

HUKUM AGRARIA

OLEH :
FX. SUMARJA, S.H., M.HUM.

Pertemuan_7a

MACAM-MACAM HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

Hak bangsa Indonesia (Ps. 1 UUPA)

Hak menguasai Negara (Ps. 2UUPA)

Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Ps. 5 UUPA)

Hak-hak perseorangan

1. Hak-hak Atas Tanah:

- a. Primer (HM, HGU, HGB, Hak pakai, hak pengelolaan (Ps. 16)
- b. Sekunder (HGB, HP, Gadai, sewa, bagi hasil, numpang)

2. Tanah wafat (Ps. 49 UUPA)

3. Hak Milik Satuan Rumah Susun (UU 16/1985)

4. Hak Tanggungan (Ps. 23, 33, 39, 51, UUPA Jo UU4/1996)

- Untuk melaksanakan haknya, negara diberi wewenang (Ps. 2 UUPA)
 - A. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan BARA+K
 - B. menentukan mengatur hubungan hukum antara orang dengan BARA+K
 - C. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang mengenai BARA+K

Pasal 4 UUPA Menentukan:

- 1) Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut *tanah*
- 2) Hak-hak atas tanah itu memberi wewenang untuk mempergunakan tanah, demikian dengan tubuh bumi serta ruang angkasa sekerdar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.
- 3) Dengan kata lain hak atas tanah: hak yang memberi wewenang kepada empunya hak untuk mempergunakan/ mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya

Hak atas tanah selain wewenang/ hak ada juga kewajiban

1. Mengingat hak orang lain (fungsi sosial)
2. Memelihara tanah (Ps. 15)
3. Mengerjakan tanah secara aktif (Ps. 10)
4. Mendaftarkan tanah (Ps. 23)
5. Membayar pajak

Pasal 16 UUPA

- 1) HM, HGU, HGB, HP, HSewa untuk bangunan, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan dan Hak-hak lain yang ditentukan dengan UU dan hak sifatnya sementara (Ps. 53)
- 2) Hak Guna Air, penangkapan /pemeliharaan ikan, guna ruang angkasa
- 3) Pasal 53 ayat (1) UUPA: Hak Gadai, Hak Bagi Hasil, Hak Sewa Tanah pertanian dan penumpang

HAK MILIK (PS. 20-27 UUPA)

1. Hak Milik: Hak turun temurun, teruat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, mengingat Ps. UUPA
2. Terkuat dan terpenuh Tidak sama dengan hak mutlak tak terbatas
3. Terkuat dan terpenuh—>membedakan hak-hak yang lain
4. Terkuat—>turun temurun, jangka waktu tak terbatas, dapat diwakafkan
5. Terpenuh—> luasnya wewenang yang diberikan oleh subjek hak

CIRI-CIRI HAK MILIK ATAS TANAH

1. Terkuat & terpenuh (Ps. 20), Wajib Daftar (Ps. 23(1))
2. Turun temurun dapat beralih dan dialihkan (Ps. 20)
3. Dapat menjadi induk darihak atas tanah lainnya
4. Dapat dijadikan jaminan hutang (ps. 25)
5. Dapat diwakafkan (Ps. 49(3)) Jo. UU 41/2004)
6. Dapat dilepaskan pada negara & menjadi tanah negara (Ps. 27)

TERJADINYA HAK MILIK (PS. 22 UUPA)

1. Ketentuan Hukum Adat (Pembukaan tanah & Lidah tanah/tanah timbul/wedi *kengser/aanslibbing/chaanal bar/delta bar*)
2. Ketentuan UU. Melalui ketentuan Konversi UUPA==>*eigendom, agrarisch eigendom, milik, druwe*, yasan menjadi hak milik
3. Penetapan Pemerintah (yang lazim)==>tanah yang diberikan adalah tanah negara

✓ Perolehan hak milik atas tanah (pemberian, jual beli, hibah, tukar menukar dll)

SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH (PS. 21UUPA)

1. WNI
2. Badan Hukum yang ditunjukan pemerintah PP 38/63)
 - A. Bank-bank didirikan oleh pemerintah
 - B. Perkumpulan koperasi pertanian
→UU79/1958
 - C. Badan keagamaan >ditunjuk kepala BPN dan Menteri Agama
 - D. Badan Sosial > ditunjuk kepala BPN dan Menteri Sosial

Bagaimana WNA?

Dapat mempunyai hak milik 1 tahun, yang diperoleh dengan:

1. Pewarisan tanpa wasiat
2. Percampuran harta kekayaan
3. Peralihan status kewarganegaraan

Hapusnya Hak Milik Atas tanah (ps.27)

1. Pencabutan Hak (Ps. 18 Jo. UU20/61)
2. Penyerahan sukarela
3. Diterlantarkan (PP 11/2010)
4. Ketentuan Ps. 21 (3) & 26 (2)UUPA
5. Tanah musnah

HAK GUNA USAHA (PS. 28-34 UUPA)

Pengertian dan Isi

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung dari negara dalam jangka waktu tertentu, bagi pertanian, perikanan dan perternakan (Ps. 28 (1))

Sifat dan Ciri-cirinya

1. Wajib didaftarkan Ps. 32 UUPA
2. Dapat beralih/dialihkan (Ps. 28 (3))
3. Jangka waktu terbatas 25-35 tahun dapat diperpanjang dan diperbaharui.
4. Luas Min. 5 ha. Maks 25 ha/org, tidak terbatas bagi badan hukum (pengecualian dari UU 56/60
5. Dapat dijadikan jaminan hutang (Ps. 33 UUPA Jo. UU 4/96)
6. Dapat dilepaskan pada negara

Subyek HGU (Ps. 30 ayat (1))

1. WNI
2. Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia & ada di Indonesia

Terjadinya Hak Guna Usaha (Ps. 31)

1. Penetapan Pemerintah>> tanah negara/ dari pembebasan
2. Ketentuan Konversi (hak erfpacht menjadi HGU)

Hapusnya Hak Guna Usaha (Ps. 34)

1. Jangka waktu terakhir
2. dihentikan sebelum berakhir
3. Dilepaskan sukarela
4. Dicabut (Ps18)
5. Diterlantarkan
6. Tanah musnah
7. Ketentuan Pasal 30 (2) UUPA

HAK GUNA BANGUNAN (PS. 35-40 UUPA)

Pengertian dan Isi

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri jangka waktu 30 tahun (Ps. 35)

Sifat dan ciri-ciri HGB

1. Wajib Daftar (Ps. 38)
2. Dapat beralih dan dialihkan (35 ayat 3)
3. Jangka waktu terbatas Mak 30 tahun
diperpanjang 20 tahun Dengan PP40/96 dapat diperbaharui dan diperpanjang (Ps.35 (1))
4. Dijadikan jaminan hutang (Ps. 39)

Subyek Hak Guna Bangunan (Ps. 36 ayat 1 UUPA)

1. WNI
2. Badan HUKum yang didirikan menurut Hukum Indonesia Ada diIndonesia

Terjadinya Hak Guna Bangunan (Ps. 37 UUPA)

1. Pentapan pemerintah → tanah negara? tanah hak pengelolaan
2. perjanjian dengan pemeilik tanah diPPAT
3. Karena Konversi Dalam UUPA (Hak Opstal → HGB)

HAPUSNYA HGB (PASAL 40 UUPA)

1. Jangka waktu berakhir
2. Dihentikan
3. Dilepaskan sukarela
4. Ditelantarkan
5. Dicabut
6. Tanah musnah
7. Ketentuan pasal 36 (2) UUPA

HAK PAKAI (PASAL 41-43 UUPA)

Pengertian dan Isi

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yg dikuasai langsung oleh negara/tanah milik orang lain, yg memberi kewenangan dan kewajiban yg ditentukan dlm surat keputusan pemberian hak/perjanjian dg pemilik tanah dan tidak bertentangan dg iwa UU ini.

SIFAT & CIRI-CIRI HAK PAKAI

1. Jangka waktu tertentu (20 th diperpanjang 20 th, diperbaharui (PP 40/1996) atau selama tanah dipergunakan
2. Dapat dijadikan sbg jaminan hutang dg syarat: diatas tanah negara/pengelolaan, dpt dialihkan, wajib daftar(PP 40/1996)
3. Dapat dialihkan jika dimungkinkan dlm perjanjian atau ada izin dar pejabat yg berwenang

SUBJEK HAK PAKAI (PASAL 42 UUPA)

1. WNI dan WNA
2. Badan Hkm Indonesia
3. Badan Hkm Asing yg ada perwakilannya di Indonesia
4. Dept, Lembaga Pemerintah Non Dep, Pemda
5. Badan sosial dan Keagamaan

TERJADINYA HAK PAKAI

1. Penetapan Pemerintah (tanah negara)
2. Perjanjian (tanah hak milik & hak pengelolaan)

HAK SEWA (PSL 44-45 UUPA)

Pengertian dan Isi (psl 44 AYAT 1)

Hak yg memberikan wewenang kpd seseorang atau badan hkm untuk mempergunakan tanah milik orang lain unuk keperluan bangunan dg membayar kepada pemilik sejumlah uang sebagai sewa

SIFA & CIRI-CIRI HAK SEWA

1. Tidak dapat dialihkan
2. Waktunya terbatas
3. Bila penyewa meninggal hubungan sewa putus
4. Hubungan sewa tidak putus meskipun tanah hak milik dialihkan
5. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang
6. Dapat dilepaskan

Subjek Hak Sewa= Subjek Hak pakai

Hapusnya Hak Sewa=Hapusnya Hak Pakai

HAK PENGELOLAAN

Tidak ada dalam pasal 16 UUPA, tapi ada dalam penjelasan UUP diatur dalam :

1. PMA No. 9/1965, disempurnakan
2. PMDN No. 5/1974, disempurnakan dan ditambah
3. PMDN No. 1/1974 → PP No.24/1997

HAK PENGELOLAAN

Pengertiannya :

Hak yg memberi wewenang untuk:

1. Merencanakan peruntukan & penggunaan tanah yg bersangkutan
2. Menggunakan tanah untuk pelaksanaan usahanya
3. Menyerahkan bagian tanah pada pihak III (dg HM, HGB, HP)

HAK PENGELOLAAN

- ❑ Subjek hak :
 1. Departemen dan Instansi pemerintah
 2. Badan Hkm yg ditunjuk pemerintah
- ❑ Terjadinya hak pengelolaan :
 1. Pemberian pemerintah
 2. karena konversi
- ❑ Hak pengelolaan wajib daftar (PMA 1/1966 jo. ps1 9 PP No. 24/1997)

TANAH WAKAF

Pengertian :

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

TANAH WAKAF

Dasar Hukum :

1. Ps. 49 ayat 3 UUPA
2. UU No 41/2004 ttg Wakaf
3. PP 42/2006 jo. 25/2018→Pelaksanaan Wakaf
4. PMAgama 73/2013→Tata cara perwakafan benda tidak bergerak dan benda bergerak selain uang
5. Permen ATR/KBPN No 2/2017 ttg tatacara pendaftaran Tanah wakaf

BENDA WAKAF (TIDAK BERGERAK/TANAH)

- 1) Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar (HM, HGU, HGB, HP);
- 2) Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah;
- 3) Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

TUJUAN & FUNGSI WAKAF UU 41/2004

- T: Memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya
- F: Mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum

UNSUR WAKAF PS 6 UU 41/2004

- a. Wakif;
- b. Nazhir;
- c. Harta Benda Wakaf;
- d. Ikrar Wakaf;
- e. peruntukan harta benda wakaf;
- f. jangka waktu wakaf.

HAK PENGELOLAAN

Tidak ada dalam pasal 16 UUPA, tapi ada dalam penjelasan UUP diatur dalam :

1. PMA No. 9/1965, disempurnakan
2. PMDN No. 5/1974, disempurnakan dan ditambah
3. PMDN No. 1/1974 → PP No.24/1997

HAK PENGELOLAAN

Pengertiannya :

Hak yg memberi wewenang untuk:

1. Merencanakan peruntukan & penggunaan tanah yg bersangkutan
2. Menggunakan tanah untuk pelaksanaan usahanya
3. Menyerahkan bagian tanah pada pihak III (dg HM, HGB, HP)

HAK PENGELOLAAN

- ❑ Subjek hak :
 1. Departemen dan Instansi pemerintah
 2. Badan Hkm yg ditunjuk pemerintah
- ❑ Terjadinya :
 1. Pemberian pemerintah
 2. karena konversi
- ❑ Hak pengelolaan wajib daftar (PMA 1/1966 jo ps1 9 PP No. 24/1997)

▪

Terima kasih