

JAWABAN SOAL RESPONSI UTS HUKUM AGRARIA 2015

oleh: **Ghaida Mastura | FHUI 2012**

disampaikan pada Tentir Hukum Agraria

27 Maret 2015

I. PENGETAHUAN TEORI :

1. a. Jelaskan apa yang dimaksud *Domein Verklaring* 1870? Mengapa Prof. Boedi Harsono menyatakan *Domein Verklaring* telah memperkosa hak-hak rakyat pribumi saat itu?
 - *Domein Verklaring* (Pernyataan Kepemilikan) berbunyi bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendom/kepemilikannya, adalah domein/milik Negara.
 - Prof. Boedi Harsono menyatakan *Domein Verklaring* memperkosa hak-hak rakyat pribumi sebab tanah hak eigendom hanya dipegang oleh orang-orang Barat dan Timur Asing, sehingga *Domein Verklaring* adalah 'sarana' pemerintah Hindia Belanda merampas tanah-tanah rakyat pribumi yang tidak memiliki bukti tertulis karena mereka memiliki tanah turun menurun secara adat dan itu tidak didaftarkan.
- b. Apa pengertian tanah *Domein Negara* dalam *Domein Verklaring*? Bagaimana kedudukan Negara (Hindia Belanda) terhadap tanah-tanah di Hindia Belanda?
 - Tanah Domein Negara adalah tanah milik negara, terdiri atas:
 - 1) Tanah Domein Negara Bebas, yaitu semua tanah yang dimiliki dan dikuasai secara bersama oleh MHA. Contoh: Tanah Hak Ulayat.
 - 2) Tanah Domein Negara Tidak Bebas, yaitu semua tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh orang perorangan masyarakat. Contoh: Hak Milik.
 - Kedudukan Negara Hindia Belanda terhadap tanah di Hindia Belanda adalah sebagai pemilik tanah/badan hukum perdata.

c. Bolehkah Negara (Hindia Belanda) menyewakan tanah Negara? Jelaskan.

Ya, pemerintah Hindia Belanda boleh menyewakan tanah Negara. Sebab, Negara berkedudukan sebagai pemilik tanah yang berarti mempunyai kuasa penuh untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah, termasuk menyewakannya kepada orang lain.

d. Apa yang dimaksud Tanah Negara sejak berlakunya UUPA? Bolehkah Negara memperjualbelikan atau menyewakan Tanah Negara? Apa alasannya?

- Tanah Negara sejak berlakunya UUPA adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang di atasnya tidak boleh ada hak-hak pribadi.
- Negara tidak boleh memperjualbelikan maupun menyewakan Tanah Negara. Sebab setelah berlakunya UUPA, kedudukan Negara tidak lagi sebagai pemilik melainkan sebagai pengatur/penguasa atas tanah. Kewenangan Negara sebagai *Badan Penguasa* diatur dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - b. mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

2. Terdapat perbedaan berlakunya ketentuan hukum yang mengatur pertanahan di Indonesia pada masa sebelum berlakunya UUPA dan setelah berlakunya UUPA. Jelaskan jawaban Anda secara sistematis, mengenai:

a. Bagaimana kondisi hukum tanah sebelum berlakunya UUPA? (Ingat dualisme dan pluralisme hukum tanah!)

Kedudukan Hukum

Sebelum berlakunya UUPA, pengaturan mengenai tanah di Indonesia tidak hanya terdapat dalam satu macam hukum, melainkan dalam banyak macam hukum. Pada masa pemerintahan Hindia Belanda, berlaku ketentuan Pasal 131 IS yang menggolongkan masyarakat ke dalam dua sistem hukum yang berlaku, yaitu:

- Golongan Eropa dan Timur Asing berlaku Hukum Barat

- Golongan Bumiputera berlaku Hukum Adat

Pengaturan tsb mencerminkan dualisme hukum di Hindia Belanda. Artinya, ada 2 ketentuan pokok di bidang hukum tanah, yaitu Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat. Di samping itu, terdapat ketentuan pelengkap yang lahir akibat dualisme tsb, yaitu:

- Hukum Tanah Antar Golongan
- Hukum Tanah Administrasi
- Hukum Tanah Swapraja

Dengan adanya 5 macam hukum tanah seperti yang telah diuraikan di atas, maka hukum pertanahan di Hindia Belanda bersifat pluralisme.

Kedudukan Negara

Sebelum berlakunya UUPA, Negara adalah pemilik tanah/badan hukum perdata.

Kedudukan hak

Hak-hak Barat, Hak-hak Adat, dan Hak-hak Swapraja.

- b. Bagaimana kondisi hukum tanah setelah berlakunya UUPA? Jelaskan dan berikan dasar hukumnya!

Kedudukan Hukum

Dengan berlakunya UUPA yang merupakan unifikasi dan kodifikasi hukum pertanahan nasional, maka berakhirilah pengaturan hukum tanah yang bersifat kolonial, dualisme, dan pluralisme sebagaimana yang ditegaskan dalam "diktum memutuskan" pada UUPA. Sehingga terciptalah suatu kesatuan hukum pertanahan yang tunggal berdasarkan hukum tanah adat.

Kedudukan Negara

Berdasarkan pasal 2 UUPA, maka Negara sebagai Badan Penguasa atas tanah/badan hukum publik.

Kedudukan Hak

Unifikasi dalam hak melalui ketentuan konversi.

3. Di dalam UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah nasional dibangun berdasarkan hukum tanah adat.

a. Jelaskan Hukum Adat yang mana menurut UUPA?

Hukum Adat yang dimaksud dalam UUPA dapat dilihat dari segi formal dan materil yakni sbb:

- 1) Formal → hukum yang menjadi bagian dari hukum positif di Indonesia yang berlaku sebagai hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis di kalangan orang-orang Indonesia asli.
- 2) Materil → hukum yang bersifat kemasyarakatan yang berasaskan keseimbangan dan diliputi suasana keagamaan.

Dengan demikian, Hukum Adat yang dimaksud UUPA adalah hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat Indonesia asli diliputi suasana keagamaan.

b. Jelaskan hubungan antara Hukum Adat dengan UUPA (Hukum Tanah Positif)?

Hubungan hukum antara Hukum Tanah Adat dan UUPA terletak pada 2 fungsi pokok Hukum Tanah Adat yang tercantum dalam Pasal 5 UUPA, yaitu:

1) Sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional/UUPA

Artinya, konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga, serta sistem Hukum Tanah Adat disusun dalam satu sistem berupa norma-norma Hukum Tanah Nasional.

2) Sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional yang tertulis

Artinya, norma-norma Hukum Tanah Adat dibiarkan tetap berlaku sebagai hukum yang hidup sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.

c. Unsur-unsur apa saja dalam hukum adat yang dipergunakan dalam pembangunan hukum tanah nasional?

Unsur-unsur Hukum Adat yang digunakan dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional adalah:

- 1) Konsepsi (ajaran, teori);
- 2) Asas-asas (perwujudan konsepsi);
- 3) Lembaga-lembaga hukum;
- 4) Sistem (tata susunan yang teratur).

4. a. Apa yang dimaksud “politik pertanahan nasional” dan apa dasar hukum politik pertanahan nasional?

“Politik pertanahan nasional” adalah tentang untuk apa penggunaan dan peruntukan tanah. Pelaksanaan politik pertanahan diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945¹ yang intinya “...dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

- b. Apakah lingkup pengertian politik pertanahan nasional sama dengan lingkup pengertian Agraria dalam arti luas atau sempit? Jelaskan alasan jawaban anda?

Lingkup pengertian politik pertanahan nasional sama dengan lingkup pengertian agraria dalam arti luas. Pengertian agraria secara luas dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yaitu meliputi bumi, air, dan ruang angkasa. Yang mana objek itulah yang diatur penggunaannya dalam politik pertanahan nasional.

- c. Apakah yang dimaksud “tanah” di dalam Pasal 4 UUPA dan penjelasannya?

Tanah yang di maksud dalam Pasal 4 UUPA adalah tanah dalam arti yuridis yang dapat diartikan sebagai permukaan bumi; yang bersangkutan dengan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya, namun terbatas. Bumi di sini, selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Selanjutnya air adalah perairan pedalaman maupun laut di wilayah Indonesia. Sedangkan ruang adalah ruang di atas bumi dan air.

- d. Menurut Pasal 4 UUPA dan penjelasannya apakah penggunaan tanah meliputi kewenangan mengeksploitasi bahan tambang di dalam tubuh bumi? Jelaskan!

Tidak, menurut Pasal 4 UUPA eksploitasi bahan tambang tidak termasuk dalam kewenangan penggunaan tanah. Berdasarkan Pasal 8 UUPA kita juga dapat mengetahui bahwa hal tsb “diperlukan kewenangan sendiri”. Eksplorasi dan eksploitasi diatur tersendiri dalam UU Migas yang hal tsb menjadi wewenang pemerintah, bukan pemegang hak atas tanah.

¹ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

e. Bolehkah seseorang mengeksplorasi minyak bumi yang terdapat di bawah tanah miliknya menurut hukum tanah nasional? Jelaskan dan berikan dasar hukum jawaban anda.

Tidak, karena berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, tidak termasuk kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air, dan ruang angkasa. Sebab pengambilan kekayaan telah ditentukan tersendiri dalam peraturan lain.

5. a. Apa yang dimaksud Hak Perorangan atas Tanah dan apa isi kewenangannya?

Hak Perorangan atas Tanah: Hak penguasaan atas tanah yang bersifat umum, yaitu hak yang memberi kewenangan di bidang perdata untuk memakai tanah, dalam arti menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah, sesuai jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan.

b. Sebutkan jenis-jenis Hak Perorangan atas Tanah!

Jenis-jenis Hak Perorangan atas Tanah:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1) Hak atas Tanah | 3) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun |
| 2) Hak Jaminan atas Tanah | 4) Wakaf |

c. Hak atas tanah dibagi dalam hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Apa perbedaan antara kedua jenis hak atas tanah tersebut dan berikan contoh jenis-jenis haknya masing-masing?

Hak atas Tanah Primer: langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan negara melalui permohonan hak.

Contoh: (1) Hak Milik, (2) Hak Pakai, (3) HGB, (4) HGU.

Hak atas Tanah Sekunder: tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan melalui perjanjian pemberian hak, antara pemberi tanah dengan calon pemegang tanah yang bersangkutan.

Contoh: (1) Hak Pakai, (2) HGB, (3) Hak Sewa, (4) Hak Gadai, (5) Hak Usaha Bagi Hasil, (6) Hak Menumpang.

d. Mengapa Hak atas Tanah Sekunder dikatakan bersifat sementara?

Hak atas Tanah Sekunder dikatakan bersifat sementara² karena jika tidak sementara hal tsb berpotensi menimbulkan kekerasan dan feodal, sehingga harus dibatasi jangka waktunya. Sehingga misalnya pada Hak Menumpang, si pemilik tanah dapat sewaktu-waktu mengambil kembali penggunaan atas tanah miliknya. Juga pada Hak Sewa, ketentuan mengenai sewa akan berakhir pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa.

e. Jelaskan isi kewenangan yang dimiliki oleh pemegang Hak Pengelolaan!

Wewenang pemegang Hak Pengelolaan:

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
- 2) Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri;
- 3) Menyerahkan sebagian tanahnya kepada pihak ketiga.

f. Apa yang dimaksud hak jaminan atas tanah? Apa nama lembaganya dan dimana lembaga tersebut diatur secara khusus? Sertakan dasar hukumnya!

- Hak Jaminan atas Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya, melainkan memberikan wewenang untuk menjual lelang apabila pemiliknya wanprestasi.
- Nama lembaganya adalah Hak Tanggungan, diatur dalam UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.
- Dasar hukum: Pasal 57 UUPA jo. Pasal 1 UUHT.

g. Menurut anda, adakah perbedaan lembaga hak jaminan atas tanah dengan hak gadai? Jelaskan!

- Ya, ada. Perbedaan antara Hak Tanggungan dan Hak Gadai terletak pada penguasaan fisik tanah oleh si pemegang hak.
- Pada konsep Hak Tanggungan, si pemegang hak—yang bertindak sebagai kreditur—tidak menguasai tanah yang dijaminan oleh debitur kepadanya,

² Bersifat sementara artinya “suatu ketika akan dihapuskan” karena pada dasarnya hukum agraria tidak memperbolehkan pemerasan. Diatur dalam Pasal 53.

melainkan memegang Sertipikat Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Ia berwenang menjual tanah tsb dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan, bila debitur wanprestasi.

Sedangkan pada Hak Gadai, si pemegang hak menguasai langsung tanah yang menjadi obyek Hak Gadai (setelah lebih dulu memberi uang gadai pada si debitur). Ia berwenang menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah tsb, sampai debitur mengembalikan uangnya.

6. a. Apa yang anda ketahui mengenai landreform dan sebutkan dua (dari enam) program landreform di Indonesia?

Landreform → merombak kembali struktur hukum pertanahan lama untuk membangun struktur hukum pertanahan yang baru.

Dalam Landreform terdapat **asas** yang menyatakan bahwa **“Tanah pertanian harus dikerjakan/dusahakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya.”**

Program-program Landreform

- 1) Larangan menguasai tanah pertanian melampaui batas
(Pasal 1-6 UU No. 56/Prp/1960³);
- 2) Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai
(Pasal 3 UU No. 56/Prp/1960);
- 3) Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan
(Pasal 7 UU No. 56/Prp/1960);
- 4) Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian serta larangan melakukan perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil
(Pasal 9 UU No. 56/Prp/1960);
- 5) Redistribusi tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum, tanah absentee, tanah bekas swapraja, dan tanah-tanah lainnya
(PP No. 224/1961 dan PP No. 41/1964);
- 6) Peraturan kembali tentang perjanjian bagi hasil (UU No. 2/1960).

³ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

b. Sebutkan program landreform mana yang berkaitan dengan pengaturan terhadap pembatasan penguasaan tanah dari aspek: (1) luas tanah; dan (2) dari letak tanahnya?

(1) Luas tanah

Larangan menguasai tanah pertanian melampaui batas (Pasal 1-6 UU No. 56/Prp/1960).

(2) Letak tanah

Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai⁴ (Pasal 3 UU No. 56/Prp/1960).

II. PEMAHAMAN DAN PENERAPAN TEORI

1. Nona XX wanita berusia 29 tahun asal Indramayu yang bekerja sebagai TKI di Taiwan bersuami Eng Khoo (WN Taiwan) usia 75 tahun, yang dua tahun lalu menikahinya dan telah menceraikannya pada tanggal 31 Oktober 2009. Nona XX telah memiliki tanah Hak Milik yang telah dibelinya dari Pak Kimin seluas 0,3 hektar di Indramayu pada tahun 2004 yang lalu.

a. Adakah akibat perkawinan tersebut terhadap tanah Hak Milik yang telah dibeli Nona XX dari Pak Kimin menjadi harta bersama? Apa dasar hukumnya?

Tidak ada akibatnya, karena tanah yang dibeli Nona XX merupakan harta bawaan yang dibeli sebelum ia menikah. (Pasal 35 dan 36 UU No. 1/74)

b. Apa akibat hukumnya terhadap tanah Hak Milik yang menjadi harta bersama dalam perkawinan campuran? Berikan pula dasar hukumnya.

Tanah Hak Milik tsb dalam jangka waktu 1 tahun wajib dilepaskan dan diberikan kepada Negara atau pihak ke-3 yang dapat memiliki tanah Hak Milik. Bila tidak, maka hak milik nya hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara. (Pasal 21 ayat 3 UUPA)

⁴ Absentee/guntai adalah tanah yang terletak di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah.

c. Jika Nona XX memperoleh warisan berupa tanah Hak Milik atas meninggalnya ayahnya pada tanggal 7 Juli 2008, apakah tanah tersebut menjadi harta bersama? Jelaskan dan berikan dasar hukumnya.

Tidak, harta bersama merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan (Pasal 35 UU No. 1/74). Sedangkan tanah warisan tsb diperoleh Nona XX sebelum ia menikah, sehingga tanah tsb tidak menjadi harta bersama.

d. Selain karena perkawinan campuran, sebutkan peristiwa hukum lainnya yang menyebabkan beralihnya tanah Hak Milik kepada warga negara asing sesuai ketentuan pasal 21 UUPA dan bagaimana akibat hukumnya?

-Percampuran harta karena perkawinan campuran dengan WNA

-Pewarisan tanpa wasiat (pewarisan ab intestato)

-WNI kehilangan status kewarganegaraan Indonesianya (peralihan dari WNI menjadi WNA)

Akibat hukum → Pasal 21 ayat 3 UUPA; wajib melepaskan hak tsb dalam jangka waktu 1 tahun kepada Negara atau pihak ke-3 yang dapat memiliki Hak Milik tsb, bila tidak maka hak tsb hapus karena hukum dan jatuh pada Negara.

2. PT. Graha Bangun (PT. GB) adalah pengembang (developer) telah merencanakan akan membangun rumah dan pertokoan beserta segala fasilitas dan sarana pendukungnya di Soreang Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat di atas tanah seluas 19 hektar.

a. Hak atas tanah apa yang paling tepat untuk keperluan PT. GB dan berapa lama jangka waktunya?

HGB, jangka waktunya maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun, dan dapat diperbaharui atas tanah yang sama. (Pasal 35 UUPA)

b. Tuan Mahmud Cik Kamaluddin (WN Malaysia) merencanakan akan membeli rumah dan pertokoan yang akan dibangun PT. GB. Apakah dimungkinkan mengingat status hak atas tanah sesuai pertanyaan huruf a di atas? Jelaskan dan berikan dasar hukumnya.

Tidak. Rumah dan pertokoan yang akan dibangun PT. GB berstatus tanah HGB. Berdasarkan pasal 36 ayat (1) UUPA, subjek tanah HGB hanyalah WNI dan BHI. Maka

Tuan Mahmud yang merupakan WNA tidak dapat membeli rumah dan pertokoan yang akan dibangun PT. GB tsb.

- c. Jika di lokasi yang akan dibangun PT. GB tsb terdapat tanah hak milik penduduk setempat sebanyak 24 bidang dan luasnya 4.3 hektar, dapatkah PT. GB melakukan jual beli? Jelaskan dan berikan dasar hukumnya.

Tidak. Berdasarkan Pasal 21 ayat 1 UUPA, badan hukum swasta tidak termasuk sebagai subjek Hak Milik. Sehingga PT. GB tidak dapat melakukan jual beli dengan penduduk untuk memindahkan hak milik.

- d. Apa akibat hukumnya jika kemudian PT. GB terbukti melakukan transaksi pembelian tanah-tanah hak milik tsb? Jelaskan dan berikan dasar hukumnya.

Jual beli tsb batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. (Pasal 26 ayat 2 UUPA)

- e. Dapatkah PT. GB menjadi pemegang hak atas tanah hak pengelolaan? Jelaskan dan berikan dasar hukumnya.

Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) PMNA⁵ No. 9/1999, badan-badan hukum yang bisa diberikan Hak Pengelolaan yaitu:

- Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- PT Persero;
- Badan Otorita;
- Badan Badan Hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

Dengan demikian, PT. GB yang merupakan Badan Hukum Swasta tidak dapat menjadi pemegang hak atas hak pengelolaan.

⁵ Peraturan Menteri Negara Agraria. Disebut juga Perkebunan (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional)

- f. Apa akibat hukumnya jika kemudian PT. GB terbukti tidak jadi membangun (menelantarkan tanah) yang sudah dikuasainya sesuai pertanyaan huruf a di atas? Sebutkan ketentuan UUPA yang mengatur hal itu.

Bila tanah ditelantarkan, maka hak guna bangunan yang dimiliki PT. GB hapus dan jatuh pada Negara → Pasal 40 UUPA. Karena hukum adat kita mengenal tanah terlantar dan telah dipertegas dalam Pasal 6 UUPA bahwa tanah berfungsi sosial, maka tanah tsb akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum.

Allahumma yassir wa laa tu'assir, rabbi tammim bil khair.

Ya Allah, permudahkanlah urusanku dan janganlah Engkau persulit,
ya Rabbi akhiri urusanku dengan baik.

“Berlelah-lelah lah, manisnya hidup terasa setelah lelah berjuang.”

—Imam Syafi'i

