



Pertemuan 10

HUKUM AGRARIA

Oleh :

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

HAK PENGUASA ATAS TANAH SEBAGAI LEMBAGA HUKUM DAN HUBUNGAN HUKUM KONKRIT

- Lembaga hukum → belum dihubungkan dengan tanah, orang dan badan hukum
- Hub. Hk. Konkrit → telah dihubungkan dengan tanah sebagai obyek dan Orang/badan hukum sebagai subyek
- Lembaga Hukum mengatur : Nama, Isinya, Subyeknya dan tanahnya
- Hub. Hk. Konkrit → mengatur tentang penciptaan, pembebanan, pemindahan, hapus, pembuktian.

HAK ATAS TANAH

(Sifat Sementara pasal 53 UUPA)

- Hak gadai tanah → jual sende, jual gadai
- Why..? kebutuhan uang mendesak, merugikan pemilik tanah
- What this is? (penyerahan tanah dg pembayaran sejumlah uang dg ketentuan, orang yg menyerahkan tanah berhak atas pengembalian tanahnya dg memberikan uang tebusan)
- Hak gadai dapat dialihkan pada orang lain dg/tanpa persetujuan pemilik tanah
- Penyelesaian hak gadai

Penyelesaian gadai

- Pasal 7 UU No. 56 Prp. 1960
- Hak gadai yg pada tgl 1 januari 1961 sdah berlangsung 7 th/lebih wajib dikembalikan paa pemilik tanah tanpa uang tebusan
- Hak gadai yg pada tgl 1 januari 1961 belum ada 7 th, pemilik tanah dapat minta kembali setiap waktu tanahnya setelah selesai dipanen dg bayar uang tebusan
- Rumus besaran uang tebusan

$$\frac{(7 + 11/2) - \text{waktu berlangsungnya gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$

- ❑ Jika ada beda nilai uang tebuan dg uang gadai maka uang gadai dinilai kembali dg dasar harga emas/beras pada waktu itu, dg ketentuan risiko perubahan nilai uang ditanggung bersama

Hak gadai tanah

- Contoh 1: uang gadai yg diterima pada th 1959 Rp 2.000,- harga beras waktu itu Rp 10/Kg. Gadai ditebus ada th 1964. Harga beras waktu itu Rp 50/Kg Besar uang gadai menjadi $(50/10) \times \text{Rp } 2.000 = \text{Rp } 10.000,-$
- Jadi uang tebusannya pada th 1964 yg harus dibayar adalah Rp Rp 10.000

- Contoh II :

A menggadaikan tanah kpd B pd th 1991 dengan uang gadai senilai 100 gram emas, dimana pada saat itu harga per gram emas = Rp. 50.000.- Jika pada tahun 1994 A hendak membeli kembali tanahnya, maka berapa jumlah uang tebusan yg harus ia bayar jika pada harga emas per gram mjd Rp. 90.000 ?



Keputusan MA tgl 22 Mei 1957

“Dalam hal ada perbedaan besar nilai uang yang beredar pada waktu sebidang tanah digadaikan dan pada waktu akan ditebus, adalah sesuai rasa keadilan apabila kedua belah pihak masing-masing memikul separo dari dari resiko kemungkinan perubahan harga nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu.”



• Jawab

- Uang gadai = $100 \text{ gr} \times \text{Rp. } 50.000,-$
 $= \text{Rp. } 5.000.000,-$
- Selisih uang gadai dr th 91 – 94:
 $= (100 \times \text{Rp. } 90.000,-) - \text{Rp. } 5.000.000,-$
 $= \text{Rp. } 4.000.000,-$
- Jumlah uang tebusan:
 $= \frac{(7+1/2)-3}{7} \times (\text{Rp. } 5.000.000 + \text{Rp. } 2.000.000)$
 $= \text{Rp. } 4.500.000,-$



Ciri-ciri Hak Gadai

1. Jangka waktu terbatas
2. Tidak berakhir, jika pemegang gadai meninggal
3. Dapat dialihkan/digadaikan kembali
4. Tidak hapus jika pemilik tanah beralih
5. Uan gadai dapat ditambah selama gadai berlangsung

HAK USAHA BAGI HASIL

- Pengertian :

Hak seseorang atau badan hkm untuk menggarap di atas tanah pertanian milik orang lain dg perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut imbangan yg telah disetujui sebelumnya

- Nama lainnya

1. Maro/mertelu (Jawa)
2. Nengah/jejuron (Sunda/Priangan)
3. Nyakap (Lombok)
4. Toyo (Minahasa)

HAK USAHA BAGI HASIL

- Apa Bedanya dg hak sewa tanah pertanian
- Penentuan bagi hasil
 1. ketentuan hkm adat
 2. UU No. 2/1960 Jo. Inpres 13/1980

HAK USAHA BAGI HASIL

- A. Tanah sawah, tanaman padi pembagiannya satu banding satu dg rumus $= (X - \frac{1}{4}X) : 2$ X adalah hasil kotor dan $\frac{1}{4}$ adalah biaya produksi
 - B. Tanah sawah tanaman polowijo dan tanah kering tanaman polowijo atau padi gogo, pembagiannya $\frac{2}{3}$ penggarap, dan $\frac{1}{3}$ pemilik tanah
- Tujuan Pengaturan Hak Bagi Hasil
 1. Agar adil dalam pembagian hasil pertanian
 2. Penggarap terjamin kepastian hukum haknya

Ciri-ciri Hak Bagi Hasil

1. jangka waktu tertentu, tanah sawah minimal 3 th, tanah kering 5 th
2. Perjanjian di hadapan kepala desa dan disahkan camat
3. Dapat diwariskan
4. Tidak putus meskipun pemilikan tanah beralih
5. Tidak boleh memberi **Sromo (gratifikasi)**
6. Pajak (PBB) dibayar pemilik tanah
7. Jika waktunya habis tanah dikembalikan pada pemilik.

Hak Sewa Tanah Pertanian

- Pengertian :

Penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yg memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dg perjanjian bahwa setelah habis waktunya tanah dikembalikan pada pemiliknya

- Nama lain Hak Sewa tanah pertanian adalah : *Jual Tahunan, Jual Oyotan, Atau Jual Musiman*

Hak Numpang

- Pengertian :
Hak yg memberi wewenang kpd seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan rang lain
- ❑ Pemegang hak tdk diwajibkan membayar sesuatu pada pemilik tanah
- ❑ Hub. Hkm sangat lemah sbb sewaktu waktu pemilik tanah dapat mengusirnya karena tanahnya akan dipergunakan

Hak Numpang

- Hak numpang bersifat turun temurun
- Hak numpang lebih bersifat kekeluargaan saja
- Pabila pemilik tanah akan menggunakan tanahnya maka biasanya pemilik tanah memberikan *tukon tali* (ganti rugi)