



MODUL PEMBELAJARAN

MATA KULIAH HUKUM AGRARIA

PENULIS:

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H

**Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Semester Genap T.A 2020/2021**

MODUL PEMBELAJARAN

MATA KULIAH

HUKUM AGRARIA

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, Modul Pembelajaran Mata Kuliah Hukum Agraria ini dapat dirampungkan penyusunannya. Tidak lupa selawat beriring salam dihadiahkan ke hadirat junjungan Nabi Besar Muhammad SAW beserta sanak keluarganya, semoga kelak kita semua mendapat syafa'atnya di *yaumul masyar*, aamiin.

Modul ini adalah salah satu instrumen penguatan kurikulum mata kuliah Hukum Agraria bagi mahasiswa Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara di Semester IV. Sebagai salah satu instrumen, tentunya substansi modul ini berguna sebagai pedoman bagi dosen dan mahasiswa dalam mempelajari materi perkuliahan. Tujuan pembuatan modul ini diarahkan kepada peningkatan pemahaman mahasiswa sekaligus peningkatan kualitas proses perkuliahan yang nantinya diharapkan juga berimbas pada meningkatnya kualitas lulusan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Akhir kata, kami ucapkan terimakasih kepada seluruh pihak, pimpinan universitas, pimpinan fakultas dan ketua program studi yang telah memberi arahan dan bimbingan kepada kami dalam penuntasan modul ini. Terima kasih dan penghormatan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan berkontribusi dalam penyusunan modul ini. Semoga modul ini membawa kemanfaatan dalam rangka upaya mencerdaskan anak bangsa. Kami menyadari bahwa modul ini masih jauh dari sempurna, maka tidak ada yang lebih arif dan bijaksana selain menerima kritik dan saran guna penyempurnaan modul ini ke depannya.

Billahi fi sabilil haq, Fastabiqul khairat

Wasalamu'aluikum Wr.Wb.

Medan, Feb 2021
Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
I. IDENTITAS	1
II. PENDAHULUAN.....	2
III. PEMBELAJARAN	6
A. Kegiatan Pembelajaran ke 1	6
B. Kegiatan Pembelajaran ke 2	11
C. Kegiatan Pembelajaran ke 3	15
D. Kegiatan Pembelajaran ke 4	19
E. Kegiatan Pembelajaran ke 5	23
F. Kegiatan Pembelajaran ke 6	27
G. Kegiatan Pembelajaran ke 7	35
H. Kegiatan Pembelajaran ke 8	39
I. Kegiatan Pembelajaran ke 9	44
J. Kegiatan Pembelajaran ke 10	49
K. Kegiatan Pembelajaran ke 11	53
L. Kegiatan Pembelajaran ke 12	63
M. Kegiatan Pembelajaran ke 13	71
N. Kegiatan Pembelajaran ke 14	76
IV. PENUTUP	83
V. DAFTAR PUSTAKA	84
DAFTAR ISTILAH.....	87

I. IDENTITAS

A. Nama Mata Kuliah
HUKUM AGRARIA

B. Kode Mata Kuliah
HIH430052

C. Jumlah SKS
2 SKS

D. Nama Dosen: **Rahmat Ramadhani, S.H., M.H**

II. PENDAHULUAN

A. Deskripsi Mata Kuliah

Mata kuliah Hukum Agraria merupakan mata kuliah yang mempelajari tentang hukum pertanahan sebagai bagian dari lingkup bumi air, ruang angkasa dan kekayaan alam terkandung di dalamnya sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Sasaran mata kuliah ini adalah lahirnya sarjana-sarana hukum yang faham tentang hukum agraria serta pengelolaannya secara profesional dan bertanggung jawab, beretika serta berakhlak berdasarkan al-Islam dan Kemuhammadiyah.

Materi pembelajaran pada mata kuliah ini meliputi Agraria dan Hukum Agraria, UUPA Sebagai Undang-Undang Pokok, Ketentuan Pokok Penguasaan Hak-Hak Atas Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Hak Tanggungan, *Landreform*, Redistribusi Tanah, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan. Untuk mencapai tujuan dan isi materi pembelajaran pada mata kuliah ini digunakan strategi pembelajaran *Role Playing*, *Problem Solving*, Simulasi, dan sebagainya. Penilaian (evaluasi) pada mata kuliah ini mencakup tiga aspek, yaitu koognitif, afektif dan psikomotorik.

B. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Capaian pembelajaran mata kuliah Hukum dan Etika Profesi hukum, meliputi:

1. Agraria & Hukum Agraria
2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Undang-Undang Pokok
3. Ketentuan Pokok Penguasaan Hak-Hak Atas Tanah
4. Hak-Hak Atas Tanah
5. Pendaftaran Tanah
6. Hak Tanggungan
7. *Landreform*
8. Redistribusi Tanah
9. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
10. Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan

C. Sub Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Setelah mempelajari mata kuliah ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan tentang:

1. Mengetahui dan mengerti tentang Agraria & Hukum Agraria, meliputi;
 - a. Pengertian Agraria dan Hukum Agraria.
 - b. Pembidangan dan Pokok Bahasan Hukum Agraria.
 - c. Sumber Hukum Agraria.
2. Mengetahui dan mengerti tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Undang-Undang Pokok, meliputi;
 - a. Sejarah lahirnya UUPA.
 - b. Tujuan UUPA.
 - c. Akibat hukum lahirnya UUPA.
 - d. Prinsip-prinsip dasar dari hukum agraria nasional dalam UUPA
3. Mengetahui dan mengerti tentang Ketentuan Pokok Penguasaan Hak-Hak Atas Tanah, meliputi;
 - a. Hak penguasaan atas tanah dalam konsep hukum tanah.
 - b. Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah (KTP-HAT).
 - c. Hubungan hukum antara tanah dengan tanaman dan bangunan di atasnya.
4. Mengetahui dan mengerti tentang Hak-Hak Atas Tanah, meliputi;
 - a. Pengertian hak atas tanah.
 - b. Macam-macam hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA
 - c. Hak atas tanah yang dicabut setelah berlakunya UUPA
 - d. Hak atas tanah yang masih berlaku pasca diberlakukannya UUPA
 - e. Pengertian hak atas tanah yang bersifat primer.
 - f. Pengertian hak atas tanah yang bersifat skunder.
 - g. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat primer berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA.
 - h. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat skunder berdasarkan Pasal 53 UUPA.
5. Mengetahui dan memahami tentang Pendaftaran Tanah, meliputi;
 - a. Pengertian pendaftaran tanah.
 - b. Dasar hukum pendaftaran tanah.
 - c. Asas-asas pendaftaran tanah.

- d. Tujuan Pendaftaran Tanah.
 - e. Sistem Pendaftaran Tanah.
 - f. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.
 - g. Objek Pendaftaran Tanah.
 - h. Kegiatan-Kegiatan Dalam Pendaftaran Tanah
6. Mengetahui dan memahami tentang Hak Tanggungan, meliputi;
- a. Pengertian Hak Tanggungan.
 - b. Dasar Hukum Hak Tanggungan.
 - c. Ciri dan Prinsip Pokok Hak Tanggungan
 - d. Subyek Hak Tanggungan.
 - e. Objek Hak Tanggungan.
 - f. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan.
 - g. Hapusnya Hak Tanggungan.
 - h. Pencoretan/Roya Hak Tanggungan.
 - i. Eksekusi Hak Tanggungan
7. Mengetahui dan memahami tentang *Landreform*, meliputi;
- a. Pengertian & Tujuan *Landreform*.
 - b. Dasar Hukum *Landreform*.
 - c. Penetapan Luas Maksimum Pemilikan Dan Penguasaan Tanah Pertanian.
 - d. Larangan Pemilikan Tanah Secara *Absentee*.
8. Mengerti dan memahami tentang Redistribusi Tanah, meliputi;
- a. Pengertian Redistribusi Tanah.
 - b. Pengembalian Dan Penebusan Tanah Pertanian Yang Digadaikan.
 - c. Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian.
 - d. Luas Minimum Pemilikan Tanah.
9. Mengerti dan memahami tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, meliputi;
- a. Pengertian .
 - b. Dasar Hukum.
 - c. Asas-Asas Dalam Pengadaan Tanah.
 - d. Tujuan & Ruang Lingkup Pengadaan Tanah.
 - e. Pokok-Pokok Pengadaan Tanah.
 - f. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

g. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

10. Mengerti dan memahami tentang Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan, meliputi;

a. Pengertian.

b. Dasar Hukum.

c. Tipologi Permasalahan Pertanahan.

d. Penanganan Permasalahan Pertanahan.

e. Upaya Penanggulangan Permasalahan Pertanahan.

f. Urgensi Pembentukan Peradilan Khusus Pertanahan.

III. PEMBELAJARAN

A. Kegiatan Pembelajaran ke 1

1. Topik Pembelajaran: AGRARIA & HUKUM AGRARIA

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian Agraria dan Hukum Agraria.
- b. Pembidangan dan Pokok Bahasan Hukum Agraria.
- c. Sumber Hukum Agraria

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian Agraria dan Hukum Agraria

1) Agraria

Istilah agraria berasal dari kata *akker* (bahasa Belanda), *agros* (bahasa Yunani) yang berarti adalah tanah pertanian, *agger* (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *aggraius* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian (Urip Santoso, 2012: 1). Kamus Besar Bahasa Indonesia, mendefinisikan Pengertian Agraria adalah Urusan Pertanian/Tanah Pertanian, Urusan Pemilikan Tanah (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994: 5,12).

Boedi Harsono (2008, 4-7) membedakan pengertian agraria dalam tiga perspektif, yakni agraria dalam arti umum, administrasi pemerintahan dan pengertian agraria berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA), dengan uraian sebagai berikut:

1. Dalam Arti Umum kata Agraria berasal dari Bahasa Yunani "Ager", yang berarti ladang/tanah, Bahasa Latin "Agrarius", yaitu apa-apa yang berhubungan dengan masalah tanah, Bahasa Belanda "Akker", yang berarti ladang, tanah pertanian, Bahasa Inggris "Land", yang berarti tanah/ladang.
2. Dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebutan agraria dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian. Ruang lingkup agraria dalam aspek administrasi pemerintahan merupakan perangkat

perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi pemerintah dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan.

3. Pengertian agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas, meliputi: Bumi, Air, Kekayaan Alam, Ruang Angkasa.

A.P. Parlindungan (1991: 36) membagi ruang lingkup atas pengertian agraria berdasarkan UUPA, yaitu:

1. dalam arti sempit; bahwa agraria berwujud sebagai hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, dan;
2. dalam arti luas; agraria meliputi *bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya* (sebagai penjabaran dari pemaknaan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA).

Secara singkat, istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut (Ari S. Hutagalung, 2010: 33).

2) Hukum Agraria

Yan Pramadya Puspa (1977: 440) mendefenisikan pengertian hukum agraria, *agrarisch recht* (bahasa Belanda), *Agrarian Law* (bahasa Inggris) sebagai ketentuan-ketentuan keseluruhan dari hukum perdata, hukum tata negara, dan hukum administrasi negara (Hukum Tata Usaha Negara) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang (termasuk badan hukum) dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenangnya.

Hukum agraria tidak hanya terbatas pada satu perangkat hukum saja, melainkan satu kelompok hukum yang terdiri dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk sebagai pengertian agraria, yaitu antara lain (Boedi Harsono, 2008: 8):

1. Hukum Tanah, mengatur tentang hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum Air, mengatur tentang hak-hak penguasaan atas air.
3. Hukum Pertambangan, mengatur tentang hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum Perikanan, mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur Dalam Ruang *Angkasa*, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

Secara ringkas, hukum agraria dapat didefinisikan sebagai kumpulan/himpunan petunjuk-petunjuk/kaedah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata tertib hubungan dengan bumi (tanah, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Dengan arti kata lain, bahwa objek kajian hukum agraria tidak hanya membahas tentang bumi dalam arti sempit yaitu tanah, akan tetapi membahas juga tentang pengairan, perikanan, kehutanan, serta penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (Urip Santoso, 2012: 6).

b. Pembidangan Dan Pokok Bahasan Hukum Agraria

Pasca berlakunya UUPA, hukum agraria Indonesia terkonsentrasi kepada dua bidang secara garis besar, yaitu (Urip Santoso, 2012: 7);

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan); adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukannya perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Contoh; jual-beli, tukar-menukar, hibah, hak atas tanah sebagai jaminan hutang (Hak Tanggungan), pewarisan.
2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif), adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktik hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul. Contoh; pendaftaran tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah.

Melihat fenomena hukum yang cenderung muncul dibalik terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan di tengah-tengah masyarakat merupakan sebuah akibat dari adanya suatu keadaan/situasi dan kondisi menyangkut hak dan kewajiban serta larangan yang terjadi tidak sebagaimana mestinya berlaku terhadap sesuatu hak atas tanah yang dipegang/dipunyai oleh suatu subjek hukum (subjek hak). Artinya, ada suatu perbuatan yang kemudian dianggap melanggar hukum dan/atau suatu kejahatan terhadap bermacam-macam hak atas tanah sebagaimana diatur oleh UUPA dan mengakibatkan munculnya sengketa, konflik dan perkara pertanahan (Rahmat Ramadhani, 2018: 195).

Maka oleh karenanya selain dari kedua pembedangan hukum agraria sebagaimana telah di gariskan oleh Boedi Harsono tersebut di atas, aspek hukum pidana juga tidak dapat dilepaskan dari kajian pembedangan UUPA. Aspek kajian hukum pidana digunakan dalam pembedangan hukum agraria guna mengurai terjadinya kejahatan terhadap tanah. Kejahatan atau delik adalah suatu perbuatan yang di larang oleh suatu aturan hukum dan disertai dengan ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut (Aloysius Mudjiyono dan Mahmud Kususma, 2014: 3).

Dilihat dari objeknya, maka pokok bahasan hukum agraria nasional dibagi menjadi dua, yaitu;

1. Hukum agraria dalam arti sempit; yaitu hanya membahas tentang Hak Penguasaan Atas Tanah, meliputi Hak Bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat, hak perseorangan atas tanah.
2. Hukum agraria dalam arti luas; yaitu pokok bahasannya antara lain; yang berkaitan dengan Hukum Pertambangan dalam kaitannya dengan Hak Kuasa Pertambangan, Hukum Kehutanan dalam kaitannya dengan Hak Penguasaan Hutan, Hukum Pengairan dalam kaitannya dengan Hak Guna Air, Hukum Ruang Angkasa dalam kaitannya dengan Hak Ruang Angkasa, Hukum Lingkungan Hidup dalam kaitannya dengan tata guna tanah, *landreform* (Urip Santoso, 2012: 9).

c. Sumber Hukum Agraria

Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa hukum agraria nasional

sebagaimana yang berlaku saat ini terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat. Peraturan perundang-undangan yang menjadi sumber hukum agraria nasional terdiri dari;

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945);
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
3. Peraturan Pelaksana UUPA dan Peraturan Lama Sebelum Berlakunya UUPA.

4. Rangkuman

- a. Istilah Agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Oleh karenanya, Hukum Agraria tidak hanya mengatur tentang hubungan hukum antara orang dengan bumi dalam arti sempit yaitu tanah, melainkan juga mengatur tentang pengairan, perikanan, kehutanan, serta penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.
- b. Pembidangan Hukum Agraria Indonesia meliputi aspek hukum perdata, hukum tata negara, hukum administrasi negara dan hukum pidana. Sedangkan pokok bahasanya meliputi dalam arti sempit, yaitu bertalian dengan hukum tanah, dan dalam arti luas meliputi pula Hukum Pertambangan, Hukum Kehutanan Hukum Pengairan, Hukum Ruang Angkasa, Hukum Lingkungan Hidup dan aspek hukum lainnya yang bertalian dengan sumber daya agraria Indonesia.
- c. Sumber Hukum Agraria Indonesia terdiri dari; Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, UUPA dan Peraturan Pelaksananya serta peraturan keagrarian lama yang dinyatakan masih berlaku oleh UUPA

5. Tugas

Tuliskan perbandingan hukum agraria secara luas dengan hukum agraria secara sempit (hukum pertanahan) yang berlaku di Indonesia dan sebutkan pula rujukan hukum tertulisnya masing-masing.

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini:

- a. Jelaskan mengapa pembahasan hukum agraria tidak terbatas hanya pada hukum tanah saja, dan apa maksudnya hukum tanah tersebut?
- b. Uraikan mengapa aspek hukum pidana penting dijadikan pembahasan dalam pembedangan hukum agraria?
- c. Sebutkan pada pasal dan ayat berapa dalam UUD 1945 yang dijadikan sebagai sumber hukum agraria di Indonesia?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 1 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 1 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 1 sub-bab c

B. Kegiatan Pembelajaran ke 2

1. Topik Pembelajaran: UUPA SEBAGAI UNDANG-UNDANG POKOK

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Sejarah lahirnya UUPA;
- b. Tujuan dibentuknya UUPA;
- c. Akibat hukum atas lahirnya UUPA;
- d. Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Agraria Nasional Dalam UUPA.

3. Materi Pembelajaran

a. Sejarah Lahirnya UUPA

Hukum Agraria Kolonial yang pernah diterapkan di Indonesia menimbulkan implikasi ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat terutama golongan Bumi Putera. Dari sinilah munculnya dualisme hukum di Indonesia di samping berlakunya hukum agraria menurut hukum barat (berdasarkan KUH-Perdata dan *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55*) juga berlaku hukum adat sebagai hasil dari perlawanan yang dilakukan oleh orang-orang pribumi maupun orang-orang asing yang bersimpati terhadap rakyat Indonesia pada masa itu.

Telah banyak literatur terkait dengan hukum agraria yang membahas tentang sejarah hukum agraria Indonesia baik pada masa sebelum kemerdekaan, masa kemerdekaan maupun masa pasca kemerdekaan bangsa Indonesia. Oleh karenanya, pada bagian ini secara spesifik hanya akan menceritakan sejarah pembentukan sampai dengan disahkannya UUPA menjadi hukum agraria

nasional Indonesia.

Dari beberapa literatur diketahui bahwa upaya pemerintah Indonesia untuk membentuk hukum agraria nasional (untuk menggantikan hukum agraria kolonial) yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 telah berlangsung selama 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dengan beberapa kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sebagai suatu rangkaian proses yang panjang, hingga pada akhirnya tepat pada 24 September 1960 pemerintah berhasil membentuk hukum agraria nasional yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA.

Urip Santoso (2012: 42-25) merangkum sejarah tahapan-tahapan dalam penyusunan UUPA sebagai berikut:

1. Panitia Agraria Yogya
2. Panitia Agraria Jakarta
3. Panitia Soewahjo
4. Rancangan Soenarjo
5. Rancangan Sadjarwo

b. Tujuan UUPA

Latar belakang penyusunan rancangan dan pengesahan UUPA sebagai Hukum Agraria Nasional merupakan titik tolak penetapan tujuan yang ingin diwujudkan sebagai cita-cita nasional. Pada Penjelasan Umum angka 1 UUPA menegaskan tujuan diberlakukannya UUPA, yaitu;

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

c. Akibat Hukum Lahirnya UUPA

Dengan disahkan dan diundangkannya UUPA sebagai hukum agraria nasional, maka akibat hukum yang kemudian ditimbulkan atas pemberlakuan UUPA adalah dicabutnya beberapa aturan hukum yang berlaku sebelum berlakunya UUPA. Pada diktum memutuskan UUPA terdapat kata yang tegas “dengan mencabut” peraturan-peraturan, yaitu:

1. “*Agrarische Wet*” (S. 1870-55) sebagaimana yang termuat dalam Pasal 51 “*Wet op de staatsinrichting van Nederlands Indie*” (S. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lain dari pasal itu;
 - a. “*Domeinverklaring*” tersebut dalam Pasal 1 “*Agrarische Besluit*” (S. 1870-118);
 - b. “*Algemene Domeinverklaring*” tersebut dalam S. 1875-119 1 a;
 - c. “*Domeinverklaring* untuk Sumatera” tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1874-94f;
 - d. “*Domeinverklaring* untuk keresidenan Manado” tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1877-55;
 - e. “*Domeinverklaring* untuk residentie Zuider en Oosteraf-deling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari S. 1888-58.
2. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya.
3. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypoteek yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA.

d. Prinsip-Prinsip Dasar Dari Hukum Agraria Nasional Dalam UUPA

Ada beberapa hal yang menjadi prinsip dasar dalam pelaksanaan hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam UUPA, diantaranya:

- a. Prinsip Kebangsaan (Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) UUPA)
- b. Prinsip Hak Menguasai Negara (Pasal 2 UUPA)
- c. Prinsip Pengakuan Hak Ulayat (Pasal 3 UUPA)
- d. Prinsip Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Pasal 6 UUPA)
- e. Prinsip Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hubungan dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa (Pasal 9 ayat (1) UUPA)
- f. Prinsip Persamaan Antara Laki-Laki Dan Wanita (Pasal 9 ayat (2) UUPA)

- g. Prinsip Land Reform (Pasal 10 ayat (1) UUPA)
- h. Prinsip Tata Guna Tanah (Pasal 14 ayat (1) UUPA)

4. Rangkuman

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diundangkan pada tanggal 24 September 1960 merupakan hukum agraria nasional untuk menggantikan hukum agraria kolonial yang tidak sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 dengan masa penyusunan rancangannya berlangsung selama 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dan beberapa kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b. Tujuan dibentuknya UUPA tertuang dalam Penjelasan Umum angka 1 UUPA, yaitu;
 - 1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
 - 2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
 - 3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
- c. Akibat hukum yang kemudian ditimbulkan atas pemberlakuan UUPA adalah dicabutnya beberapa aturan hukum yang berlaku sebelum berlakunya UUPA, yaitu hukum agraria kolonial termasuk pula mencabut Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah.
- d. Prinsip dasar dalam pelaksanaan hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam UUPA, yaitu: Prinsip Kebangsaan, Prinsip Hak Menguasai Negara, Prinsip Pengakuan Hak Ulayat, Prinsip Fungsi Sosial Hak Atas Tanah, Prinsip Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hubungan dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa, Prinsip Persamaan Antara Laki-Laki Dan Wanita, Prinsip Land Reform, dan Prinsip Tata Guna Tanah

5. Tugas

Tuliskan beberapa rekomendasi yang dihasilkan masing-masing panitia dan rancangan pada tahapan sejarah pembentukan UUPA dihasilkan dalam

lintasan sejarah pembentukan draft sampai dengan disahkannya menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar-Dasar Agraria (UUPA).

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Apa landasan hukum pengaturan agraria di Indonesia sebelum berlakunya UUPA dan bagaimana sifat *domein verklaring* pada masa kolonial, jelaskan?
- b. Jelaskan secara terperinci apa saja yang menjadi tujuan diberlakukannya UUPA?
- c. Uraikan secara jelas dan lengkap tentang prinsip-prinsip yang ada dalam UUPA!

7. Kunci Jawaban

1. Baca materi pembelajaran 2 sub-bab a
2. Baca materi pembelajaran 2 sub-bab c
3. Baca materi pembelajaran 2 sub-bab d

C. Kegiatan Pembelajaran ke 3

1. Topik Pembelajaran: KETENTUAN POKOK PENGUASAAN HAK-HAK ATAS TANAH

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Hak penguasaan atas tanah dalam konsep Hukum Tanah
- b. Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah (KTP-HAT)
- c. Hubungan hukum antara tanah dengan tanaman dan bangunan di atasnya.

3. Materi Pembelajaran

a. Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Konsep Hukum Tanah

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu: *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Algra mengartikan hak atau recht sebagai: “wewenang tertentu yang diberikan kepada

seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu” (Arba, 2015: 83). Konsep hak dalam kedua terminologi itu difokuskan kepada kekuasaan atau kewenangan. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan, sedangkan kewenangan diartikan sebagai hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Boedi Harsono, 2008: 24).

Lebih jauh, Undang-Undang Pokok Agraria membedakan antara pengertian bumi dan tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Dalam Penjelasan Pasal 1 UUPA menegaskan yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi.

b. Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah (KTP-HAT)

Pada prinsipnya, pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu (Boedi Harsono, 2008: 26-27):

1. Hak Penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum;

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa-siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya; dan
- 4) Mengatur 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 dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya; dan
- 5) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Lebih lanjut, Boedi Harsono (2008: 26-27) membagi hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional, yaitu sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah (Pasal 1 UUPA)
2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah (Pasal 2 UUPA)
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA)
4. Hak Perseorangan Dan Badan Hukum Atas Tanah (Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA)

c. Hubungan Hukum Antara Tanah Dengan Tanaman Dan Bangunan di Atasnya

Hubungan hukum antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah yang dihaki adalah sebagai diuraikan di bawah ini (Boedi Harsono, 2008: 87-88):

- a. Hukum tanah Indonesia yang termaktub di dalam UUPA adalah berdasarkan Hukum Adat. Hukum Adat hanya mengenal Asas Pemisahan Horizontal. Maksud dari asas ini adalah tanaman dan bangunan yang berada di atas bidang tanah hak bukan merupakan satu kesatuan dari hak atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah tidak dengan sendirinya memiliki tanaman dan bangunan di atasnya. Atau dengan kata lain, pemilik tanah belum tentu adalah pemilik bangunan/tanaman yang ada di atasnya, dan sebaliknya pemilik tanaman dan bangunan belum tentu sebagai pemilik tanah.

- b. Dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman di atasnya, asalkan;
- 1) Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman yang merupakan tanaman keras;
 - 2) Bangunan dan tanah tersebut milik yang mempunyai tanah; dan
 - 3) Maksud yang demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

4. Rangkuman

- a. Hak penguasaan atas tanah dalam konsep Hukum Tanah yaitu hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.
- b. Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah (KTP-HAT) sebagaimana diatur dalam UUPA adalah mengatur tentang Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah, Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Hak Perseorangan Dan Badan Hukum Atas Tanah.
- c. Hubungan hukum antara tanah dengan tanaman dan bangunan di atasnya dapat terjadi disebabkan oleh karena UUPA yang berlandaskan pada Hukum Adat dan juga disebabkan oleh suatu perbuatan hukum mengenai tanah tersebut beserta bangunan dan tanaman di atasnya seperti jual beli, hibah dan seterusnya.

5. Tugas

Susunlah argumentasi hukum anda terkait dengan hak komunal atas tanah yang dijadikan satu pengaturannya dengan hak ulayat atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu.

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan apa yang dimaksud dengan hak atas tanah?
- b. Mengapa hubungan bangsa atas tanah harus didelegasikan kepada hak menguasai negara untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat?
- c. Uraikan alasan mengapa hukum tanah berdasarkan UUPA mengenal adanya Asas Pemisahan Horizontal?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 3 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 3 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 3 sub-bab c

D. Kegiatan Pembelajaran ke 4

1. Topik Pembelajaran: HAK-HAK ATAS TANAH

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Definisi pengertian hak atas tanah.
- b. Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA.
- c. Ketentuan konversi hak atas tanah

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut (M. Syukran Yamin Lubis, 2016-2017). Ada penegasan kata 'wewenang' di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas lebih kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dipunyainya (Boedi Harsono, 2008: 24).

b. Hak-Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA mengacu kepada dualisme hukum yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, yaitu hukum barat dan hukum adat, dan macam-macam hak atas tanahnya adalah sebagai berikut (<https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>):

1. Hak *Eigendom*; *eigendom recht* atau *right of property* diterjemahkan sebagai hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 570 buku II BW (*burgerlijke wetboek*) atau KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yaitu hak untuk dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasai seluas-luasnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain; semua itu terkecuali pencabutan *eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan peraturan umum.
2. Hak *Erfpacht*; Hak *Erfpacht* adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda kepada orang lain. Pada pasal 720 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban memberi upeti tahunan. Disebutkan di dalamnya pula bahwa pemegang *erfpacht* mempunyai hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil benda itu dengan penuh. Hak ini bersifat turun-temurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. Di Jawa dan Madura, hak *erfpacht* diberikan untuk pertanian besar, tempat-tempat kediaman di pedalaman, perkebunan, dan pertanian kecil. Sedangkan di daerah luar Jawa hanya untuk pertanian besar, perkebunan, dan pertanian kecil.
3. Hak *Opstal*; Hak *Opstal* adalah hak untuk mempunyai rumah, bangunan, atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata, hak numpang karang (hak *opstal*) adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain.
4. Hak *Gebruik*; Hak *Gebruik* adalah suatu hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya.

Hak *Gebruik* ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat memakai tanah eigendom orang lain guna diusahakan dan diambil hasilnya bagi diri dan keluarganya saja. Di samping itu, pemegang hak *gebruik* ini boleh pula tinggal di atas tanah tersebut selama jangka waktu berlaku haknya itu.

Hak *Gebruik* ini diatur oleh apa yang telah ditentukan sendiri dalam perjanjian kedua belah pihak. Tapi jika tidak ada perjanjian antara kedua belah pihak, maka berlakulah pasal 821 dan pasal-pasal yang berkaitan dengan hal itu dalam KUH Perdata.

5. Hak milik & Hak pakai (adat); atas tanah adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Macam-macam sebutan untuk hak atas tanah dimaksud antara lain (<http://suflasaint.blogspot.co.id/2010/12/hak-hak-atas-tanah-seelum-uupa.html>):

- 1) Hak Gogol; ialah hak seorang googol, atas apa yang ada dalam perundang undangan agraria dalam zaman hindia belanda dahulu, disebut komunal desa. "Hak Gogol" biasanya disebut "Hak Sanggao", atau "Hak Pekulen".
- 2) Hak Grant; adalah hak atas tanah atas pemberian Hak raja-raja kepada bangsa asing. Hak Grant dapat disebut juga Grant Sultan, Geran Datuk atau Geran Raja.
- 3) Hak Haggaduh; adalah hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Menurut pernyataan ini, maka semua tanah Yogyakarta, adalah kepunyaan raja, sedang Rakyat hanya menggaduh saja.
- 4) Hak ulayat; Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, di mana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan

c. Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah

Konversi adalah perubahan setatus hak atas tanah menurut hukum agraria yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (KUHPerdata/BW), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA (Urip Santoso, 2012: 57). Peraturan perundang-undangan yang mengatur penegasan konversi, yaitu (Urip Santoso, 2012: 57-58);

a. Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi dalam UUPA;

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA (yaitu hak milik) seperti; Hak *Eigendom*, milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijenbezitrecht*, *altijdurende erphact*, hak usaha atau bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak diundangkannya UUPA menjadi Hak Milik seperti tersebut dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, kecuali jika yang mempunyai hak tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 UUPA.

b. Pasal VII ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi dalam UUPA;

Hak Gogolan, Pekulen, atau Sanggan yang bersifat tetap yang masih ada setelah diberlakukannya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.

c. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah.

d. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya; Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktor-direktorat, dan daerah-daerah swantara digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai. Penegasan konversi diajukan oleh pemegang hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.

4. Rangkuman

- a. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.
- b. Hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan hukum barat (KUHPerdata/BW) dan Hukum adat.
- c. Konversi adalah perubahan setatus hak atas tanah menurut hukum agraria yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (KUHPerdata/BW), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA

5. Tugas

Buatlah matriks (tabel) tentang konversi hak-hak atas tanah berdasarkan Hukum Barat (KUHPerdata/BW) dan Hukum Adat yang pernah ada di Indonesia menjadi hak-hak atas tanah berdasarkan UUPA.

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Apa yang dimaksud dengan rangkaian wewenang yang terdapat di dalam hak atas tanah?
- b. Sebutkan macam-macam hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA?
- c. Sebutkan sumber-sumber hukum yang menjadi acuan dalam melakukan konversi hak atas tanah?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 4 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 4 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 4 sub-bab c

E. Kegiatan Pembelajaran ke 5

1. Topik Pembelajaran: HAK-HAK ATAS TANAH (LANJUTAN)

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. *Legal Standing* Hak Atas Tanah.
- b. Lahirnya Hak Atas Tanah
- c. Hak-Hak atas tanah menurut UUPA

3. Materi Pembelajaran

a. *Legal Standing* Hak Atas Tanah

Hak atas tanah pada dasarnya dilahirkan oleh adanya hak menguasai negara sebagai perintah konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan; "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Hak menguasai negara itu sendiri merupakan pengejawantahan hak bangsa Indonesia atas bumi, air dan ruang angkasa beserta segala isi kekayaannya yang kemudian dilekatkan pada satu istilah sebagaimana yang dikenal dengan sebutan agraria.

Legal standing terhadap hak menguasai negara tersebut dimuat dalam Pasal 2 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih akrab disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa; "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."

Tujuan utama dari adanya hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

b. Lahirnya Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian, dan ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi seseorang atau badan hukum, yaitu (Urip Santoso, 2012: 54-58);

1. Hak atas tanah yang diperoleh secara orisinil, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanahnya adalah;
 - a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari tanah negara.

- b. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
 - c. Hak Milik yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Guna Bangunan (peningkatan hak).
 - d. Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Milik (penurunan hak).
 - e. Hak Milik yang terjadi menurut hukum adat.
 - f. Hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari bekas tanah milik adat.
2. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turun temurun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain, seperti;
- a. Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
 - b. Seseorang atau badan hukum memperoleh hibah tanah hak dari pihak lain.
 - c. Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
 - d. Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.
 - e. Seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui pelelangan..

c. Hak-Hak atas tanah menurut UUPA

Pasal 16 ayat (1) UUPA menjabarkan macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, berupa; Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.

Terhadap macam-macam hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA di atas, Urip Santoso membaginya menjadi 3 kelompok, yakni ((Urip Santoso, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2, Juli 2015: 51);

- a. Hak atas tanah yang bersifat Tetap, berupa hak atas tanah yang berlaku selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru seperti; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian dengan penetapan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang sifatnya sementara dan dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Arba (2015: 97-130) mengklasifikasikan macam-macam hak atas tanah dimaksud mejadi dua kelompok, yaitu:

- a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu; Hak atas tanah yang bersifat primer (pokok) yang dimaknai sebagai suatu hak yang bersifat tetap yang berasal dari tanah negara. Meskipun sifat haknya tetap namun setiap hak memiliki jangkauan dan batasan waktu sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya. Adapun hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat (1).
- b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu; Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder (tambahan) yang dimaknai sebagai suatu hak yang bersifat sementara yang berasal dari tanah hak primer (pihak lain). Hak-hak yang bersifat sementara ini diatur di dalam Pasal 53 UUPA, yaitu terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak ini mempunyai sifat yang bertentangan dengan undang-undang dan di usahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Hak-hak ini dikatakan bertentangan dengan undang-undang karena di dalam hak-hak tersebut mengandung unsur-unsur pemerasan dan penindasan. Oleh karena itu, maka hak-hak tersebut harus diatur dengan peraturan pemerintah.

4. Rangkuman

- a. *Legal Standing* hak atas tanah terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu; Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang,

baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

- b. Hak atas tanah lahir setelah dilekatinya suatu hak atas satu atau beberapa bidang tanah. Berdasarkan UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian.
- c. Macam-macam hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, berupa; Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.

5. Tugas

Susunlah matriks (tabel) perbandingan masing-masing jenis hak primer dan hak sekunder atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA dan berikan analisis hukum saudara.

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Dimanakah dapat ditemukan dasar hukum yang menyebutkan tentang hak atas tanah?
- b. Jelaskan kapan lahirnya hak atas tanah berdasarkan hukum?
- c. Sebutkan dan jelaskan macam-macam hak atas tanah pasca berlakunya UUPA?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 5 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 5 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 5 sub-bab c

F. Kegiatan Pembelajaran ke 6

1. Topik Pembelajaran: PENDAFTARAN TANAH

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian pendaftaran tanah.
- b. Dasar hukum pendaftaran tanah.
- c. Asas dan Tujuan pendaftaran tanah
- d. Sistem pendaftaran tanah

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 merumuskan pengertian pendaftaran tanah, yaitu; rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut, selanjutnya Urip Santoso (2012: 14-16) merumuskan unsur-unsur pendaftaran tanah, antara lain:

- a. Adanya Serangkaian Kegiatan; yang menunjukkan adanya berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat,
- b. Dilakukan Oleh Pemerintah; penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang dilaksanakan oleh pemerintah,
- c. Secara Terus Menerus dan Berkesinambungan; kata-kata ini menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dimana data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir,
- d. Secara Teratur; kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum,
- e. Bidang-Bidang Tanah dan Satuan Rumah Susun; kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak

Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara,

- f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak; pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah.
- g. Hak-Hak Tertentu yang Membebaninya; dalam pendaftaran tanah dapat terjadi obyek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik atau hak yang lain yang dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan atas hak milik tadi.

b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

- a. UUPA, tertuang dalam pasal antara lain;
 - Pasal 19 ayat (1) menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah. Pasal 19 ayat (2) menentukan pendaftaran tanah tersebut meliputi: a) Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan Tanah, b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - Pasal 23 ayat (1) menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19 UUPA. Ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan ha tersebut.
 - Pasal 32 ayat (1) menentukan bahwa hak guna usaha, termaksud syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karna jangka waktunya berakhir.

- Pasal 38 ayat (1). menentukan bahwa hak guna bangunan, termaksud syarat-syarat pemberiannya. Ayat (2) menentukan Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karna jangka waktunya berakhir.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

c. Asas dan Tujuan pendaftaran tanah

Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dalam penjelasan Pasal 2 menguraikan sebagai berikut;

1. Asas Sederhana; dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman; dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu

diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
6. dan Asas Terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada beberapa sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah pada beberapa negara, diantaranya;

1) Sistem Torrens

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act*, mulai berlaku di Australia Selatan tahun 1858. Sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens, yang memberi pandangan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan (Bachtiar Efendi, 1993: 32). Sistem Torrens ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia.

Ada beberapa keunggulan sistem Torrens, yaitu (Bachtiar Efendi, 1993: 32):

- a) Adanya kepastian mengenai hak seseorang.
- b) Uraian mengenai pendaftaran singkat dan jelas.
- c) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya.
- d) Mengeliminasi adanya aksi penipuan.
- e) Hak-hak milik atas tanah ditingkatkan nilai dan kepastian hukumnya.
- f) Mengurangi proses-proses yang tidak perlu.

2) Sistem Positif

Sistem positif ini diterapkan di Jerman dan Swiss. Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dalam surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Ini berarti bahwa alat bukti tersebut tidak dapat diganggu gugat walaupun nama yang terdaftar sebagai pemegang hak bukanlah pihak yang berhak atas tanah tersebut (Mariam Darus, 1983: 450).

Sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register buku tanah sebagai bentuk penyimpanan atau penyajian data yuridis dan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, oleh karenanya dalam sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah (Samun Ismaya, 2013: 116). Secara sederhana, sistem ini beranggapan bahwa seorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat (Y.W. Sanindhia dan Ninik Widiyanti, 1988: 136-137).

3) Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya (Arba, 2015: 117).

Menurut sistem negatif, peralihan hak batas tanah berdasarkan asas *mem plus juris* (*Nemo Plus Juris In Alium Tranferre Potest Quam Ipse Habet = orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya*), yakni

melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemiliknya sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat baik nama tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

UUPA tidak menyatakan secara tegas bahwa sistem pendaftaran yang mana dianut dari ketiga sistem publikasi tersebut di atas. Salah satu perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut maka dibebankan kepada pemerintah sebagai petugasnya dan para pemilik tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai/dimilikinya. Produk akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sertifikat yang berisikan muatan kepastian hukum akan jenis hak atas tanahnya, subyek haknya dan obyek haknya yang sifatnya lebih konkret. Penyajian data yang dihimpun secara terbuka di kantor pertanahan berupa daftar-daftar dan peta-peta sebagai informasi bagi khalayak umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar.

Dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif). Pada sistem negatif, pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak berarti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif murni atau yang lebih akrab dikenal dengan istilah sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif. Artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah Indonesia dilakukan dengan sistem negatif bertendensi positif. Artinya, pembuktian

ketidakbenaran data sebagaimana dimaksud dalam sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif memiliki batasan waktu bagi pihak lain yang berkeberatan atas suatu hak yang dipegang oleh pemegang hak atas tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997;

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

4. Rangkuman

- a. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
- b. Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Adanya pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah.
- d. Pendaftaran tanah Indonesia dilakukan dengan sistem negatif bertendensi positif. Artinya, pembuktian ketidakbenaran data sebagaimana dimaksud dalam sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif memiliki batasan waktu bagi pihak lain yang berkeberatan atas suatu hak yang dipegang oleh pemegang hak atas tanah.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang terjadi pada kegiatan pendaftaran tanah secara digital berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Lalu tuliskan analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terkait kelemahan dan kelebihan pendaftaran tanah digital dan sertifikat elektronik. Sertakan pula rekomendasi/saran saudara terhadap problematika hukum dimaksud.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan ini;

- a. Jelaskan apa saja kegiatan dalam pendaftaran tanah?
- b. Sebutkan beberap pasal yang menjadi sumber hukum pendaftaran tanah?
- c. Jelaskan mengapa penting dilakukan pendaftaran tanah?
- d. Mengapa tanah yang sudah didaftarkan (bersertifikat) masih dapat digugat?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 6 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 6 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 6 sub-bab c
- d. Baca materi pembelajaran 6 sub-bab d

G. Kegiatan Pembelajaran ke 7

1. Topik Pembelajaran: PENDAFTARAN TANAH (LANJUTAN)

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu

memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pihak penyelenggara pendaftaran tanah.
- b. Objek pendaftaran tanah.
- c. Kegiatan-kegiatan dalam pendaftaran tanah.

3. Materi Pembelajaran

a. Pihak Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Ada 4 organ yang berperan dalam urusan sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah ini yakni sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Nasional; Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah.
2. Kepala Kantor Pertanahan; Sesuai ketentuan Pasal 6 PP 24/1997 Dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara sebagaimana diubah dengan Peraturan Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Tanah Tertentu sebagaimana diubah terakhir kali dengan Peraturan Ka. BPN Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Pengertian PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 24 PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.
4. Panitia Ajudikasi; Tugas dari Panitia Ajudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan seperti diatur dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997. Pengertian

dari Ajudikasi ini sendiri diatur dalam Pasal 1 Angka 8 PP No. 24 Tahun 1997.

b. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997, meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara (dengan catatan membukukan bidang tanah Negara dalam daftar tanah (Pasal 9 ayat (2)).

c. Kegiatan-Kegiatan dalam Pendaftaran Tanah

Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi;

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*initial registration*), yaitu; pendaftaran tanah bagi tanah-tanah yang belum dilekati suatu hak tertentu dan/atau belum terdaftar.

Pendaftaran tanah pertama kali menurut Pasal 13 PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: Pertama, Pendaftaran Tanah Secara Sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri/Kepada Badan Pertahanan Nasional. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan atas inisiatif pemerintah secara sistemik. Salah satu contoh kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kedua, Pendaftaran Tanah secara Sporadik, yaitu Pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas inisiatif perorangan. Atau dengan kata lain apabila kelurahan/desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, yaitu; kegiatan pendaftaran dan pencatatan untuk bidang-bidang tanah yang telah dilekati suatu hak dan/atau telah terdaftar.

4. Rangkuman

- a. Pihak yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah pemerintah yaitu Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan tidak termasuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali.
- b. Objek pendaftaran tanah meliputi; Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; Tanah hak pengelolaan; Tanah wakaf; Hak milik atas satuan rumah susun; Hak tanggungan dan Tanah Negara.
- c. Kegiatan-kegiatan dalam pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang terjadi pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) baru baru ini. Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terkait dimana lemahnya pelaksanaan PTSL tersebut. Sertakan pula rekomendasi/saran saudara bagaimana sebaiknya PTSL tersebut dilaksanakan.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Uraikan peran penting PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali?
- b. Bidang tanah apa saja yang tidak termasuk ke dalam objek pendaftaran tanah?
- c. Jelaskan perbedaan antara pendaftaran tanah pertama kali dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 7 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 7 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 7 sub-bab c

H. Kegiatan Pembelajaran ke 8

1. Topik Pembelajaran: HAK TANGGUNGAN

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian Hak Tanggungan.
- b. Dasar hukum Hak Tanggungan.
- c. Ciri dan prinsip pokok Hak Tanggungan

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT) mendefinisikan bahwa 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain.

Hak Tanggungan memberikan perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada Kreditur tertentu dari Kreditur lainnya terhadap hak atas tanah yang dijaminakan dengan catatan apabila Debitur cidera janji, Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang Debitur. Kedudukan utama tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan hutang Debitur terhadap Kreditur-Kreditur lainnya, sehingga

keistimewaan ini lebih menarik bagi pihak bank sebagai Kreditur karena dapat dengan mudah melakukan pengeksekusian terhadap objek jaminan, apabila Debitur *wanprestasi*.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan jaminan hak atas tanah tersebut. Kemudian Hak Tanggungan juga tetap membebani objek Hak Tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).

Dengan arti kata lain, bahwa Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahului dari Kreditur-Kreditur lainnya (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008: 9). Lebih jauh, uraian ini menjelaskan bahwa Hak Tanggungan tidak difokuskan pada tanah saja, tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah (Bambang Soetijoprodjo, dalam Fakultas Hukum USU, 1996: 53).

Merujuk pada defenisi Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan di atas, maka ada beberapa unsur- unsur pokok yang termuat di dalamnya, yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu- kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

b. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum lahirnya UUHT, jaminan atas tanah dikenal dengan sebutan Hipotik sebagai diatur dalam Buku Kedua BAB XXI Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUH Perdata dan *Creditverband* sebagaimana diatur dalam Statsblad Tahun 1908 Nomor 542. Dengan diberlakukannya UUHT maka ketentuan

tentang Hipotik atas tanah dan ketentuan Creditverband dinyatakan tidak berlaku lagi (Penegasan terhadap hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 57 UUPA yang menyebutkan: “Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190). Sejak itu pula, UUHT merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis (Boedi Harsono, 2008: 402).

Saat ini yang menjadi sumber hukum hak tanggungan antara lain;

1. UUPA khususnya Pasal 25, 33, 39 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan dan Pasal 51;
2. Undang-Undang No. 4 Thn 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
3. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertifikat Hak Tanggungan;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

c. Ciri dan Prinsip Pokok Hak Tanggungan

Ciri-ciri Hak Tanggungan dapat dilihat pada Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya.

2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Berdasarkan pada ciri-ciri tersebut, maka dalam Hak Tanggungan terdapat beberapa prinsip pokok, yaitu sebagai berikut (Arba, 2015: 210-211):

1. Kedudukan Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak diutamakan/mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya (*droit de preference*).
2. Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*).
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat di bagi-bagi, yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya. Penyimpanan terhadap asas-asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.
4. Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, dengan demikian maka keadaannya, peralihan dan hapusnya hak tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.
5. Pemegang Hak Tanggungan tetap berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya atau segala yang diperolehnya menurut UUHT walaupun debitur pailit.
6. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi; Jika debitur cidera janji tanpa melalui gugatan perdata lewat pengadilan. Kreditur disediakan cara-cara khusus yang diatur dalam pasal 20 yaitu menggunakan hak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut pasal 6 atau di tempuh cara yang dikenal "*parate executie*" berdasarkan pasal 224 RIB dan 158 RRBgw.
7. Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan.

4. Rangkuman

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain
- b. Dasar hukum Hak Tanggungan antara lain tersebar di beberapa peraturan seperti UUPA, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, dan beberapa Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur secara teknis Pendaftaran Hak Tanggungan.
- c. Ciri Hak Tanggungan adalah Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya dan prinsip pokok Hak Tanggungan yaitu Kedudukan Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak diutamakan/mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang terjadi pada kegiatan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. Lalu tuliskan analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terkait dimana kelemahan dan kelebihan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik tersebut. Sertakan pula rekomendasi/saran saudara bagaimana sebaiknya Hak Tanggungan secara Elektronik tersebut dilaksanakan.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Apa yang dimaksud dengan *droit de preference* dan *droit de suite* menurut

UUHT?

- b. Pada pasal berapa sajakah Hak Tanggungan diatur dalam UUPA?
- c. Ungkapkan ciri dan prinsip pokok yang dikandung oleh hak tanggungan?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 8 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 8 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 8 sub-bab c

I. Kegiatan Pembelajaran ke 9

1. Topik Pembelajaran: HAK TANGGUNGAN (LANJUTAN)

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Subyek Hak Tanggungan.
- b. Objek Hak Tanggungan.
- c. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

3. Materi Pembelajaran

a. Subyek Hak Tanggungan

Pengaturan subjek hukum dalam Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Pemberi Hak Tanggungan (Debitur); diatur pada Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan pada umumnya adalah Debitur itu sendiri. Namun dalam hal lain, dimungkinkan kondisi sebagai berikut;
 - Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak lain (bukan Debitur), jika benda yang dijadikan jaminan utang bukan milik Debitur.
 - Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan Debitur dan pihak lain.
 - Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur bersama pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan utang adalah milik bersama, apakah misalnya harta bersama suami istri, harta bersama Perseroan dan lain sebagainya.

2. Penerima Hak Tanggungan/Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur); Penerima Hak Tanggungan lebih lanjut disebut dengan pemegang Hak Tanggungan. Pada Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berutang. Lebih lanjut, penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjabarkan bahwa Orang atau badan hukum penerima Hak Tanggungan bisa juga orang asing atau badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di Luar Negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

b. Objek Hak Tanggungan

Penjelasan umum UUHT Pasal angka 5 dan penjelasan Pasal 4 ayat (1), memprasyaratkan objek Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena yang dijamin berupa uang .
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum,
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Atas dasar prasyarat tersebut di atas, Arba kemudian menyusun berbagai macam klasifikasi hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu (Arba, 2012: 212-214):

1. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut;
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
2. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT adalah: Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Hak Pakai dimaksud adalah Hak Pakai yang diberi kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi.

3. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat 4 UUHT objek-objek Hak Tanggungan juga membuka kemungkinan membebaskan tanah berikut atau tidak pada bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
4. Objek Hak Tanggungan adalah hak tanah yang ditunjuk oleh Pasal 27 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu:
 - a. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara lain;
 - b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.
5. Pasal 12 dan 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa; Hak Pakai yang diberi kepada instansi-instansi pemerintah, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan. Hak pakai tersebut semula tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, Karena tidak ada penunjukannya dengan undang-undang, karena menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan termasuk hak yang didaftar, maka hak jaminan yang dapat dibebankan adalah fidusia.

c. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan dan teknis pelaksanaannya diatur dalam Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

M. Syukran Yamin Lubis (2016-2017) dalam materi slide perkuliahan menguraikan secara garis besar tahap pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahapan yaitu:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Tahap ini dimulai dari pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan didahului penandatanganan perjanjian kredit yang dijaminan oleh Debitur kepada Kreditor. Penegasan akan hal tersebut tersurat dari isi Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menggariskan bahwa Pemberian Hak Tanggungan

dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berisikan hal-hal yang sifatnya wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif). Untuk isi akta yang bersifat wajib maka menjadi syarat sahnya APHT, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Sejalan dengan Surat Kuasa SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT (Rachmadi Usman, 1999: 119)

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan (Lahirnya Hak Tanggungan)

Pada tahap ini pelaksanaannya berada pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan juga sekaligus merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Sebab salah satu dari obyek pendaftaran tanah adalah Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah. Pasal 13 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena Penandatanganan APHT di hadapan PPAT baru memenuhi syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan saja, tetapi belum memenuhi syarat publisitas. Untuk memenuhi syarat publisitas maka pemberian Hak Tanggungan yang dimuat dalam APHT harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Sebagai tanda adanya bukti Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan

4. Rangkuman

- a. Subjek Hak Tanggungan terdiri dari dua pihak yaitu; Debitur dan Kreditur. Debitur adalah pihak pemberi Hak Tanggungan atau pihak nasabah yang berhutang sedangkan Kreditur adalah pihak pemegang hak tanggungan atau pihak perbankan yang memberi hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah bidang tanah yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan berdasarkan UUPA beserta atau tidak beserta benda-benda yang berada di atas tanah tersebut berdasarkan UUHT.
- c. Tahapan pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu; Tahap Pembebanan Hak Tanggungan di Notaris/PPAT dan Tahap Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pada tahap terakhir inilah lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang berkaitan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan. Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terhadap permasalahan hukum tersebut (baik kendalanya, akibat hukumnya maupun hal lainnya). Sertakan pula bagaimana rekomendasi/saran saudara terhadap problematika hukum tersebut.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis,

Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Dapatkah Bank yang berkedudukan di luar negeri ditunjuk sebagai pihak penerima/pemegang hak tanggungan, jelaskan?
- b. Bidang tanah apa saja yang tidak dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan, sebutkan dan jelaskan?
- c. Mengapa hak tanggungan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, jelaskan?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 9 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 9 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 9 sub-bab c

J. Kegiatan Pembelajaran ke 10

1. Topik Pembelajaran: HAK TANGGUNGAN (LANJUTAN)

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Hapusnya Hak Tanggungan
- b. Pencoretan/Roya Hak Tanggungan
- c. Eksekusi Hak Tanggungan

3. Materi Pembelajaran

a. Hapusnya Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan 19 UUHT jo. Pasal 54 PP No. 24 tahun 1997 jjs. Pasal 122 s.d Pasal 124 PMNA/ KBPN No.3 Tahun 1997. Pasal 18 UUHT menjelaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

b. Pencoretan/Roya Hak Tanggungan

Terhadap Hak Tanggungan dapat dilakukan pencoretan apabila tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan telah dihapus. Namun demikian, dalam kaitannya dengan pencoretan Hak Tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa:

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Sejalan dengan pencoretan Hak Tanggungan di atas, maka sebelum dilakukannya pencoretan, harus didahului dengan mengajukan permohonan oleh para pihak kepada Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT dinyatakan bahwa:

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh Kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena Kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

c. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan yang menentukan bahwa apabila Debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan dimaksud.

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) untuk melakukan *parate* eksekusi. Artinya, dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh Debitur maka bagi pemegang Hak Tanggungan bukan saja tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan juga tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari

pengadilan untuk melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang Debitur dimaksud.

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan pertama baik secara sendiri maupun bilamana terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak hak *parate* eksekusi adalah hak yang hadir demikian hukum yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UUHT).

Lebih lanjut, dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan mengisaratkan adanya kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan di balik irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan sehingga dinilai memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses litigasi dan/atau penetapan pengadilan. Penjualan objek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan di muka umum dengan tujuan terjadinya asas keterbukaan dalam proses penyelesaian hutang piutang antara Kreditur dan Debitur.

4. Rangkuman

- a. Hak Tanggungan dapat hapus disebabkan oleh hal-hal yang diatur oleh UUPA dan UUHT yaitu dengan sebab-sebab antara lain; Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- b. Pencoretan Hak Tanggungan/Roya dilakukan setelah Hak Tanggungannya hapus (lunas hutangnya) dan yang melakukan pencoretan/roya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

- c. Jika Debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pituangannya dari hasil penjualan dimaksud. Penjualan inilah yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan oleh pihak debitur/bank (pemegang hak tanggungan) yang mendapat perlawanan hukum dari pihak kreditur (pemberi hak tanggungan). Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terhadap permasalahan hukum tersebut. Sertakan pula bagaimana rekomendasi/saran saudara terhadap problematika hukum tersebut.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Pada pada pasal berapakah dalam UUHT yang mengatur tentang hapusnya hak tanggungan dan sebutkan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan tersebut?
- b. Sebutkan syarat-syarat untuk dapat dilakukannya pencoretan hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan?
- c. Bagaimana debitur dapat melakukan eksekusi hak tanggungan jika kreditur cidera janji?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 10 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 10 sub-bab b

- c. Baca materi pembelajaran 10 sub-bab c

K. Kegiatan Pembelajaran ke 11

1. Topik Pembelajaran: *LANDREFORM*

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian dan Tujuan *Landreform*.
- b. Dasar Hukum *Landreform*.
- c. Luas Maksimum Pemilikan dan Penguasaan Tanah Pertanian.
- d. Larangan Pemilikan Tanah secara *Absentee*.

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian dan Tujuan *Landreform*

Landreform berasal dari kata-kata dalam bahasa Inggris, yaitu "*land*" dan "*reform*". "*land*" artinya tanah, sedangkan "*reform*" artinya perubahan dasar atau perombakan atau penataan kembali struktur tanah pertanian. Jadi, *Landreform* adalah perombakan struktur pertanian lama dan pembangunan struktur pertanian baru. Penjelasan UUPA menggunakan istilah *Landreform* sebagai sinonim *agrarian reform*, dalam arti perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan. Perubahan struktur pertanahan dimaksud pada masa itu (tahun 1960-an) sedang diselenggarakan hampir diseluruh dunia, dengan dilandasi asas bahwa pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri (Hasan Wargakusumah dkk., 2001: 148).

Boedi Harsono (2008: 488) berpendapat bahwa *Landreform* meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah, yaitu:

1. *Landreform* dalam arti luas, yang dikenal dengan istilah Agrarian reform meliputi lima program, terdiri dari:
 - a. Perombakan Hukum Agraria;
 - b. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah
 - c. Mengakhiri penghisapan feodal;
 - d. Perubahan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang berkaitan dengan penguasaan tanah (*Landreform* dalam arti sempit);

- e. Perencanaan persediaan peruntukan dan penggunaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kelima program ini diartikan sebagai *Landreform* dalam arti luas.
2. *Landreform* dalam arti sempit, menyangkut perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang menyangkut dengan pengusahaan tanah. Selanjutnya ketentuan ini akan digunakan dalam cara yang lebih terbatas yang mengarah pada program pemerintah menuju pemerataan kembali pemilikan tanah.

Hukum agraria nasional menganut pengertian *Landreform* dalam arti luas sebagaimana pengertian yang digunakan oleh *Food and Agricultural Organisation* (FAO), yaitu program tindakan yang saling berhubungan dan bertujuan untuk menghilangkan penghalang di bidang ekonomi dan sosial yang timbul dari kekurangan yang terdapat dalam struktur pertanahan (Arba, 2015: 172-174).

Landreform adalah upaya perombakan secara mendasar terhadap struktur penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia. Oleh karena itu, secara garis besar tujuan program *Landreform* adalah sebagai berikut:

- 1) Pembagian yang adil atas sumber-sumber penghidupan rakyat.
- 2) Pelaksanaan prinsip tanah untuk petani.
- 3) Memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia.
- 4) Mengakhiri sistem tuan tanah dan pemilikan tanah secara besar-besaran.
- 5) Mempertinggi produksi nasional dan mendorong pertanian secara intensif, gotong royong dan koperasi.

Dengan demikian tujuan diadakan program *Landreform* dapat diklasifikasikan menjadi dua bagian, yaitu:

1. Secara umum *Landreform* bertujuan untuk mempertinggi taraf hidup dan penghasilan petani penggarap, sebagai landasan pembangunan ekonomi menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.
2. Secara khusus *Landreform* di Indonesia diarahkan agar dapat mencapai 3 (tiga) aspek sekaligus yaitu:
 - a. Tujuan sosial ekonomi
 - 1) Mempertinggi keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi dan fungsi sosial pada hak milik.

- 2) Mempertinggi produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat.

b. Tujuan sosial politik

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

c. Tujuan mental psikologis

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

b. Dasar Hukum *Landreform*

Landreform dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961. Ketentuan-ketentuan mengenai Landreform ditemukan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- a. Mengenai Asas-Asas Landreform: Pasal 7, 10, 13, 21, dan 53 UUPA.
- b. Mengenai penetapan batas luas pemilikan areal tanah pertanian dan redistribusi tanah, antara lain (Hasan Wargakusumah dkk., 2001: 160-161);
 - 1) Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
 - 2) PP No. 224 Tahun 1961 jo PP No. 41 tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.
 - 3) PMDN No. 15 Tahun 1974 tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform.
- c. Mengenai pengecualian pemilikan tanah gadai; PP No. 4 Tahun 1974 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara *Guntai/Absente* Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.
- d. Mengenai penyelesaian tanah gadai.
 - 1) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai.

2) Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 10/Ka/1963 tentang Penegasan Berlakunya Pasal 7 UU No. 56 Prp tahun 1960 Bagi Gadai Tanaman Keras.

e. Mengenai bagi hasil:

- 1) Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil Tanah Pertanian.
- 2) Instruksi Presiden No. 13 Tahun 1980 tentang Pedoman UU No. 2 Tahun 1960 beserta Peraturan Pelaksanaan Lainnya.
- 3) Mengenai penghapusan pengadilan Landreform; Undang-Undang No. 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform.

c. Luas Maksimum Pemilikan dan Penguasaan Tanah Pertanian

Pasal 17 ayat (3) UU No. 56/Prp tahun 1960 menentukan bahwa tanah-tanah yang merupakan kelebihan batas maksimum tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian kepada bekas pemilik tanah. Tanah-tanah kelebihan itu akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya.

Penetapan batas maksimum dimaksud untuk mencegah pemecah-belah an areal tanah lebih lanjut (*versplintering*) dan tidak untuk diartikan, bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari batas itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Usaha untuk mencapai tujuan penetapan batas minimum ini akan dilakukan secara berangsur dengan berbagai program, misal progam transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar jawa dan industrialisasi.

Pasal 1 UU No. 56/Prp Tahun 1960 menentukan lebih lanjut, bahwa seseorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan.

Instruksi bersama Menteri Dalam Negeri dengan Menteri Agraria tanggal 05 Januari 1961, menguraikan beberapa istilah yang dipergunakan dalam pengaturan ini.

a. Bahwa yang dimaksud dengan “keluarga” dalam Pasal 1 ayat 1 UU No. 56/Perpu/1960, ialah sekelompok orang yang merupakan kesatuan penghidupan dengan mengandung unsur pertalian darah atau perkawinan. Jumlah anggota keluarga dalam penjelasan umum angka 7c UU termaksud melebihi 7 orang termaksud kepala keluarga (rata-rata keluarga indonesia

dewasa itu). Jika jumlahnya melebihi 7 orang luas maksimum untuk setiap jumlah anggota keluarga yang selebihnya ditambah 10%, tapi jumlah tambahan tersebut tidak boleh lebih dari 50%, sedang jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar, baik sawah, tanah kering.

- b. Bahwa yang dimaksud dengan “tanah pertanian” itu meliputi juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah untuk penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencarian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, lainnya untuk perumahan dan perusahaan.

Adapun kriteria yang dipergunakan dalam menentukan batas maksimum pemilikan seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1 ayat 2 UU No. 56 Prp Tahun 1960 dan angka 7 dari penjelasan umumnya, ialah jumlah penduduk (kepadatan penduduk), luas daerah dan faktor-faktor lain, seperti jenis dan kesuburan tanahnya (tersedianya tanah yang dapat dibagi), sawah atau tanah kering.

- b. Wajib lapor tanah kelebihan

- Pasal 33 UU No. 56 Prp tahun 1960 menetapkan, orang-orang dan kepala-kepala keluarganya yang anggota-anggota keluarganya menguasai tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi luas maksimum wajib melaporkan hal itu kepada Kepala Kantor Agraria Daerah Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan dalam waktu 3 bulan sejak mulai berlakunya peraturan ini (tanggal 11 januari 1961).
- Sanksi pidana atas pelanggaran wajib lapor ini tercantum dalam Pasal 10 ayat 1 huruf b, diancam hukuman selama-lamanya 3 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp10.000

- c. Larangan mengalihkan Hak atas Tanah Kelebihan

- Orang atau orang-orang sekeluarga yang wajib lapor tadi, dilarang memindahkan hak miliknya seluruh atau sebagian tanahnya tersebut, kecuali dengan izin kepala Kantor Agraria Daerah Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan (Pasal 4).
- Ketentuan ini bermaksud untuk mencegah jangan sampai orang menghindari diri akibat penetapan luas maksimum. Sanksi pidananya atas pelanggarannya sama dengan untuk wajib lapor (Pasal 10 ayat 1 huruf a).

d. Pemberian Ganti Rugi

- Pemberian ganti kerugian kepada bekas pemilik tanah kelebihan merupakan perwujudan asas hukum agraria nasional, yang mengakui adanya hak milik perseorangan atas tanah dan merupakan ciri pokok dari pada Landreform di Indonesia.

Yang menjadikannya dasar perhitungan ganti rugi menurut Pasal 6 PP No. 224 tahun 1961 adalah perkalian hasil bersih rata-rata selama 5 tahun terakhir yang ditetapkan tiap hektarnya menurut golongan kelas tanahnya dengan mempergunakan *degresivitas*, yaitu:

- a. Untuk 5 hektar yang pertama: tiap hektarnya 10 kali hasil bersih setahun.
- b. Untuk 5 hektar yang kedua, ketiga, dan keempat: tiap hektarnya 9 kali hasil bersih setahun.
- c. Untuk yang selebihnya: tiap hektarnya 7 kali hasil bersih setahun.

Adapun yang dimaksud dengan hasil bersih adalah seperdua dari hasil kotor bagi tanaman padi atau sepertiga hasil kotor bagi palawija. Apabila harga tanah menurut perhitungan padi lebih tinggi dari pada harga umum, maka harga umumlah yang dipakai untuk penetapan besarnya ganti rugi itu. Penggunaan ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah kepada bekas pemilik tidak dibiarkan secara bebas, melainkan dialihkan pada usaha-usaha pembangunan. Di samping itu keperluan pribadi tidak diabaikan. Karenanya pemberian ganti kerugian diatur 10% dalam bentuk uang simpanan yang dapat diambil sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan pribadi bekas pemilik, sejak 1 tahun setelah tanah dibagikan kepada rakyat sedangkan yang 90% harus digunakan untuk usaha-usaha pembangunan industri berupa surat utang Landreform (Pasal 7), mengenai surat utang Landreform (SHL) ini lebih lanjut diatur dalam UU No. 6 Tahun 1964 (Hasan Wargakusumah dkk., 2001: 154-162).

d. Larangan Pemilikan Tanah secara *Absentee*

Larangan pemilikan tanah secara *absentee* diatur dalam Pasal 10 UUPA, PP No. 41 Tahun 1964, PP No. 4 Tahun 1977, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1974. Tanah *absentee* dapat terjadi karena dua hal, yaitu:

1. Apabila seorang pemilik tanah pertanian meninggalkan kecamatan tempat tinggalnya dimana tanah pertanian itu miliknya terletak.

2. Apabila pemilik tanah pertanian itu meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berdomisili di kecamatan lain.

Sesuai ketentuan Pasal 3a PP No. 41 Tahun 1964, apabila berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediaman keluar kecamatan tempat letak tanah, wajib melaporkan kepada pejabat yang berwenang, maka satu (1) tahun sejak terhitung sejak berakhirnya jangka waktu dua (2) tahun dia meninggalkan tempat tinggalnya, diwajibkan memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu. Apabila dia tidak melapor, maka kewajiban itu harus dilaksanakan dalam dua (2) tahun sejak terhitung meninggalkan tempat kediamannya.

Khusus tanah yang diperoleh melalui warisan, maka (ahli waris) dalam waktu satu (1) tahun sejak pewarisnya meninggal dunia diwajibkan memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang berdomisili di kecamatan letak tanah atau berpindah ke tempat kecamatan letak tanah itu (Pasal 3c PP No. 41 Tahun 1964).

Dengan adanya pemilikan tanah secara *absentee*, maka dua kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemiliknya, yakni sebagai berikut:

1. Memindahkan kepemilikan tanah, pemilik tanah harus mengalihkan tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan tempat tinggalnya, atau pemilikan tanah yang pindah ke kecamatan tempat letak tanahnya sesuai ketentuan Pasal 3 ayat 1 PP No. 224 Tahun 1961. Berdasarkan pasal ini, jangka waktu untuk memindahkan atau berpindah adalah 6 bulan sejak berlakunya PP No. 224 Tahun 1961.
2. Pengajuan hak baru, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Permendagri No. 15 tahun 1974, mereka yang memiliki tanah pertanian secara *absentee* dan belum dikuasai oleh Pemerintah berdasarkan PP No. 224 Tahun 1961 wajib melaporkan kepada panitia pertimbangan Landreform Kabupaten/Kota yang bersangkutan dalam waktu 6 (enam) bulan setelah berlakunya Permendagri No. 15 Tahun 1974. Untuk selanjutnya 6 (enam) bulan setelah berakhirnya jangka waktu lapor diwajibkan untuk mengakhiri kepemilikannya dengan jalan memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan letak tanah itu, atau berpindah ke kecamatan tempat letak tanah itu, atau mengajukan permohonan suatu hak baru yang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peruntukan dan

penguasaannya. Arti pindah tempat tinggal yang disebutkan dalam uraian diatas tidak cukup dengan bukti kertu tanda penduduk (KTP) saja, melainkan harus benar-benar berumah tangga dan/atau menjalankan kegiatan hidup sehari-hari di tempat kecamatan yang baru, sehingga memungkinkan menggarap tanahnya sendiri secara aktif dan efisien. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 5 dan 6 PP No. 224 Tahun 1961, tanah-tanah *absentee* itu diambil alih oleh pemerintah untuk selanjutnya dibagikan (diredistribusikan) kepada para petani, dan kepada pemiliknya diberikan ganti kerugian.

3. Pengecualian larangan pemilikan tanah secara *absentee*. Orang-orang yang dikecualikan dari larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah sebagai berikut:

- 1) Orang-orang yang berdomisili dikecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang oleh Panitia Pertimbangan Landreform Kabupaten/Kota masih dimungkinkan adanya Penggarapan tanah secara efisien dan tanah itu telah dimilikinya sejak saat sebelum berlakunya PP No. 224 Tahun 1961.
- 2) Pegawai Negeri Sipil dan anggota TNI serta orang lain yang dipersamakan dengan mereka.
- 3) Mereka yang sedang menunaikan kewajiban agama.
- 4) Mereka yang mempunyai alasan khusus lainnya yang diterima oleh Direktorat Jenderal Agraria (sekarang BPN).

Menurut ketentuan PP No. 224 Tahun 1961, yang dimaksud dengan Pegawai Negeri Sipil adalah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Aparatur Sipil Negara (ASN), yaitu Pegawai Negeri Sipil dan anggota TNI serta orang lain yang dipersamakan dengan mereka yang masih menjalankan tugas negara.

Pegawai Negeri Sipil dan yang dipersamakan boleh memiliki tanah pertanian secara *absentee* karena pengecualian beberapa syarat, yaitu:

1. Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* yang sudah ada sejak saat sebelum berlakunya PP No. 224 Tahun 1961.
2. Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* yang diperoleh karena pewarisan.
3. Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* yang dibeli dalam jangka waktu (2) dua tahun menjelang pensiun.

4. Luas tanah pertanian yang boleh secara absentee adalah 2/5 dari luas maksimum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 UU No. 56 Tahun 1960.

Pengecualian pemilikan tanah pertanian secara *absentee* bagi Pegawai Negeri Sipil dan yang dipersamakan, semula dimaksud untuk menghormati jasa-jasa mereka kepada negara selama bertugas, sehingga untuk memberi jaminan hari tua dimungkinkan untuk masih bercocok tanam lagi bila kembali ke daerah asalnya. Mengingat kemajemukan cara hidup bangsa Indonesia, pengecualian yang demikian itu terasa sebagai “menganakemaskan”.

Walaupun secara formal Pegawai Negeri Sipil, mereka dalam kehidupan sehari-hari juga bertani, berdagang, wiraswasta dan sebagainya. Hampir tidak ada Pegawai Negeri Sipil yang hidup dari sumber satu gaji saja. Oleh karena itu, adalah wajar apabila pengecualian Pegawai Negeri Sipil dalam hal pemilikan tanah pertanian secara absentee sering dipermasalahkan. Karenanya dalam rangka perubahan atau revisi PP No. 224 Tahun 1961, perlu dipertimbangkan untuk tidak memberikan pengecualian tersebut.

Selain itu, karena kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, produktivitas pertanian bisa tetap dijamin sekalipun pemilikannya secara absentee. Oleh sebab itu, meninjau kembali ketentuan larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee dan kemudian mengaitkannya dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi amatlah bijaksana (Arba, 2015: 188-192).

4. Rangkuman

- a. *Landreform* adalah perombakan struktur pertanian lama dan pembangunan struktur pertanian baru. Penjelasan UUPA menggunakan istilah *Landreform* sebagai sinonim *agrarian reform*, dalam arti perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan. Tujuannya adalah untuk; Pembagian yang adil atas sumber-sumber penghidupan rakyat; Pelaksanaan prinsip tanah untuk petani; Memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia; Mengakhiri sistem tuan tanah dan pemilikan tanah secara besar-besaran; dan Mempertinggi produksi nasional dan mendorong pertanian secara intensif, gotong royong dan koperasi.
- b. Dasar hukum *landreform* tertulis dalam Asas-Asas Landreform: Pasal 7, 10, 13, 21, dan 53 UUPA dan peraturan pertanahan lainnya termasuk di dalamnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

- c. Penetapan batas maksimum dimaksud untuk mencegah pemecah-belah an areal tanah lebih lanjut (*versplintering*) dan tidak untuk diartikan, bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari batas itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Usaha untuk mencapai tujuan penetapan batas minimum ini akan dilakukan secara berangsur dengan berbagai program, misal progam transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi.
- d. Larangan pemilikan tanah secara absentee diatur dalam Pasal 10 UUPA, PP No. 41 Tahun 1964, PP No. 4 Tahun 1977, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1974 yang bertujuan untuk mencegah adanya pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah kecamatan tempat tinggal yang punya tanah.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang berkaitan dengan belum terlaksana dengan baik reforma agraria di Indonesia untuk mewujudkan cita-cita landreform sebagaimana dikehendaki oleh UUPA . Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terhadap permasalahan hukum tersebut. Sertakan pula bagaimana rekomendasi/saran saudara terhadap problematika hukum dimaksud.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Apa yang dimaksud dengan landreform dan apa kaitannya dengan reforma agraria?
- b. Kemukakan dasar hukum terbaru yang dirilis pemerintah berkaitan dengan pelaksanaan landreform di Indonesia?

- c. Mengapa diperlukan pengaturan pembatasan pemilikan maksimum terhadap tanah-tanah pertanian, jelaskan?
- d. Apa yang dimaksud dengan Absentee dan bagaimana pengaturannya berdasarkan hukum pertanahan Indonesia, jelaskan?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 11 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 11 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 11 sub-bab c
- d. Baca materi pembelajaran 11 sub-bab d

L. Kegiatan Pembelajaran ke 12

1. Topik Pembelajaran: REDISTRIBUSI TANAH

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian Redistribusi Tanah.
- b. Pengembalian dan Penebusan Tanah Pertanian yang Digadaikan.
- c. Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian.
- d. Luas Minimum Pemilikan Tanah.

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian Redistribusi Tanah

Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum akan diambil oleh pemerintah dengan kerugian, yang selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya (penjelasan Pasal 7 UUPA). Tanah yang akan dibagikan itu meliputi:

- a. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum.
- b. Tanah-tanah yang diambil oleh pemerintah karena pemiliknya bertempat tinggal diluar daerah.
- c. Tanah-tanah yang swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara.
- d. Tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 11 dan Penjelasan umum angka 2 PP No. 224 tahun 1961).

Kepada bekas pemilik dari tanah-tanah yang diambil pemerintah untuk dibagi-bagikan kepada yang berhak atau diperunakan oleh pemerintah sendiri,

diberikan ganti rugi yang besarnya ditentukan oleh panitia Landreform Daerah tingkat II yang bersangkutan atas dasar perhitungan yang ditentukan dalam Pasal 6 ayat 1 dan seterusnya, dan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 7 PP No. 224 Tahun 1961 termaksud. Dan berdasarkan pasal tersebut diketahui bahwa tanah-tanah yang akan dibagikan dalam rangka pelaksanaan Landreform, harus benar-benar berdasarkan *find to the tiller* (tanah untuk petani/penggarap).

Oleh panitia Landreform daerah tingkat II yang bersangkutan dibagi-bagikan dengan hak milik kepada petani menurut prioritas dalam Pasal 8 ayat 1 UU No. 56 Prp tahun 1960, sebagai berikut:

- a. Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan.
- b. Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan.
- c. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan.
- d. Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan.
- e. Penggarap yang mengerjakan tanah hak milik.
- f. Penggarap tanah-tanah yang oleh pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 ayat 2 dan 3.
- g. Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar,
- h. Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar.
- i. Petani atau buruh tani lainnya.

Pengutamaan di atas petani-petani lain yang berada dalam golongan prioritas yang sama menurut Pasal 8 Ayat (2) UU No. 56 Prp tahun 1960 diberikan kepada:

- a. Petani yang mempunyai ikatan keluarga sejauh tidak lebih dari dua derajat dengan bekas pemilik, dengan ketentuan sebanyak-banyaknya 5 orang.
- b. Petani yang terdaftar sebagai veteran.
- c. Petani janda pejuang kemerdekaan yang gugur.
- d. Petani yang menjadi korban kekacauan.

Adapun mereka yang dimaksudkan dengan petani, penggarap buruh tani tetap dan pekerja tetap, dalam ayat-ayat seterusnya dari Pasal 8 dirumuskan sebagai berikut:

- a. Petani ialah orang, baik yang mempunyai dan tidak mempunyai tanah sendiri, yang mata pencarian pokok nya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.
- b. Penggarap ialah petani, yang secara sah mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah yang bukan miliknya dengan memikul seluruh atau sebagian dari resiko produksinya.
- c. Buruh tani tetap ialah petani, yang mengerjakan atau mengusahakan secara terus-menerus tanah orang lain dengan mendapat upah.
- d. Pekerja tetap ialah orang yang bekerja pada bekas pemilik tanah secara terus-menerus.

Dalam lampiran Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. 5d XIII/17/ka/1962, dirumuskan syarat-syarat pemberian tanah dengan hak milik dalam rangka redistribusi (Hasan Wargakusumah dkk., 2001: 157-159).

b. Pengembalian dan Penebusan Tanah Pertanian yang Digadaikan

Dalam penghapusan sifat-sifat pemerasan dalam gadai tanah, maka pemerintah membuat ketentuan tentang cara penebusan uang gadai. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Dalam Pasal 7 tersebut terdapat 2 ketentuan yang diatur yaitu pengembalian tanah gadai dan pembayaran uang gadai. Pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa:

Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung selama 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak menuntut pembayaran.

Menurut ketentuan tersebut, jika hak gadai tanah yang sudah berlangsung tujuh tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian (Budi Harsono, 2008: 489).

Untuk tanah gadai yang akan ditebus sebelum tujuh tahun diatur dalam Pasal 7 ayat (2) yang menyatakan bahwa:

Mengenai hak gadai yang mulai berlakunya peraturan ini sebelum

berlangsung selama 7 tahun maka pemilikan tanah nya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membawa uang tebusan yang besarnya ddihitung menurut rumus: dengan ketentuan bahwa sewaktu waktu hak gadai itu telah berlangsung selama 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Pada awalnya gadai atas tanah ini hanya diperuntukkan terhadap tanah pertanian, akan tetapi diperjelas oleh dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 10/Ka/1963 tentang berlakunya Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 bagi gadai tanaman keras, dalam diktumnya dikatakan bahwa gadai berlaku juga bagi tanaman keras, misalnya: tanaman pohon kelapa.

c. Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian

Menurut Undang-Undang Undang Undang No.2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis di muka kepala desa, disaksikan oleh minimal 2 orang saksi, dan disahkan oleh camat setempat serta diumumkan dalam kerapatan desa yang bersangkutan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk upaya preventif menghindarkan perselisihan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Dalam penjelasan umum UU perjanjian tujuan mengatur perjanjian bagi hasil tersebut dengan maksud :

- a. Agar pembagian hasil tanah antara pemilik dan penggarapnya dilakukan atas dasar yang adil.
- b. Dengan menegakkan hak-hak dan kewajiban dari pemilki dan penggarapan agar terjamin kedudukan hukum yang layak bagi penggarapnya, yang biasanya berada dalam kedudukan yang tidak kuat, karena pada umumnya tanah yang tersedia tidak banyak sedangkan penggarapnya adalah sangat banyak.
- c. Dengan terselenggaranya apa yang disebut pada A dan B diatas bertambahlah kegembiraan pekerja bagi para petani penggarap, hal mana akan berpengaruh baik pula bagi produksi tanah yang bersangkutan yang berarti satu langkah maju dalam melaksanakan program akan melengkapti sandang pangan rakyat.

Hukum Tanah Nasional melarang kemungkinan pemerasan orang atau

golongan 1 oleh orang atau golongan lain sehingga macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara, pada prinsipnya adalah hak-hak yang memberikan wewenang untuk menguasai dan mengusahakan tanah pertanian kepunyaan orang lain.

Hal ini merupakan lembaga lembaga hukum yang dapat menimbulkan keadaan penguasaan tanah yang bertentangan dengan asas yang tercantum dalam Pasal 10 UUPA termasuk di dalamnya perjanjian bagi hasil dapat memungkinkan timbulnya hubungan-hubungan yang mengandung unsur pemerasan oleh si pemilik tanah terhadap pihak yang mengusahakan tanahnya atau sebaliknya. Jadi perjanjian bagi hasil dalam Hukum Tanah Nasional adalah tidak diperbolehkan, karena bertentangan dengan prinsip yang ada dalam UUPA yaitu Pasal 10 UUPA.

Karena lembaga hukum ini masih dibutuhkan oleh masyarakat petani di pedesaan yang tidak memiliki tanah, sehingga dalam UUPA diakomodir sebagai macam macam hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53, yang pada suatu saat akan dihapuskan. Karena untuk menghapuskan hak-hak tersebut pada saat mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, harus disertai dengan usaha-usaha untuk penyediaan lapangan kerja baru di luar bidang pertanahan bagi mereka yang tidak punya tanah sendiri, atau menyediakan kredit lunak yang memerlukan, atau memperluas areal tanah pertanian, yang dalam hal ini sampai sekarang belum dapat terselenggara.

Untuk membatasi sifat-sifat dari hak-hak yang bersifat sementara tersebut (perjanjian bagi hasil) yang bertentangan dengan UUPA, maka harus mendapatkan pengaturan lebih lanjut. Untuk pengaturan tentang perjanjian tentang perjanjian bagi hasil tanah pertanian telah mendapat pengaturan dalam UU No 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.

Sebenarnya UU ini tidak memberikan perlindungan yang lebih kepada penggarap tanah/tunawisma, namun tujuan utama adalah memberikan kepastian hukum kepada penggarap serta menegaskan hak dan kewajiban penggarap dan pemilik tanah (memori penjelasan UU No.2 Tahun 1960). Sehingga hak-hak dan kewajiban baik dari penggarap maupun pemilik tanah menjadi lebih tegas. Lembaga bagi hasil yang ada diseluruh Indonesia bervariasi. Di setiap daerah tidak ada kesamaan namun pada umumnya hampir

sama.

Perjanjian bagi hasil adalah suatu bentuk perjanjian antara seorang yang berhak atas suatu bidang tanah pertanian dan orang lain yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan diperkenankan mengusahakan tanah yang bersangkutan dengan pembagian hasilnya antara penggarap dan yang berhak atas tanah tersebut menurut imbalan yang telah disetujui bersama (Budi Harsono, 2008: 118).

Pada mulanya perjanjian ini diatur oleh hukum adat setempat. Menurut hukum adat perimbangan pembagian hasilnya ditetapkan atas persetujuan kedua belah pihak. Perjanjian bagi hasil pada umumnya terdapat di berbagai daerah di Indonesia dengan nama yang berbeda-beda, seperti Maro, Mertulu (Jawa), Nengah, Jejuron (Sunda), Pleis (Bali), Nyakap (Lombok), Toyo (Minahasa), Memperduai (Minangkabau). Penentuan seperti ini sering merugikan penggarap karena tanah yang tersedia terbatas.

Di lain sisi jumlah penggarap cukup banyak, sehingga tidak jarang penggarap harus menerima syarat-syarat yang ditetapkan pemilik tanah. Untuk mengatasi hal ini, dikeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1964 tentang Perjanjian Bagi Hasil Perikanan.

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang tersebut adalah:

1. Agar pembagian hasil antara para pemilik tanah dan penggarap tanah atas dasar yang adil.
2. Agar terjamin kedudukan hukum yang layak bagi para penggarap tanah dengan menegaskan hak dan kewajiban pemilik tanah dan penggarap tanah.

d. Luas Minimum Pemilikan Tanah

Pasal 17 UUPA tegas menentukan bahwa dalam rangka mewujudkan cita-cita sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, selain ditentukan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian, juga dikehendaki agar ada pengaturan luas minimum penguasaan tanah pertanian oleh seorang atau keluarga. Maksud ditetapkan pembatasan luas minimum penguasaan tanah pertanian adalah agar para petani yang bersangkutan mendapat penghasilan yang cukup atau layak untuk menghidupi diri sendiri dan keluarganya yang bersumber dari kepemilikan minimum tanah pertanian tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No. 56/Prp Tahun 1960, penetapan batas minimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian seluas 2 Ha (hektar) untuk tanah sawah atau tanah pertanian kering. Apabila dihubungkan dengan perkembangan ilmu dan teknologi serta jumlah penduduk hingga sekarang ini, batas minimum 2 hektar itu tidak sesuai lagi. Banyak ahli yang mengusulkan melalui berbagai seminar agar batas minimum itu ditinjau kembali dan disesuaikan dengan kebutuhan nyata, misalnya untuk Pulau Jawa cukup 0,5 hektar saja.

Agar batas minimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian seluas 2 (dua) hektar itu tercapai, maka konsekuensinya itu pemecahan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang luasnya kurang dari 2 (dua) hektar dilarang. Ketentuan larangan ini tercantum dalam Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960 dengan ketentuan mengatur bahwa seseorang atau kekeluarga yang memiliki tanah pertanian seluas 2 (dua) hektar atau kurang tidak boleh mengalihkan tanahnya sebagian karena dengan demikian timbul pemilikan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 (dua) hektar.

Apabila yang memiliki tanah hendak mengalihkan tanah tersebut harusnya semuanya, baik kepada seorang ataupun lebih dengan ketentuan, bila dialihkan kepada lebih dari seorang, maka mereka yang menerima pengalihan hak itu masing-masing harus sudah memiliki tanah pertanian paling sedikit 2 (dua) hektar, atau dengan pengalihan itu masing-masing harus memiliki paling sedikit 2 (dua) hektar.

Larangan tersebut berlaku pula apabila dengan pengalihan itu mengakibatkan timbulnya bagian atau bagian-bagian yang luasnya kurang dari 2 (dua) hektar. Pengalihan tersebut untuk sebagian dibolehkan jika sisi yang tidak dialihkan luasnya paling sedikit 2 (dua) hektar dan yang menerima pengalihan sudah memiliki tanah pertanian paling sedikit 2 (dua) hektar, atau dengan pengalihan tersebut jumlah tanah dimiliki paling sedikit 2 (dua) hektar.

Konsekuensinya diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960, yang menentukan; apabila setelah berlakunya ini terdapat tanah yang dimiliki oleh dua orang atau lebih, maka dalam waktu satu tahun wajib menunjukkan salah orang di antaranya yang selanjutnya akan memiliki tanah tersebut, atau memindahkannya kepada pihak lain yang telah mempunyai tanah pertanian yang seluas 2 (dua) hektar, atau dengan penerimaan itu tanah yang

dimilikinya luasnya minimum 2 (dua) hektar.

Apabila kewajiban memindahkan itu tidak dilaksanakan, maka dengan memperhatikan keinginan mereka Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk, menunjuk salah seorang di antara mereka itu yang selanjutnya akan memiliki tanah yang bersangkutan atau menyerahkan kepada pihak lain.

Akan tetapi terdapat pengecualian dari ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960, yaitu peralihan hak karena pewarisan tanah pertanian. Pengecualian ini dimaksudkan sebagai penghargaan dan penghormatan kepada pemilik tanah yang hendak menggunakan hukum agamanya masing-masing dalam upaya pembagian tanah warisan.

4. Rangkuman

- a. Redistribusi tanah adalah kelebihan dari batas maksimum yang diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, yang selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya (khususnya para petani).
- b. Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian mengatur tentang ketentuan pengembalian tanah gadai dan pembayaran uang gadai yaitu jika hak gadai tanah yang sudah berlangsung tujuh tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen.
- c. Undang Undang No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil Dilakukan Secara Tertulis bertujuan agar perjanjian bagi hasil dapat mudah diawasi dan diadakan tindakan terhadap perjanjian bagi hasil yang merugikan penggarapnya.
- d. Maksud ditetapkan pembatasan luas minimum penguasaan tanah pertanian adalah agar para petani mendapat penghasilan yang cukup atau layak untuk menghidupi diri sendiri dan keluarganya yang bersumber dari kepemilikan minimum tanah pertanian tersebut

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan redistribusi tanah-tanah pertanian eks. HGU PTPN II kepada para petani penggarap di Sumatera Utara. Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terhadap permasalahan hukum tersebut. Sertakan pula bagaimana rekomendasi/saran

saudara terhadap problematika hukum dimaksud.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Mengapa UUPA menghendaki adanya redistribusi tanah-tanah pertanian, jelaskan?
- b. Apa yang dimaksud dengan gadai tanah pertanian, jelaskan?
- c. Apa tujuan dilakukannya perjanjian bagi hasil tanah pertanian harus dilakukan secara tertulis?
- d. Apa saja pengecualian ketentuan luas minimum pemilikan tanah pertanian berdasarkan hukum pertanahan Indonesia?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 12 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 12 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 12 sub-bab c
- d. Baca materi pembelajaran 12 sub-bab d

M. Kegiatan Pembelajaran ke 13

1. Topik Pembelajaran: PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Pengertian dan dasar hukum pengadaan tanah.
- b. Asas, tujuan & ruang lingkup pengadaan tanah.
- c. Penyelenggaraan pengadaan tanah.

3. Materi Pembelajaran

a. Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan; *“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”*

Kata "layak dan adil" dalam definisi tersebut mencerminkan adanya paradigma baru yang menjamin dan menghormati yang berhak. Kata "pihak yang berhak" juga menjawab berbagai persoalan terhadap pelepasan tanah yang di atasnya terdapat bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut namun belum tentu merupakan hak dari pemilik tanah, bisa saja milik penyewanya, penggunaanya, pengolahnya, pengelolanya dan sebagainya.

Dasar hukum yang dipergunakan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

b. Asas, Tujuan & Ruang Lingkup Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas (Penjelasan Pasal 2 huruf (a) s/d (j) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012):

1. *Kemanusiaan*; Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
2. *Keadilan*; Pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
3. *Kemanfaatan*; Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.
4. *Kepastian*; Pengadaan tanah harus bisa memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
5. *Keterbukaan*; Pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan tanah.
6. *Kesepakatan*; Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. *Keikutsertaan*; Penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
8. *Kesejahteraan*; Pengadaan tanah dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
9. *Keberlanjutan*; Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. *Keselarasan*; Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan, bahwa; *“Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.”*

Berdasarkan *title*-nya pengadaan tanah bertujuan untuk melakukan

pembangunan yang berdampak pada kepentingan umum, Maka ruang lingkup kepentingan umum dimaksud adalah kepentingan yang digunakan untuk pembangunan (Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012):

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, bending, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bngunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur inyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengelolaan 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 pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
17. Prasarana olah raga pemerintah/pemerintah daerah;dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir.

c. Penyelenggaraan pengadaan tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 tahapan, yaitu (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012):

- 1) Tahap Perencanaan
- 2) Tahap Persiapan
- 3) Tahap Pelaksanaan dan
- 4) Tahap Penyerahan Hasil.

4. Rangkuman

- a. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Dasar Hukum Pengadaan Tanah adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan teknis di bawahnya.

- b. Asas-asas dalam pengadaan tanah yaitu; Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan dan Keselarasan. Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Sedangkan ruang lingkup pengadaan tanah adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.
- c. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan tahapan-tahapan kegiatannya adalah: Tahap Perencanaan; Tahap Persiapan; Tahap Pelaksanaan dan Tahap Penyerahan Hasil.

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan pembebasan tanah untuk jalan tol di Sumatera Utara yang berujung ke jalur hukum. Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terhadap permasalahan hukum tersebut. Sertakan pula bagaimana rekomendasi/saran saudara terhadap problematika hukum dimaksud.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Apa makna kata 'ganti kerugian yang layak dan adil pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jelaskan?
- b. Sebutkan dan uraikan masing-masing asas yang dikandung dalam pengadaan tanah?
- c. Siapakah panitia pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jelaskan?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 13 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 13 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 13 sub-bab c

N. Kegiatan Pembelajaran ke 14

1. Topik Pembelajaran: SENSKETA, KONFLIK DAN PERKARA PERTANAHAN

2. Tujuan Materi Pembelajaran

Setelah mempelajari materi pembelajaran ini, diharapkan mahasiswa mampu memahami, menjelaskan dan menguraikan tentang:

- a. Definisi dan dasar hukum penyelesaian Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan.
- b. Tipologi permasalahan pertanahan.
- c. Penanganan dan penanggulangan permasalahan pertanahan.

3. Materi Pembelajaran

a. Definisi dan Dasar Hukum

Secara umum pengertian sengketa, konflik dan perkara pertanahan terdiri dari, antara lain (www.bpn.go.id):

1. Sengketa Pertanahan; Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan,

transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

2. Konflik Pertanahan; Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.
3. Perkara Pertanahan; Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI.

Ada beberapa regulasi yang dijadikan landasan hukum dalam penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Indonesia, yaitu antara lain;

1. KUH Perdata, khususnya pasal-pasal tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi;
2. KUH Pidana, khususnya Buku ke II dan Buku ke III terkait dengan pasal-pasal tentang kejahatan terhadap tanah;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan jo. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Tipologi Permasalahan Pertanahan

Berdasarkan tipologinya, penyebab terjadinya permasalahan pertanahan di tengah masyarakat beragam jenisnya, yaitu antara lain (www.bpn.go.id);

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (Tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

- b. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki Sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.
- f. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan Sertifikat hak atas tanah pengganti.
- g. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- h. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- i. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- j. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

c. Penanganan & Penanggulangan Permasalahan Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional mengkalsifikasikan kriteria penanganan permasalahan pertanahan sebagai berikut;

1. Kriteria 1 (K1): penerbitan surat pemberitahuan penyelesaian kasus pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa.
2. Kriteria 2 (K2): penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan Sertifikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
3. Kriteria 3 (K3): Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain disetujui oleh pihak yang bersengketa.
4. Kriteria 4 (K4): Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan.
5. Kriteria 5 (K5): Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilahkan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Ada dua langkah yang dapat ditempuh dalam upaya penyelesaian permasalahan pertanahan, yaitu;

1. Non-Litigasi; melakukan mediasi untuk negosiasi atau musyawarah kekeluargaan antara pihak yang bersengketa. Dalam rangka mencapai *win-win solution* mediasi juga dapat melibatkan pihak ketiga sebagai penengah/mediator. Pihak ketiga dimaksudkan di sini juga termasuk melibatkan Instansi BPN sebagai mediator. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.
2. Litigasi; menempuh jalur hukum dengan mengajukan kasus pertanahan di depan persidangan. Ada dua aspek yang dimungkinkan muncul dari adanya sengketa pertanahan yang dihadirkan di depan persidangan, yaitu;
 - Dapat berupa aspek Hukum Perdata; yang didasarkan pada substansi perosalan hukumnya yang lebih besar menyentuh aspek privat, sehingga

penyelesaiannya menempuh jalur hukum formil keperdataan yang diatur dalam KUH Perdata, seperti; sengketa waris, sengketa wan prestasi, sengketa perbuatan melawan hukum.

- Dapat berupa aspek Hukum Pidana; yang didasarkan pada alat bukti yang menunjukkan adanya perbuatan pidana dalam suatu sengketa tanah, sehingga jalur hukum pidana yang ditempuh, seperti; adanya pemalsuan surat (263, 266, 264 KUHP), Penipuan (378 KUHP), Penggelapan (372 KUHP).

Upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah sebagaimana diuraikan di bawah ini, yaitu (Rahmat Ramadhani, 2018: 206-207);

1. Upaya Pre-Emtif; Upaya pre-emptif dimaksud adalah dengan cara melaksanakan kewajiban yang dibebankan oleh pemilik tanah selaku pemegang hak atas tanah. Kewajiban tersebut ada dua aspek, yaitu kewajiban administrasi dan kewajiban fisik. **Pertama**, kewajiban administrasi meliputi kewajiban kelengkapan data-data yuridis sebagai bukti tertulis tentang adanya hubungan hukum antara bidang tanah yang dikuasai dengan subjek hukum (orang/badan hukum) yang berhak menguasai bidang tanah tersebut. kelengkapan data yuridis dimaksud lazim disebut dengan alas hak atas tanah. **Kedua**, kewajiban fisik terhadap bidang tanah meliputi; pemasangan dan pemeliharaan patok tanda batas, menjaga dan merawat bidang tanah sekaligus menggunakan, memanfaatkan dan memetik hasil dari bidang tanah yang dikuasai sesuai dengan peruntukan pemanfaatan bidang tanah yang diberikan kepada seseorang/badan hukum.
2. Upaya Preventif; Upaya-upaya preventif ini adalah merupakan tindak lanjut dari upaya Pre-Emtif yang masih dalam tataran pencegahan sebelum terjadinya kejahatan terhadap tanah. Upaya preventif ini lebih menitik-beratkan terlaksananya pendaftaran tanah dalam rangka tercapainya jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah sehingga upaya preventif ini berisikan kewajiban-kewajiban bagi masyarakat untuk mendaftarkan bidang tanah yang dimiliki/dikuasai. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut tentunya pihak yang paling aktif berperan adalah masyarakat sebagai subjek hak dan institusi BPN sebagai perantaraan tangan negara untuk melaksanakan tugas pendaftaran tanah di Indonesia

yang juga tidak terlepas dari keberadaan institusi lain terkait dengan izin penggunaan dan pemanfaatan atas tanah dimaksud.

3. Upaya Represif; Upaya ini dilakukan pada saat telah terjadi tindak pidana/kejahatan yang tindakannya berupa penegakan hukum (*law enforcement*) dengan menjatuhkan hukuman. Sudah barang tentu dalam upaya ini yang berperan adalah pihak penegak hukum baik kepolisian, kejaksaan maupun hakim di lingkungan peradilan pidana yang tentunya tidak terlepas dari adanya pihak pelapor dan terlapor serta pihak saksi-saksi (tidak menutup kemungkinan dari institusi pemerintah termasuk BPN) dalam kaitan terjadinya tindak kejahatan terhadap tanah. Upaya-upaya yang telah dilaksanakan pada tahap upaya pre-emptif maupun preventif menjadi faktor penunjang sebagai alat bukti pada upaya preventif, sehingga ketiga upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah sebagaimana diuraikan di atas saling perputaran dan saling mendukung..

4. Rangkuman

- a. Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan adalah perselisihan antara satu orang atau sekelompok orang dengan orang atau sekelompok orang lain yang objek perselisihannya adalah bidang tanah. Sumber hukum yang dapat dijadikan rujukan dalam Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan yaitu; KUHPerdara, KUHP, UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bertalian dengan hukum tanah.
- b. Berdasarkan tipologinya, Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan dapat berupa; Penguasaan tanah tanpa hak; Sengketa batas: Sengketa waris; Jual berkali-kali; Sertifikat ganda; Sertifikat pengganti; Akta Jual Beli Palsu; Kekeliruan penunjukan batas; Tumpang tindih dan atau Putusan Pengadilan.
- c. Ada dua langkah yang dapat ditempuh dalam upaya penyelesaian permasalahan pertanahan, yaitu melalui Non-Litigasi (bermusyawarah di luar pengadilan) atau Litigasi (melalui jalur hukum). Upaya yang dapat dilakukan dalam menanggulangi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan adalah dengan cara; Upaya Pre-emptif (pencegahan), Preventif (tindak lanjut) dan Refresif (tindakan).

5. Tugas

Telusurilah data melalui internet dan temukan satu problematika hukum yang berkaitan dengan proses penanganan permasalahan pertanahan di Sumatera Utara baik yang dilakukan secara litigasi maupun non litigasi yang melibatkan pihak BPN sebagai penengahnya. Lalu tulislah analisis hukum saudara dalam bentuk jurnal terhadap permasalahan hukum tersebut. Sertakan pula bagaimana rekomendasi/saran saudara terhadap problematika hukum dimaksud.

Tugas ini dilaksanakan secara berkelompok (terstruktur) Ketentuan jurnal antara lain diketik minimal 10 halaman kertas A4 dengan jenis huruf Arial Narrow font 12 dengan jarak 1 spasi, meliputi; Judul, Abstrak, Kata Kunci, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Metode Penelitian, Pembahasan dan Analisis, Penutup dan Daftar Pustaka (80% sumber referensinya adalah jurnal dan 20% sisanya adalah buku). Cara membuat kutipan serta contoh template bentuk jurnal dapat dilihat pada OJS De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum melalui url: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata>. Siapkan pula slide (ppt) untuk bahan persentasi kelompok saudara maksimal 3 lembar.

6. Evaluasi

Jawablah pernyataan-pertanyaan di bawah ini;

- a. Jelaskan perbedaan antara Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan?
- b. Tipologi permasalahan pertanahan yang manakah yang tidak dapat dilakukan secara non litigasi?
- c. Apa yang dimaksud dengan kejahatan terhadap tanah, jelaskan?

7. Kunci Jawaban

- a. Baca materi pembelajaran 14 sub-bab a
- b. Baca materi pembelajaran 14 sub-bab b
- c. Baca materi pembelajaran 14 sub-bab c

IV. PENUTUP

Modul Mata Kuliah ini disusun untuk memudahkan dosen pengampu mata kuliah dalam melaksanakan pembelajaran yang lebih berkualitas dan dalam rangka peningkatan kualitas pengajaran dan pembelajaran yang tentu akan berdampak positif pada peningkatan kualitas lulusan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Agar peningkatan kualitas tersebut dapat tercapai diperlukan penetapan standar capaian pembelajaran, standar isi, standar proses, dan standar evaluasi pembelajaran. Keempat standar tersebut harus dikembangkan dalam wujud modul. Semoga dengan adanya modul matakuliah ini kegiatan perkuliahan dan pembelajaran Hukum Agraria dapat menjadi lebih berkualitas.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Aloysius Mudjiyono dan Mahmud Kususma. 2014. *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah dan Bangunan*. Yogyakarta: Pustaka Yutisia.
- AP. Parliungan. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Keempat. Bandung: Mandar Maju.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ari S. Hutagalung. 2010. *Perspektif Hukum Persoalan Agraria: Solusi Terhadap Disharmoni dan Disintergrasi Pengaturan*, Simposium Dewan Guru Besar Universitas Indonesia: *Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat*. Depok: Kampus Universitas Indonesia.
- Bachtiar Efendi. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Bambang Soetijoprodjo. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin oleh Hak Tanggungan*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Lembaga Kajian Hukum Bisnis, dan Bank Negara Indonesia (BNI), *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Bernhard Limbong. 2013. *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Keduabelas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka.
- Effendi Perangin. 1994. *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hasan Wargakusumah, dkk. 2001. *Hukum Agraria I; Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: Prenhallindo.
- John Salindeho. 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. , Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*. Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana.
- Maria S.W. Sumardjono. 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Cetakan Ketiga: Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju.
- Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Penerbit Republika.

- Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Rahmat Ramadhani, 2016. *Catatan Kecil "Seputar Hukum Indonesia"; Kejahatan Terhadap Tanah*. Medan: UMSU Press.
- , 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press.
- , 2018 *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- Samun Ismaya. 2013. *Hukum Adminitrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Yan Pramadya Puspa. 1977. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.
- Y.W. Sanindhia dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Jakarta: Bina Aksara.

B. Artikel/Jurnal Ilmiah/Materi Perkuliahan

- Maria S.W. Soemardjono, Harian Kompas, terbitan tanggal 6 Juli 2015.
- M. Syukran Yamin Lubis, *Slide Materi Perkuliahan Hukum Agraria Pada Fakultas Hukum UMSU, Tahun Ajaran 2016*.
- Rahmat Ramadhani, Artikel; '*Benang Merah*' Alas Hak Dengan Sengketa Pertanahan, Harian Rakyat Bengkulu, Bengkulu, Kamis-26 Juli 2012.
- , Artikel; *Hak Komunal Atas Tanah*, Harian Analisa, Terbit Jum'at, tanggal 23 Juni 2016.
- Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Reklamasi Pantai, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2, Juli 2015.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil Tanah Pertanian
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform
- Undang-Undang No. 4 Thn 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- PP No. 224 Tahun 1961 jo PP No. 41 tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (LN: 1963-61).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Instruksi Presiden No. 13 Tahun 1980 tentang Pedoman Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil Tanah Pertanian.

Peraturan Menteri pertanian dan Agraria (PMPA) No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai

PMDN No. 15 Tahun 1974 tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform

Peraturan Menteri pertanian dan Agraria (PMPA) No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertifikat Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Ka. Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 10/Ka/1963 tentang Penegasan Berlakunya Pasal 7 UU No. 56 Prp tahun 1960 Bagi Gadai Tanaman Keras

D. Internet

www.bpn.go.id.

<http://garasi.in/sebuah-pandangan-tentang-pengadilan-agraria.html>

https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah

<https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>.

DAFTAR ISTILAH

Absentee: pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah kecamatan tempat tinggal yang punya tanah.
BPN RI: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
DI: Daftar Isian.
Eksesting: Keadaan Lokasi.
HM: Hak Milik.
HGB: Hak Guna Bangunan.
HGU: Hak Guna Usaha.
HP: Hak Pakai.
HPL: Hak Pengelolaan.
HT: Hak Tanggungan.
Incracht: Putusan yang berkekuatan hukum tetap.
Initial Registration: Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.
KTP: Kartu Tanda Penduduk.
KK: Kartu Keluarga.
Legal Opinion: Opini Hukum.
Landreform: Perombakan hak atas tanah.
MA: Mahkamah Agung Republik Indonesia.
NKR: Negara Kesatuan Republik Indonesia.
Nietig: Perbuatan Hukum.
Openbaarheid: Terbuka Untuk Umum.
Perpres: Peraturan Presiden.
Permenadagri: Peraturan Menteri Dalam Negeri.
Permen ATR/BPN: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
PMNA: Peraturan Menteri Negara Agraria.
PN: Pengadilan Negeri.
PP: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.
PPAT: Pejabat Pembuat Akta Tanah.
PTSL: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
PTUN: Pengadilan Tata Usaha Negara.
Redistribusi Tanah: Pembagian Tanah Pertanian.
SHM: Sertifikat Hak Milik.
Sitematik: Pendaftaran tanah yang dilakukan atas inisatif pemerintah.
Sporadik: Pendaftaran tanah yang dilakukan atas inisatif perorangan.
SU: Surat Ukur.
SK Hak: Surat Keputusan Pemberian Hak.
UUPA: Undang-Undang Pokok Agraria .
UUHT: Undang-Undang Hak Tanggungan.
HT: Hak Tanggungan.
UUD: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
Van Rechtwege Nietig: Batal Demi Hukum.
Vernietigbaar: Produk Hukum.