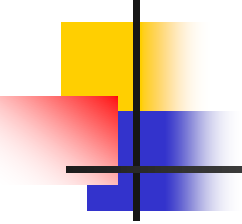
Hierarki hak-hak pengusahaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak menguasai dari negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perseorangan atas tanah



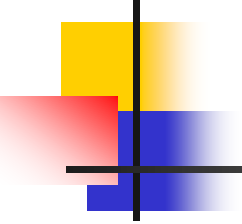
Hak perseorangan atas tanah meliputi:

- a. Hak-hak atas tanah
- b. Wakaf tanah hak milik
- c. Hak tanggungan
- d. Hak milik atas satuan rumah susun



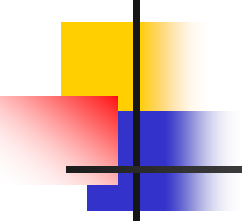
Hak Bangsa Indonesia atas tanah

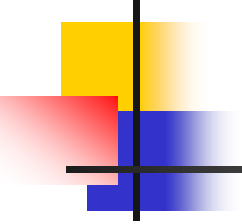
- Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak pengusaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah (Pasal 1 ayat (1)-ayat (3)UUPA

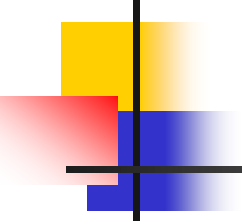


Sifat-sifat hak bangsa Indonesia atas tanah

1. Sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada di wilayah Negara RI merupakan tanah bersama rakyat Indonesia (Pasal 1 ayat 1 UUPA)
2. Sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara RI merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 UUPA)
3. Sifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah akan berlangsung tiada terputus-putus untuk selamanya (Pasal 1 ayat 3 UUPA)

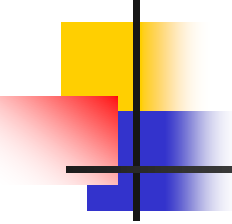
- 
-
- Tanah bersama dalam Pasal 1 ayat 2 UUPA sebagai kekayaan Nasional menunjukkan adanya unsur **Keperdataan**, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut

- 
-
- Hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik (Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 UUPA)



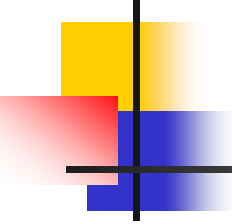
Hak menguasai dari Negara Atas Tanah

- Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik



Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah, sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA, yaitu

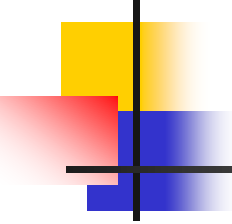
- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;
Termasuk dalam wewenang ini, adalah:
 - 1. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA Jo. UU No. 24 tahun 1992 tentang penataan ruang)
 - 2. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan (Pasal 15 UUPA)
 - 3. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA)



b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah

Termasuk wewenang ini, adalah:

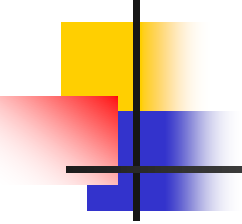
- Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara asing (pasal 16 UUPA)
- Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (pasal 7 Jo.pasal 17 UUPA)

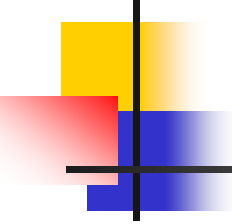


c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah

Tugas wewenang ini, adalah:

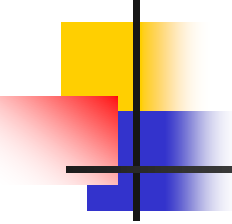
1. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI (pasal 19 Jo.PP NO.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah)
2. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah
3. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara yang mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan

- 
-
- Tujuan hak menguasai dari negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat 3 UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur



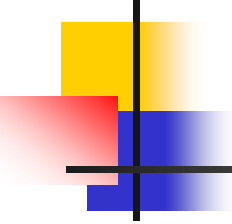
Hak ulayat masyarakat hukum adat

- Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya
- Diatur dalam Pasal 3 UUPA



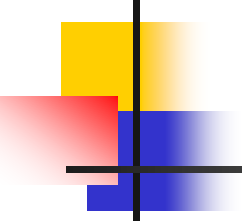
Hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

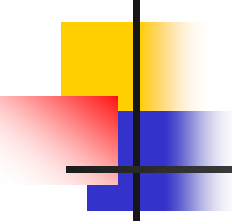
1. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat
2. Masih ada wilayahnya yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya
3. Masih adanya penguasaan adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat



Hak atas tanah

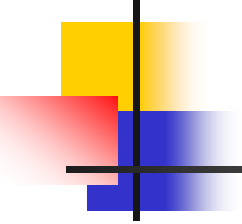
- Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki

- 
-
- Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA



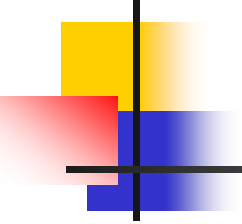
Wakaf tanah hak milik

- Diatur dalam pasal 49 ayat 3 UUPA
- Wakaf tanah hak milik adalah hak penguasaan atas tanah hak milik, yang oleh pemiliknya (seseorang atau badan hukum) dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam



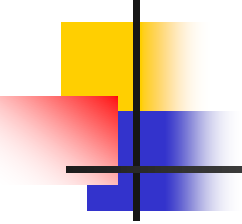
Hak tanggungan

- Diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah



Pengertian hak tanggungan

- Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan UU No.5 tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain



Hak milik atas satuan rumah susun

- Diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA
- Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, tanah bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan