BAB II

TINJAUAN UMUM HAK - HAK ATAS TANAH

Hak guna usaha merupakan bagian dari hukum keben daan. Dimaksudkan adalah hak atau penguasaan atas benda yang tidak bergerak, khususnya penguasaan hak atas tanah, maka perlu dijabarkan secara umum tentang bagaimana penguasaan atas tanah itu sendiri. Sehingga pembahasan dalam bab ini meliputi ; Pengertian hak atas tanah, macam - macam hak atas tanah, siapa yang mempunyai hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah.

1. Pengertian Haka atas Tanah

Dijelaskan dalam pasal 4 ayat 2 Undang undang pokok agraria (UUPA) bahwa hak-hak atas tanah dimaksudkan adalah " memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas - batas menurut undang - undang ini, dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.[4]

Memberikan wewenang dimaksud dalam pengertian pasal 4 ayat 2 ini adalah negara atau pemerintah yang memberikan hak - hak atas tanah kepada sese orang, beberapa orang secara bersama atau suatu badan hukum .

Pemberian hak itulah yang dimaksud sebagai pemberian wewenang untuk menggunakan tanah dalam batas-batas yang diatur menurut peraturan perundang-undangan, misalnya tentang luas tanah, status hak atas tanah, orang yang berhak atas tanah dan lain sebagainya.

---

[4] Ariep. S. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) , Pustaka Tinta Mas, Jakarta, tt., hlm. 7

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam tata pelaksanaannya oleh Pemerintah memberikan wewenang untuk " daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Negara ".[5] tentunya secara fungsional kekuasaan atas tata pelaksanaan ini diberikan kepada Departemen yang bersangkutan dalam lingkup wilayah masing-masing, baik propinsi maupun daerah.

Materi penguasaan hak atas tanah ini sesuau dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 45 adalah " bumi termasuk segala yang ada pada permukaan bumi dan yang ada di dalam bumi, air dan ruang angkasa.[6] Jadi termasuk bahan-bahan tambang dan meneral, dan yang berada di dalam air/ di bawah air misalnya Mutiara dan lain sebagainya. Semua ini dikuasai oleh Negara dan dapat diberikan penguasaan itu kepada seorang atau badan hukum tertentu untuk digunakan manfaatnya. Namun yang dimaksud dengan penguasaan pemberian hak atas tanah ini adalah " tanah itu semata mata, dan apa yang berada pada permukaan tanah itu . Sedang apa yang berada di dalam tanah berupa barang tambang dan lain sebagainya, tidak termasuk ". Dan " dikuasai " dalam pengertian pasal 33 ayat 2 di atas bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah " memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi.[7]

Dengan demikian dapat diketahui bahwa Negara hanyalah sebagai pemegang wewenang saja dan mempunyai--

---

[5] Ibid , h. 6.

[6] Undang-Undang Dasar 1945 , Pasal 33 ayat 2.

[7] Kwantjik Saleh, Hak anda atas tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, h.13/15.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hak dan kewajiban sebagai :

a. Mengatur dan menyelenggarakan; peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari bumi, air dan ruang angkasa.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berangkat dari pengertian hak-hak atas tanah inilah timbul berbagai macam pengertian hak-hak atas tanah yang dikonfirmasikan dalam UUPA yang dijabarkan berikut ini.

2. Macam-macam Hak atas Tanah

Perlu diketahui sebelumnya bahwa dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 ini tentang, Peraturan dasar pokok-pokok Agraria, atau yang formalnya dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria(UUPA) dengan tujuan... untuk tercapainya unifermitas (keseragaman) mengenai hukum tanah, yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, kecuali ketentuan -ketentuan mengenai hypotik yang masih berlaku sejak diundangkan (diberlakukannya) Undang-undang ini.[8]
Perlu diketahui, hak hypotik seperti dijelaskan dalam pasal 1162 ialah salah satu hak kebendaan atas benda benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelurasan perikatan ".
Jadi hak kebendaan disini adalah merupakan jaminan bagi pelunasan hutang dalam suatu perjanjian (aqad) tertentu, karena tidak dibahas dalam kaitannya dengan masalah ini.

---

[8] . Subekti , Pokok-pokok Hukum Perdata , Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 93.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan demikian dapat diketahui telah dicabut dari buku ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) segala ketentuan-ketentuan atau pasal-pasal mengenai hak eigendom (hak milik sempurna) dan hak kebendaan lainnya atas tanah.

Hak-hak yang ditetapkan dalam UUPA ini terdiri -- dari :

2.1. Hak milik.
2.2. Hak guna usaha.
2.3. Hak guna bagunan.
2.4. Hak pakai.
2.5. Hak sewa.
2.6. Hak memungut hasil hutan.
2.7. Hak lain yang bersifat sementara.[9]

-, Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan ter penuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah. subyek hak ini hanya boleh bagi warga negara asli.

-, Hak guna usaha (hak ini dibahas tersendiri dalam bab tiga karena merupakan obyek pembahasan).

-, Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan milik nya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbaharui 20 tahun kemudian kembali pada pemiliknya yang pertama.

-, Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memu - ngut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain yang memberi wewenang dan ke wajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian - nya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan

---

[9] Arieeff.S, Opcit, h 12.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

-, Hak sewa adalah hak menggunakan tanah nilik orang lain, oleh orang atau suatu badan hukum untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah - uang sebagai sewa.

-, Hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah.

-, Hak-hak lain yang bersifat sementara, yakni dalam - waktu singkat akan dihapus, terdiri : hak gadai , hak usaha, hak numpang dab hak sewa atas tanah pertanian.[10]

Subyek dari hak milik itu sendiri adalah warga Negara Indonesia asli, sedangkan hak guna bangunan subyeknya adalah : warga negara Indonesia dan badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia. Hak pakai dan hak sewa atas bangunan subyeknya adalah : warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.[11] Dan Hak membuka dan memungut hasil hutan subyeknya adalah warga negara Indonesia asli yakni " persekutuan - masyarakat desa ". Dalam perdata hak ini dikenal dengan " Hak ulayat atau hak petuanan ".[12] Dan hak lain yang bersifat sementara, disini tidak dijelaskan subyeknya , seperti yang telah diketahui bahwa hak-hak ini akan di hapus dalam waktu singkat.

---

[10] Subekti, Op Cid, h.18-20.

[11] Arieeff.S, Op Cid, h.21,24,25.

[12] Simorangkir dkk, Kamus Hukum, Aksara Baru, Jakarta, 1987, h.60. Dan wiryono Prodjodikoro, Hukum perdata tentang hak atas benda, Intermasa, Jakarta, 1986, h.26.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perlu diingatkan banwa hak-hak ini selain "hak guna usaha" tidak dijelaskan secara detail, karena bukan merupakan obyek pembahasan disini dicantumkan agar dapat diketahui struktur atau persepsi hak guna usaha itu sendiri sebagai komponen (bagian) dari hak-hak atas - tanah.

Bila disimak pengertian dan subyek hak-hak diatas maka ada dua macam hak, yang secara murni hanya boleh dimiliki oleh warga negara asli, yakni " hak milik, dan hak membuka dan memungut hasil hutan (hak ulayat) saja. Sementara hak-hak lainnya masih ada kesampatan - untuk pihak asing untuk memiliki manfaatnya dan bukan berarti memiliki secara utuh karena hanya dibatasi penggunaan dalam waktu tertentu. seperti yang terlihat pada hak pakai di atas dan hak guna usaha yang dibahas dalam bab selanjutnya (bab III). Kedua hak ini (hak milik dan ulayat) tidak bisa dipindah milikkan dalam arti bahwa milik hanya berpindah dalam lingkup kewarisan saja. Demikian pula hak ulayat hanya dapat beredar atau berpindah dalam lingkup kesatuan masyarakat adat nya. Sedang hak lain dapat dipindah milikkan pada pihak luar dalam arti pendayagunaan atas manfaat benda-itu baik pribumi atau non pribumi berupa badan- badan hukum asing yang diakui atau dikuasakan. (lihat penjelesan berikutnya)

3. Siapa yang mempunyai Hak atas Tanah

Ketentuan ini dikonfirmasikan dalam Undang-undang Pokok Agraria, terdapat dalam beberapa pasal berikut - ini :

3.1. Pasal 21 ayat 1 dan 2 menyebut dua alternatif :

3.1.1."Hanya warga negara Indonesia yang dapat - mempunyai hak milik".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3.1.2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat syaratnya".

3.2. Pasal 36 ayat 1, yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :

3.2.1. "Warga Negara Indonesia".

3.2.2. "Badan - badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indone - sia ".

3.3. Pasal 42, yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

3.3.1. "Warga Negara Indonesia".

3.3.2. "Orang asing yang berkedudukan di Indonesia".

3.3.3. "Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia".

3.3.4. "Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia".

3.4. Pasal 45, yang dapat mempunyai hak sewa adalah :

3.4.1. "Warga Negara Indonesia".

3.4.2. "Orang asing yang berkedudukan di Indonesia".

3.4.3. "Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia".

3.4.4. "Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia". [13]

Berangkat dari pasalh - pasal diatas, dapat di simpulkan bahwa yang mempunyai hak atas tanah adalah

a. Warga negara Indonesia

b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

c. Badan - badan hukum.

Badan - badan hukum diatas terdiri dari dua ba - dan hukum yaitu :

c.1. Badan - badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia.

---

[13] Arieeff.S., Op Cit., hlm. 15,21,24, 25

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c.2. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Warga Negara dimaksud dalam point "a" adalah warga Negara Indonesia asli berhak untuk mendapatkan hak milik atas tanah ataupun mempunyai kesampatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta manfaat hasil tanah baik laki laki maupun perempuan, baik untuk dirinya sendiri maupun keluarganya. Sedang orang Asing, maupun warga Negara Indonesia yang kehilangan warga Negaranya karena percampuran perkawinan, ataupun mempunyai kewarganegaraan rangkap tidak boleh mempunyai hak milik, baik hak milik itu berupa; jual beli, penukaran, penghibahan, atau perbuatan hukum lain yang memindahkan hak milik itu kepada orang asing, atau seseorang kehilangan kewarganegaraannya karena percampuran perkawinan atau kepada seseorang yang mempunyai kewarganegaraan rangkap atau badan hukum asing, jika hak milik itu telah ada sebelum ditetapkan Undang-undang ini, maka harus dihapus, dan dikembalikan kepada Negara dalam jangka waktu paling lambat satu tahun sejak diberlakukannya Undang - undang ini (lihat ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 4, pasal 26 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria)mereka tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah dan hanya boleh mempunyai hak atas tanah berdasarkan hak pakai saja, yang luas batas waktu sesuai ketentuan perundang-undangan.

Demikian pula badan-badan hukum, pada dasarnya mereka tidak boleh mempunyai hak milik, mereka hanya boleh mempunyai hak berupa " hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai saja".[14]

---

[14] Ibid, h 46.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

baik badan-badan hukm yang didirikan menurut hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang mempunyai - perwakilan di Indonesia.

Pada prinsipnya badan-badan hukum inii masih memi liki kemungkinan untuk mempunyai hak milik atas tanah karena " escape clause" yakni suatu ketentuan yang memungkinkan badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah dengan mempertimbangkan kebutuhan masyarakat karena adanya faham keagamaan, sosial dan hbungan perekonomian. Seperti yang diperinci dalam pasal 14 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria adalah , untuk ke perluan Negara, keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain ke sejahteraan, keperluan industri, perkembangan produksi pertanian, peternakan, perikanan, transmigrasi,dan pertambangan.

Lingkup kewenangan dua badan hukum di atas dibatasi penggunaannya terhadap hak-hak atas tanah. Bagi badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia boleh mendapat semua macam hak atas tanah, sedang bagi badan hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, hanya dibatasi dalam dua macam hak saja yakni " hak pakai dan hak sewa ".[15]

Berdasar ketentuan pasal 49, badan-badan hukum dimaksud yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di tunjuk oleh peraturan Pemerintah No 38 tahun 1963,ter diri dari :

---

[15] Kwantjik Saleh, Op cit, h 17.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (disebut Bank Negara).
b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi pertanian yang di dirikan berdasar atas Undang-undang No 79 tahun 19 58, (lembaran Negara tahun 1958 No 139).
c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Mentri Pertanian/Agraria setelah mendengar Mentri Agama.
d. Badan-badan Sosial, yang ditunjuk oleh Mentri kesejahteraan Sosial.[16]

Hak milik dari Bank-bank Negara dimaksudkan untuk bangunan maupun perumahan bagi para pegawainya. Begitu pula perkumpulan Koperasi, badan-badan keagamaan dan sosial guna keperluan langsung berhubungan dengan ke agamaan dan sosial sesuai batas-batas luas yang dite - tapkan dalam Undang-undang No 56 PRP tahun 1960 (lihat komponen luas tanah). Dan setelah enam bulan saat di tetapkan peraturan ini wajib diberitahukan kepada Mentri Agraria atau Pejabat berwenang yang ditun - juk guna mendapatkan hak milik, sesuai peraturan Mentri Agraria No 14 tahun 1961 (TLN No 346).Penggan- ti Undang-undang No 21 tahun 1960, Lembaran Negara, tahun 1960 - 65).[14]

-, Dan lain-lain sesuai fungsi dan wewenang masing-masing dalam wilayah otonom, misalnya Bank Pembangunan Daerah

Badan-badan hukum di atas kemungkinan dapat mempu - nyai hak milik atas tanah di samping badan-badan hukum lainnya. Oleh Wirjono Projodikoro SH, dalam bukunya : dikatakan, kemungkinan badan-badan hukum ini mempunyai pemilik tanah di samping badan hukum yang menurut hukum adat yang oleh Mentri Agraria dalam peraturan no 2 tahun 1960, ditentukan dapat mempunyai hak milik atas tanah dalam rangka Hukum Agraria yang baru. Dalam bagian lain dikatakan, subyek hak milik atas tanah ada

---

[16] Arieeff.S., Op Cit, h : 302 - 303

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kalanya tidak hanya perorangan (individu) melainkan juga persekutuan desa sendiri.[17] Jadi selaib badan badan hukum di atas, maka kemungkinan hak milik ulayat (persekutuan desa) oleh Mentri Agraria dengan no ketetapan akan menetapkan suatu badan hukum formal yang mempunyai hak milik atas tanah.

4. Pembatasan luas Hak atas Tanah

Mendasari pasal 17 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :

ayat 1; dengan mengingat ketentuan pasal 7,maka untuk mencapai tujuab dimaksud dalam pasal 2 ayat: 3 (UUPA) diatur luas maksimum atau minimum - tanah yang boleh dipunyai dengan suatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh suatu keluarga atau badan hukum.

ayat 2; Penetapan batas minimum dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan perundang -undangan di dalam waktu yang singkat.

ayat 3; Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termasuk dalam ayat 2 pasal ini dimiliki oleh Pemerintah dengan ganti kerugian . Untuk selanjutnya dibagikan keppada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan Pemerintah.

ayat 4; Tercapainya batas menimum dalam ayat 1 pasal ini akan ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan, dilaksanakan secara berangsur[18]

Ketentuan batas maksimum atau minimum dalam ayat

---

[17] Wiryono Prodjodikoro, Op Cit , h ; 31.

[18] Arieeff.S, Op Cit , h : 12 - 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1 diatas sebagai yang dimaksud oleh ayat 2 diatur menu urut peraturan perundang-undangan adalah Undang- undang No 56 PRP tahun 1960 pasal 1 ayat 2, dengan mem perhatikan; jumlah penduduk, luas tanah, dan faktor lainnya, ditetapkan menurut dan memperhatikan antar kondisi daerah antara yang padat dan tidak padat kurang padat, cukup padat, dan sangat padat. Dan membe dakan pengklasifikasikan antara luas tanah sawah dan luas tanah kering. Penetapan batas luas maksimum atau minimum dimaksudkan sebagai berikut :

NO	Di daerah yang :	sawah (Hetare	tanah ke ring((ha)
1	tidak padat	15	20
2.	Padat :		
	a. Kurang padat	10	12
	b. Cukup Padat	7,5	9
	c. Sangat padat	5	6

Luas tanah maksimum di atas dihiting dengan cara diambil dari luas tanah (sawah) dijumlah luas tanah kering, sama dengan tanah sawah ditambah 30 % bagi daerah-daerah yang tidak padat, sedang di daerah-dae - rah yang padat ditambah 20 %, dengan ketentuan bahwa tanah -tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.[19]

Penetapan luas maksimum di atas tidak berlaku ba- gi tanah-tanah berupa hak guna usaha atau hak-hak lain yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari

---

[19] Arieeff.S, Op cit, h 87.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pemerintah dan dikuasai oleh badan hukum. Penetapan luas berupa hak guna usaha dapat dilihat dalam bab III.Sedang kan hak-hak lainnya misalnya hak pakai, hak guna bangu - nan, hak sewa dan sebagainya, luasnya sama dengan hak guna usaha yakni 25 hektar. Apabila lebih maka harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan - yang baik.[20] Demikian pula ketentuan luas tanah untuk badan-badan hukum juga ditetapkan seluas tanah - tanah pertanian (L.N. tahun 1960 No. 174), jika diperlukan lebih dari itu maka dapat dikuasai) dipunyai secara hak guna usaha atau hak guna bangunan.
Jadi jelasnya bahwa luas tanah untuk badan- badan hukum badan-badan sosial dan badan-badan keagamaan, dan lain adalah sama dengan ketentuan luas di atas. Seperti yang disebutkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 bahwa hak tanah untuk badan-badan hukum ada lah hak guna bangunan dan hak guna usaha. Sedangkan bagi badan-badan- keagamaan dan sosial disediakan hak pakai yang dapat diberikan dengan cuma-cuma dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Demikian pula perkumpulan perkumpulan koperasi dalam wilayah Pedesaan, tetapi pemi likan itu sesuai maksud penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik sebatas tanah- tanah pertanian dan sampai pada luas maksimum dalam UU No 56 PRP tahun 1961 tentang luas tanan pertanian. Tentang tanah-tanah untuk keperluan kantor dan bangunan - bangunan lainnya dapat diminta dengan hak guna bangunan.[21]

Mengenai luas tanah minimum ditetapkan 2 hektar , baik untuk tanah sawah maupun untuk tanah kering, ketentuan ini merupakan tujuan yang akan dicapai secara ber-

---

[20] Ibid, h.58-59.

[21] Ibid, h. 304/306.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tahap. Luas 2 ha ini terhadap tanah-tanah pertanian karena extensifikasi tanah pertanian dengan pembukaan tanah secara besar-besaran diluar Jawa, transmigrasi dani Industrialisasi.[22]

Perlu diuraikan disini tentang cara penetapan luas maksimum untuk tiap-tiap daerah, yakni diperhitungkan dengan melihat angka-angka resmi tentang kepadatan penduduk (lihat daftar lampiran), dengan memperhatikan keadaan sosial ekonomi dari daerah-daerah di maksud, dengan melandasi pasal 1 peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang no 56 tahun 1960(LN tahun 1960 174).

Ditetapkan penggolongan daerah yaitu daerah tidak padat bagi yang berkepadatan penduduk sampai 50 per Km persegi, bagi daerah- daerah kurang padat 51 sampai : 250 per Km, daerah cukup padat 251 sampai 400 per kilometer, dan sangat padat 401 keatas. Dan yang dimaksuddengan daerah-daerah di atas adalah daerah tingkat II dan untuk luas maksimum tiap daerah tingkat II di tegaskan oleh Mentri Agraria. Dalam hubungannya dengan keadaan yang sangat khusus di daerah itu dengan memperhatikan faktor-faktor :

4.1. Tersedianya tanah-tanah yang masih dapat dibagi,
4.2. Kepadatan penduduk.
4.3. Jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara tanah sawah dan tanah kering dan diperhatikan apakah ada pengairan yang teratur atau tidak.
4.4. Besarnya usaha rani yang sebaik-baiknya menurut-kemampuan satu keluarga dengan mengerjakan beberapa buruh tani.

---

[22] Ibid, h. 99, 105,106.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4.5. Tingkat kemajuan teknik pertanian sekarang ini.[23]

Ketentuan keluarga dimaksud dalam pasal 17 jo ps 16 di atas menunjukkan, dasar ketetapan maksimum ada lahs sesuai jumlah anggota keluarga lebih dari tujuh orang, luas maksimum ditambah 10 % untuk jumlah sele - bihnya dengan tidak lebih dari 50 % di samping luas tanah pertanian seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektare. Misalnya untuk keluarga di daerah tidak pa-- dat (dengan batas maksimum 16 hektare dengan jum lah anggota keluarga sebanyak 15 orang, maka luas batas maksimummnya dihitung sebagai berikut :

Jumlah tambahan adalah 8 orang, maka 8 X 10 X 15 hektare sawah sama dengan 22,5 oleh karena luas se- luruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektare, maka luas- makimum untuk keluarga itu yang boleh dikuasai adalah 20 hektare saja sedang selebihnya dikembalikan kepada Pemerintah untuk kemudian oleh Pemerintah diberikan pa da keluarga lain yang membutuhkan.

Untuk tanah kering batas tanah sawah ditambah 20% pada daerah yang padat 30 % untuk daerah - daerah - yangkurang padat (lihat pasal 1 ayat 2 UU No 56 PRP tahun 1960, penetapan maksimum itu paling banyak : 15 hektare untuk daerah-daerah yang tidak padat atau 20 hektare tanah kering). Untuk daerah-daerah yang sa- ngat padat angka-angka itu adalah 5 hektar dan 6 hek- tar untuk 20 dan 30 % di atas.

Perhitungannya, jika yang dikuasai itu sawah dan tanah kering, di daerah-daerah yang kurang padat oleh suatu keluarga dikuasai 5 hektare sawah dan 9 hektar tanah kering, maka 5 hektar sawah dihitung menjadi----

---

23 Ibid, h 97.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanah kering, yaitu 20 % x 30 % x 5 hektare = 120 % x 5 hektare = 6 hektare, " Jadi tanah yang dikuasai jumlahnya sama dengan 6 + 9 hektare = 15 hektare - tanah kering, karena maksimum untuk daerah yang kurang padat adalah 12 hektare tanah kering, maka keluargaitu harus melepaskan 15 - 12 hektare = 3 hektare yang harus dilepas tanah keringnya. Dengan demikian maka maksimumnya ialah 5 ha sawah ditambah 6 hektar tanah kering = 11 hektar untuk tanah sawah dan tanah kering sebaliknya jika sawah yang akan dilepas, maka 9 ha tanah kering itu dihitung menjadi sawah yaitu sama dengan 5/6 x 9 hektar = 7,5 ha.

Dengan demikian maka jumlah tanahnya adalah 5 ha + 7,5 ha = 12,5 ha sawah, karena untuk daerah terse but maksimumnya 10 ha, maka tanah yang harus dilepas adalah 12,5 ha sawah - 10 ha = 1,5 ha. tanah sawah kepada Pemerintah untuk kemudian dibagikan/ diberikan kepada keluarga yang membutuhkan, sesuai ketentuan ayat 3 pasal 17 sebelumnya.

5. Pencabutan Hak atas Tanah

Dalam pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan : " untuk kepentingan umum, termasuk kepen tingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama da ri rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-undang".[24]

---

[24] Ibid, h. 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengertian yang termaktub dalam pasal ini cukup jelas bahwa pencabutan hak tidak berarti bahwa suatu hak akan dicabut bagitu saja, tetapi diberikan ganti rugi yang layak bagi sipemilik tersebut.

Pencabutan hak atas tanah ini dilakukan oleh Pemerintah (Negara) yang dalam pasal tersebut di atas di maksudkan adalah untuk kepentingan umum, yakni bangsa dan negara serta seluruh masyarakat Indonesia.

Untuk mengaturpencabutan hak atas tanah ini tertuang dalam penjelasan umum UU No 20 tahun 1961, di transfer oleh Kwantjik Saleh, bahwa dengan mengutip bebagian dari Undang-undang ini :

" Dalam keadaan memaksa Presiden berhak melakukan pencabutan hak atas tanah,
Pada azasnya maka jika diperlukan tanah dan atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk suatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya. Misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya. Tetapi cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan yang punya meminta harga yang terlalu tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanah yang diperlukan itu. Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan orang seorang, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pada Pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan.[25]

---

[25] Kwancik Saleh, Op Cid, h. 20,21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan Undang-undang ini menunjukkan bahwa - yang berhak untuk melakukan pencabutan adalah Presiden dan pencabutan itu dilakukan dalam keadaan terpaksa karena kepentingan umum yang sangat membutuhkan . Realisasinya setelah lebih dulu mendengar Mentri Agraria- (sekarang- Mentri Dalam Negeri), karena Mentri Agraria telah dihapus dan yang ada hanya Direktorat Jend - ral (Dirjen) Agraria yang membawahi Departemen dalam Negeri).Menteri Kehakiman, dengan pencabutan hak itu .

Pencabutan hak atas tanah inipun tidak dilakukan begitu saja melainkan karena beberapa faktor yang di pandang perlu dan diberikan ganti rugi kepada bekas pe miliknya.Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Peme - rintah Nomor 224 tahun 1961, tentang pelaksanaan pem bagian tanah dan ganti kerugian. Pencabutan ini karena adanya beberapa faktor; antara lain :

5.1. Tanah-tanah yang melebihi batas maksimum dimaksud dalam UU No 56 PRP tahun 1961 (lihat komponen - pembatasan luas tanah).

5.2. Karena pemiliknya melanggar ketentuan undang - un dang.

5.3. Karena pemiliknya bertempat tinggal di luar daerah dalam jangka waktu 6 bulan. Seperti jika pemi lik tanah yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya selama 6 bulan.

5.4. Tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja.

5.5. Tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh Negara.[26]

---

[26] Arieeff,S. Op Cid, h.129.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tanah-tanah tersebut dicabut dengan memberi ganti kerugian yang diperhitungkan dengan hasil produktif dari luas tanah yang dipunyai, yakni 10 kali hasil bersih setiap tahun dari lima tahun terakhir. Apabila ganti kerugian bagi bekas pemilik tanah tidak menyetujui besarnya ganti kerugian dimaksud, maka baginya dapat meminta banding lewat Panitia Landreform Daerah Tingkat I dalam tempo3 bulan sejak tanggal penetapan ganti kerugian tersebut. Jika ia tidak merasa puas juga maka ia dapat meminta keputusan hakim. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 pasal 1 dikatakan :

" terhadap keputusan mengenai jumlah ganti kerugian yang tidak dapat diterima karena dianggap kurang layak sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dapat diminta banding kepada Pengadilan Tinggi".[27]

Selain itu dalam instruksi Presiden RI Nomor 9 , tahun 1973 dinyatakan bahwa pencabutan hak dengan alasan kegiatan pembangunan yang mempunyai kepentingan umum, meliputi : " Bidang, bidang-bidang; Pertahanan , pekerjaan Umum, perlengkapan umum, jasa umum, keagamaan ilmu pengetahuan dan seni budaya, kesehatan, olah raga, keselamatan umum terhadap bencana alam, kesejahteraan sosial, makam, pariwisata, dan reakreasi dan usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.[28]

Jelasnya pencabutan ini semuanya dikembalikan pada kepentingan seluruh masyarakat dan bangsa Indonesia untuk pembangunan guna kesejahteraan sosial.

Dijelaskan dalam pasal 27 UUPA bahwa " tanah-tanah jatuh kepada Negara karena pencabutan hak berdasarkan ps 18, yaitu untuk untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan rakyat.

---

[27] Kwantjik Saleh, Loc-Cit,

[28] Ibid

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id