

**MATERI KULIAH**  
**HUKUM AGRARIA**

**MAGISTER KENOTARIATAN**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA**  
**TAHUN 2014/2015**

**Oleh:**

**Prof.Dr.H.Achmad Sodiki,S.H.**  
**Imam Koeswahyono,S.H.MHum**

**@ Hak Cipta Pada Penulis Dilarang Keras Mengcopy & Diedarkan Untuk Tujuan Komersial**

# KONTRAK BELAJAR

(Student Based Learning ):

- **1. Serius**
- **2. Tertib & Cermat**
- **3. Tepat waktu**
- **4. Partisipasi (totalitas)**
- **5. Kekompakan/ Kebersamaan dgn tugas kelompok**
- **6. Kejujuran**
- **7. Keberanian (dlm kebenaran)**
- **8. Transparansi (Sistem Penilaian Hasil Belajar)**
- **9. Keterbukaan Fikiran (Positif)**
- **10. Mencapai Terbaik**



## **BAHAN PUSTAKA:**

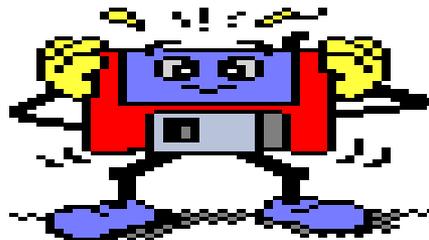
- **Achmad Sodiki.,2014.,Politik Hukum Agraria, Cet 1, KonPres, Jakarta**
- **Boedi Harsono.,2009., UUPA Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta**
- **Maria SW Sumardjono.,2005., Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, Edisi Revisi, Buku Kompas, Jakarta**
- **Muchsin & Imam Koeswahyono.,2010.,Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah, Refika Aditama, Bandung**
- **Oloan Sitorus & HM Zaki Sierrad.,2006., Hukum Agraria Indonesia, Konsep Dasar & Implementasi, Cetakan Pertama, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta**
- **Urip Santoso.,2011., Perolehan Hak Atas Tanah, Cet 1, Revka Petra Media, Surabaya**
- **Basic Agrarian Law (UUPA) → keharusan memiliki tiap peserta pembelajaran**

# **SATUAN ACARA PEMBELAJARAN**

- **Tujuan:** memberikan pemahaman mahasiswa MKn yang benar & komprehensif tentang hukum pertanahan positif dgn urutan pokok-pokok bahasan:
- **Luaran/Hasil:** mahasiswa MKn mampu memahami dgn benar & komprehensif tentang teori & praktik hukum pertanahan positif
  
- **Politik hukum agraria,**
- **Asas-asas Hukum Agraria ( Tanah),**
- **Hak atas tanah dalam hukum positif,**
- **Prosedur/ tata cara pengurusan tiap-tiap hak atas tanah**
- **Ketentuan konversi, dalam hukum positif**
- **Pendaftaran Tanah (Land registration system)**
- **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Land Acquisition)**
- **Tanah Sebagai Jaminan Hutang/Hak Tanggungan (Mortgage)**
- **Peran BPN, PPAT & Notaris Dlm Pelayanan Pemberian Hak Atas Tanah & Masalah Terkait**

# PRE TEST

- **1. Apa dasar filosofi pendaftaran tanah?**
- **2. Apa yg dimaksud dgn hak atas tanah?**
- **3. Dimana posisi hubungan hukum antara subyek hak dengan obyek hak atas tanah dalam sistem hukum ?**
- **4. Apa persamaan hak atas tanah menurut hukum Kolonial dan hak atas tanah menurut hukum positif Indonesia ?**
- **5. Menurut anda mengapa senantiasa terjadi sengketa yang berobyek hak atas tanah, bagaimana solusinya ?**



# **POLITIK HUKUM pada UUPA**



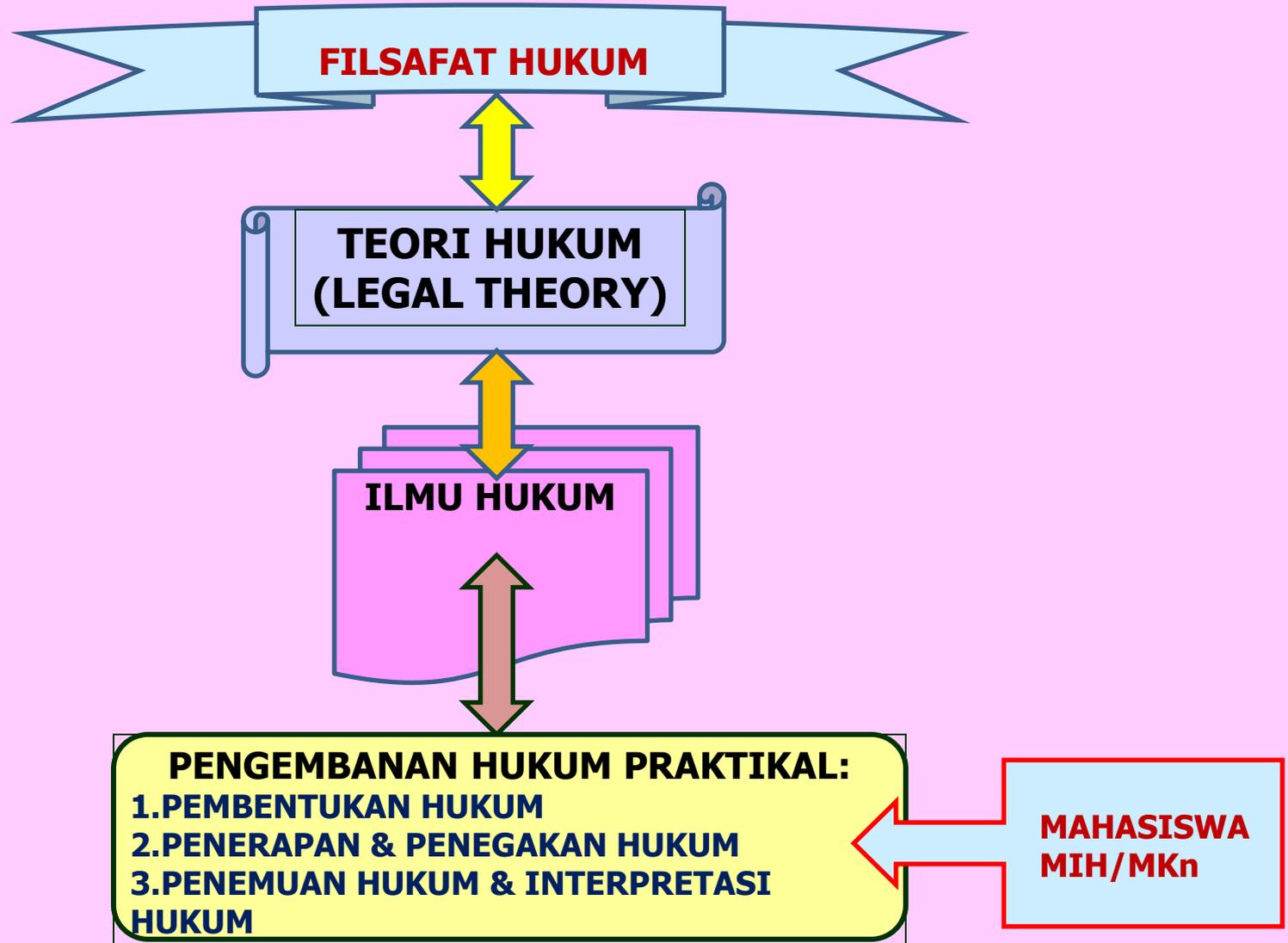
- **Dasar Filosofi : Pancasila ;**
- **Dasar Konstitusional: Psl 33 (3) UUD → Komunalis Religius**
- **Dasar Pengaturan : Hukum Adat ( Hukum Prismatik): kepentingan nasional & ngr, sosialisme Ind, perat dlm UUPA, perat lain, unsur yg berdasar hk agama**
- **Tujuan : 3 → a. Menciptakan unifikasi hk agraria**
- **Dasar :            b. Menciptakan penyederhanaan hk tnh**
- **c. Memberikan HAT**
- **Fungsi UUPA: a. Menghapus "Dualisme" hk tnh**
- **b. Unifikasi HAT & hak jaminan dg Konvs**
- **c. Meletakkan landasan hk bg pemb hk agr**
- **Azas Hukum Tanah Nasional: , nasionalitas, fungsi sosial, pemerataan & keadilan, penatagunaan tnh & pemeliharaan lingk hidup, kekeluargaan & kegotongroyongan, pemisahan horisontal, berkarakter hk publik**
- **Sumber Hk Tnh Nasional: a. tertulis; b. tdk tertulis**

# **UNDANG-UNDANG TENTANG KETENTUAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

- **Dasar Filosofi : Pancasila ; Dasar Konstitusional: Psl 33 (3) UUD → Komunalistik Religius**
- **Dasar Pengaturan : Hukum Adat ( Hukum Prismatik): kepentingan nasional & ngr, sosialisme Ind, perat dlm UUPA, perat lain, unsur yg berdasar hk agama**
- **Tujuan : 2 → a. menciptakan unifikasi hk agraria**
- **Dasar : b. Menciptakan unifikasi hak penguasaan (HAT & hak jaminan) melalui Konversi**
- **Fungsi UUPA: a. menghapus Dualisme hk tnh**
  - b. unifikasi HAT & hak jaminan dg Konversi**
  - c. Meletakkan landasan hk bg pemb hk agr**
- **Azas Hukum Tanah Nasional: , nasionalitas, fungsi sosial, pemerataan & keadilan, penatagunaan tnh & pemeliharaan lingk hidup, kekeluargaan & kegotongroyongan, pemisahan horisontal, berkarakter hukum publik**
- **Sumber Hk Tanah Nasional: a. tertulis; b. tdk tertulis**

# Relasi Ilmu, Teori, Filsafat & Praksis Hukum

(Bernard Arief Sidharta, FH-UNPAR, 2013:60)



# ASAS- ASAS DASAR HUKUM TANAH NASIONAL

- **A.Asas Religiositas**→ memperhatikan unsur hk agama Ps 1 & 49
- **B.Asas Kebangsaan**→mendahulukan kept nasional Ps 9, 20, 55
- **C.Asas Demokrasi**→tdk membedakan gender, suku, agama, wil Ps 4 ,9
- **D.Asas pemerataan, pembatasan & keadilan**→- gol ek lemah khususnya petani Ps 11, 12
- **E.Asas kepastian hk & keterbukaan**→ gol petani Ps 11,13,19
- **F.Asas tnh SDA strategik**→optimal, sustainable,terenc Ps 13, 14
- **G.Asas kemanusiaan yg adil & beradab**→peny sengketa



# HAK PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT HK TANAH NASIONAL

- **A. Pengertian:** hub hk yg memberikan kewng suby hk thd oby hk
- **B. Pembidangan:** bersifat **hk publik** dan **hk perdata**
- **C. Ruang lingkup:** hk tnh, hk air, hk pertambangan, hk perik, hk penguasaan tenaga & unsur ruang angkasa
- **D. Tata jenjang/ hirarkhi/ peringkat:**
  - **1. hak bangsa (Psl 1)**
  - **2. hak menguasai negara (Psl 2)**

Merujuk pada putusan Mahkamah Konstitusi No.3/PUU-VIII/2010 tanggal 16 Juni 2010 memperluas makna penguasaan negara atas sumber daya agraria termasuk di dalamnya tanah dikonstruksi bahwa rakyat secara kolektif memberikan mandat kepada negara untuk:

    - Mengadakan kebijakan (beleid)
    - Mengadakan pengaturan (regelendaad)
    - Melakukan pengurusan (bestuursdaad)
    - Melakukan pengelolaan (beheersdaad)
    - Melakukan pengawasan (toezichthoudensdaad)
  - **3. hak Ulayat (Psl 3)**
  - **4. hak perorangan terbagi:**
    - **a. hak atas tanah orisinal/ primer: HM, HGB, HGU, HPk, HPL**
    - **b. hak atas tnh derivatif/ skunder: HGB, Hpk, HSw, HUBHs, HGd**



# 9 PEGANGAN MENURUT NOTONAGORO DLM PEMBANGUNAN POLITIK (HK) AGRARIA NASIONAL

(Vide pendapat Notonagoro 1984: 60-68)

- **I: Obyektif: tnh bersifat terbatas, tdk mungkin tnh untuk semua manusia → sbnyk mungkin manusia dpt tnh**
- **II: subyektif: sifat "dwi-tunggal manusia" → relatif**
- **III: sifat negara hk RI → ngr hk kebudayaan → HAT → budaya (culture) masyarakat Indonesia**
- **IV: keseimbangan sifat Indv & kolektif → fungsi sosial**
- **V: dimungkinkan change indiv → masy / ngr (subyek HAT)**
- **VI: memperkuat hub org2 yg tdk dpt lsg berhub → tnh → memberi sifat publiekrechtelijk pd organisasi sbg subyek HAT**
- **VII: memberi hak mendpt manfaat tnh → share crops**
- **VIII: Jaminan menghilangkan unsur kekuasaan**
- **IX: membuat aturan organisasi bd hk publik keseimbangan sifat rakyat & desentralistik**



# **PANDANGAN PROF BOEDI HARSONO,SH (03-05-2012)**

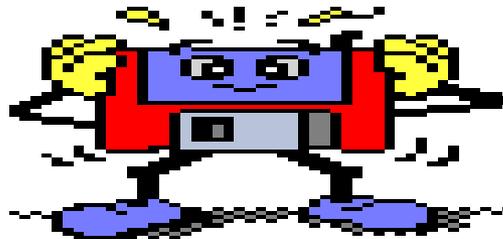
- **Penyempurnaan Hk Tanah Nasional (PHTN) 2007 membikin apa yg sdh baik menjadi lebih baik→amandemen pasal yg blm jelas/ blm lengkap**
- **Mempertahankan 4 jenis HAT (HM,HGU,HGB,HP) pertimbangannya:**
  - **1. HAT apapun semua memberi wewenang memakai tnh kep ttt**
  - **2. pemakaian tnh hakikatnya terbatas dua tujuan: usaha pertanian & wadah/tmpt membangun sesuatu sesuai fungsi tnh**
  - **3.Penyederhanaan HAT jgn smp menimbulkan ketidaksederhaan**
  - **4.Untuk memudahkan pengenalan diberikan nama berbeda yg sesuai tuntutan masyarakat moderen**



# **KETENTUAN UMUM HAT (RAMBU PEMBATAS)**

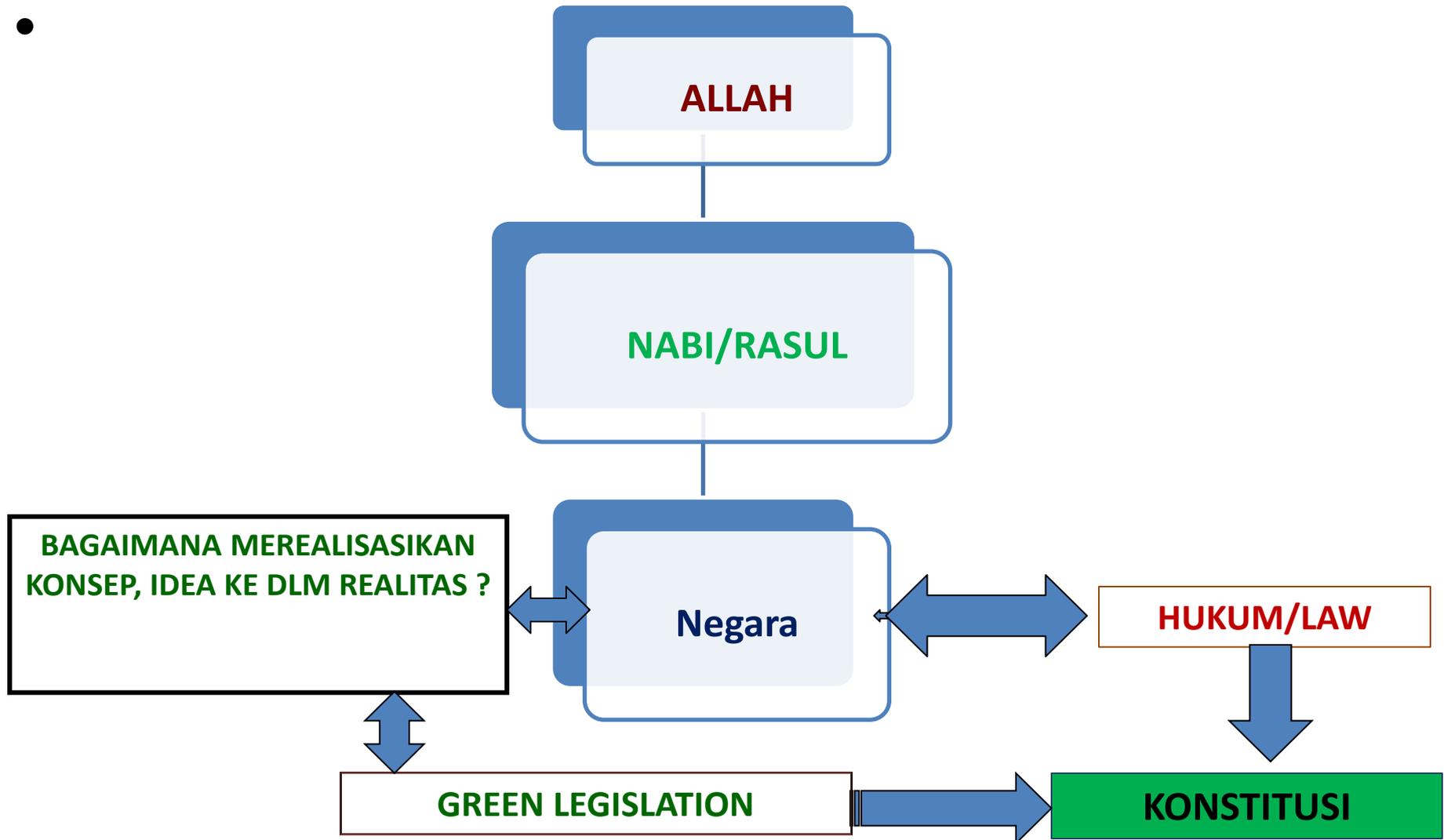
## **Sitorus 2005, 78-79)**

- **1. Tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain (misbruik van recht/ abus de droit, vergunning (permit), Psl 6 UUPA)**
- **2. Sesuai dgn isi & sifat HAT itu sendiri (Psl 20, 28, 35 UUPA)**
- **3. Sesuai dgn Renc Tata Ruang (RTRW) & Renc Tata Guna Tnh (Land-use planning) (Psl 14 UUPA jo UU 26/ 2007)**
- **4. Tdk boleh digunakan untuk praktik pemerasan (Psl 10 (1), 11 (1) UUPA)**
- **5. Tdk boleh menggunakan Ruang Atas Tnh & Ruang bwh tnh yg tdk berkaitan lsg dgn penggunaan tnh (Psl 8 UUPA)**
  
- **FUNGSI SOSIAL HAT → Psl 6 → 18 UUPA**



# Diagram Relasi Manusia & SDA

(Asshidiqie, Jimly, 2009, Green Constitution: 101-122)



**"We now live in a nation where  
doctors destroy health,  
lawyers destroy justice,  
universities destroy knowledge,  
governments destroy freedom,  
the press destroys information,  
religion destroys morals,  
and our banks  
destroy the economy."**

**- Chris Hedges**



# Special problems for developing countries

- Elite ambitions
- Lack of capacity
- Plural & fragmented legal systems
- Competing of authorities
- Ill conceived transplantation;

# Special problems for developing countries

- **Social resistance against ambitious change**
- **Political interventions**
- **Social heterogeneity**
- **Limited access to justice**
- **Capacity of implementing institutions (JM Otto & Adriaan W Bedner 2008)**

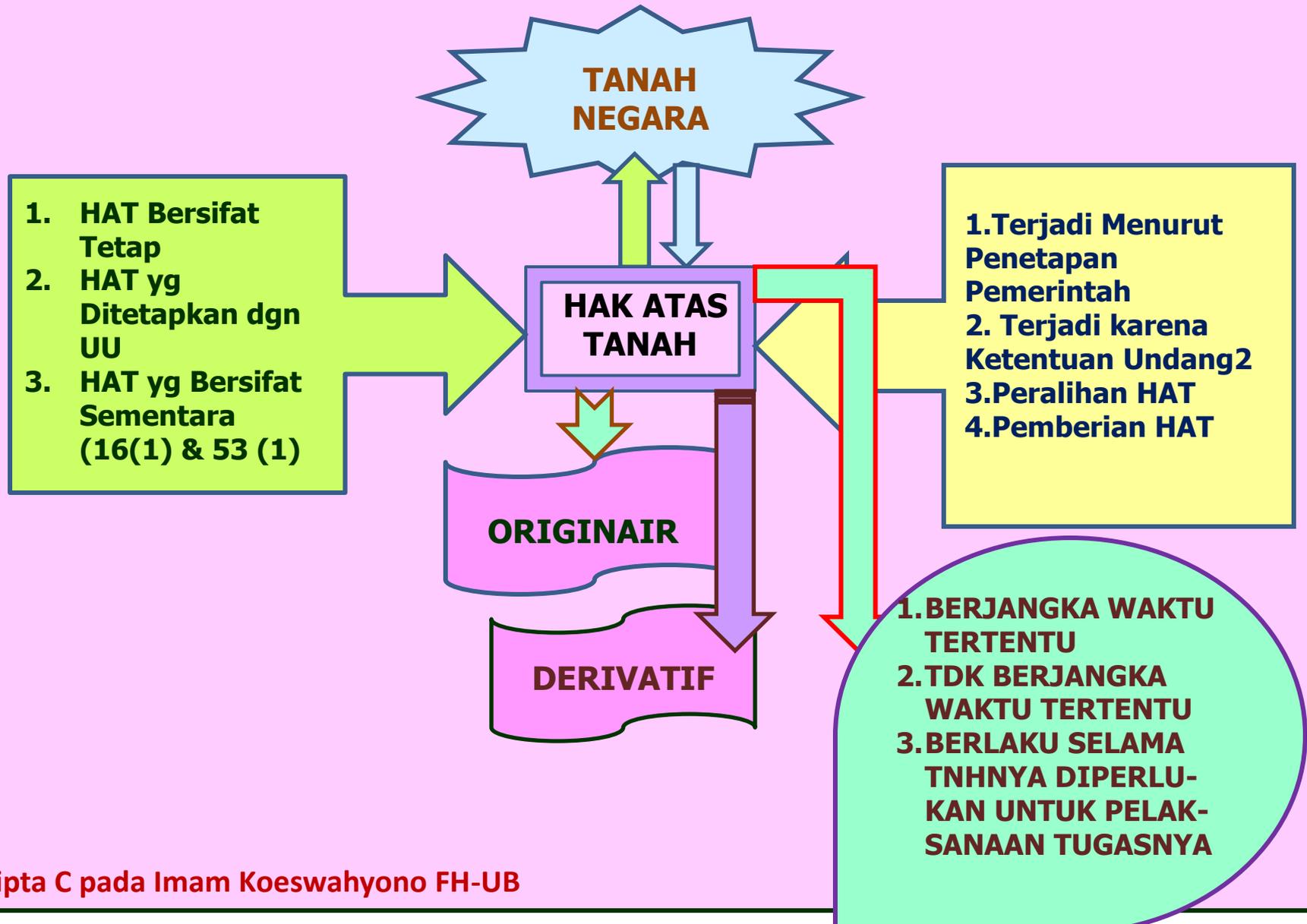
# HAK ATAS TANAH DI INDONESIA MENURUT UUPA

Urutan	Jenis HAT	Diatur Dlm Pasal	Jangka waktu (Durasi)
1.	Right of Ownership (HM)	20 - 27	Unlimited
2.	Right of Cultivation (HGU)	28 - 34	Maks 25 Thn, wkt > 35 thn diperpanjang 25 thn
3.	Right of Use of Structure (HGB)	35 – 40 jo Gov Regulation No.40 Thn 1996	Maks 30 thn diperpanjang 20 thn
4.	Right of Use menggunakan dan/ memungut hsl dr tnh org lain/ TN	41 – 44 jo Gov.Regulation No.40 Thn 1996	Maks 25 Thn, perpanj 20 thn
5.	Right of Management (HPL) pecahan TN Quasi HAT	Art 6 PMA No.9 Th 1965 jis PMDN No.1 Th 1977, 1 PP No.40 Thn 1996, Psl 7 (1) UU No.16 Th 1985	According To Secondary Right

# HAK ATAS TANAH DI INDONESIA MENURUT UUPA

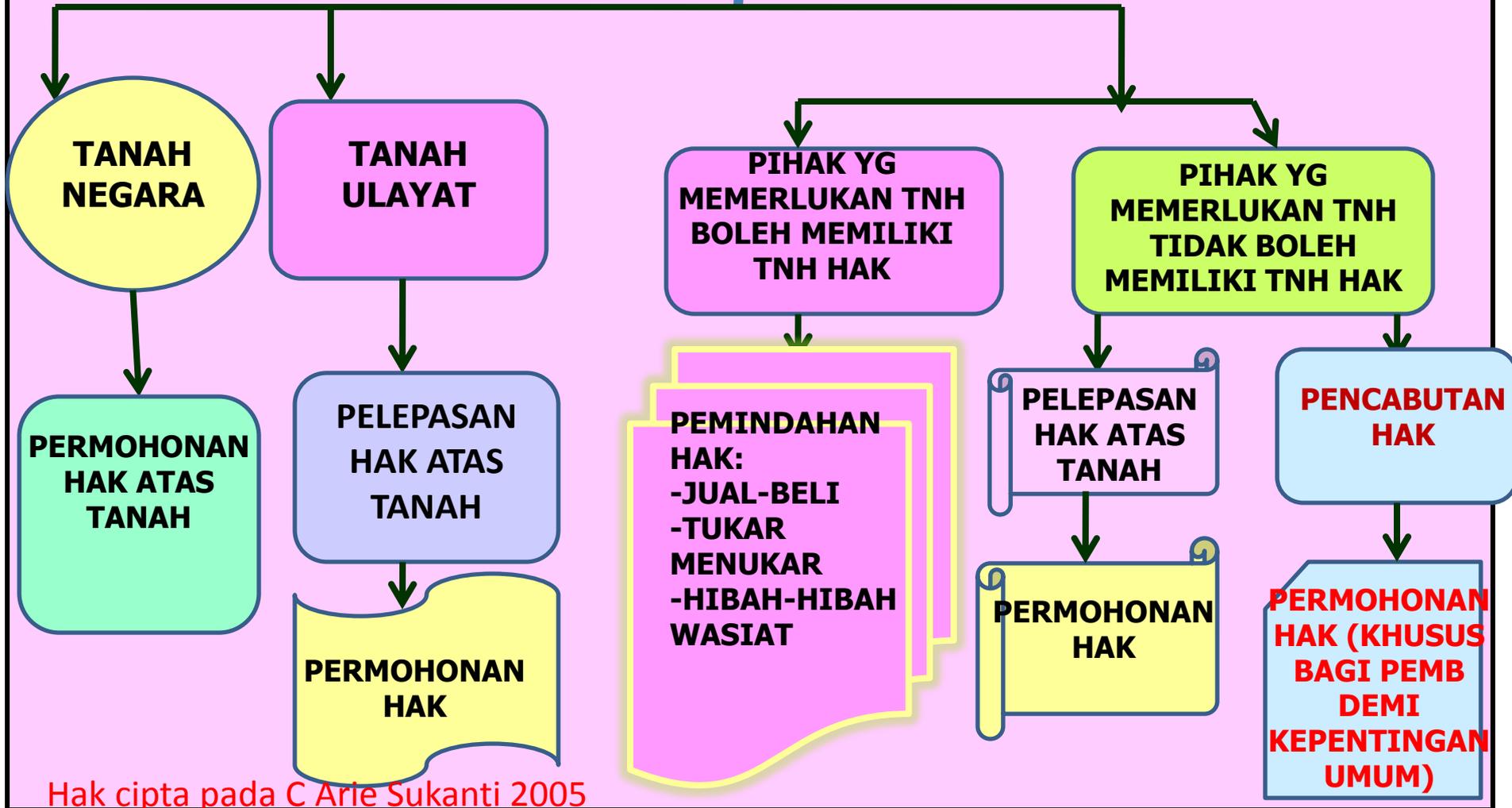
Urutan	Jenis HAT	Diatur Dlm Pasal	Jangka Waktu
6.	Right of Lease ( Buildings)	Art 44 – 45 of BAL	Based on the Contract 
7.	Right to Clear Land & Right to Collect Forest Produce	Art 4 (2), 46 BAL, Law No.41 Th 1999	Quasi of Land Right
8.	Security of Loan Right (HT)	Art 53 BAL, Law No.4 Th 1996	Based on the contract
9.	Right of Ownership A Unit of Apartment (HMSRS)	Law No.16 Th 1985, Gov Regulation No.4 Th 1988	Unlimited
10.	Right of Use of Water	Article 47 (1) (2) BAL	Common Property
11.	Right of Use of Airspace (Spatial)	Article 48 BAL	Common Property
12.	Right for Worship & Other Sacred Purposes in line with The Principle of Belief in Only One God	Article 49 BAL	

# PEMBIDANGAN JENIS HAK ATAS TANAH MENURUT HK TANAH NASIONAL

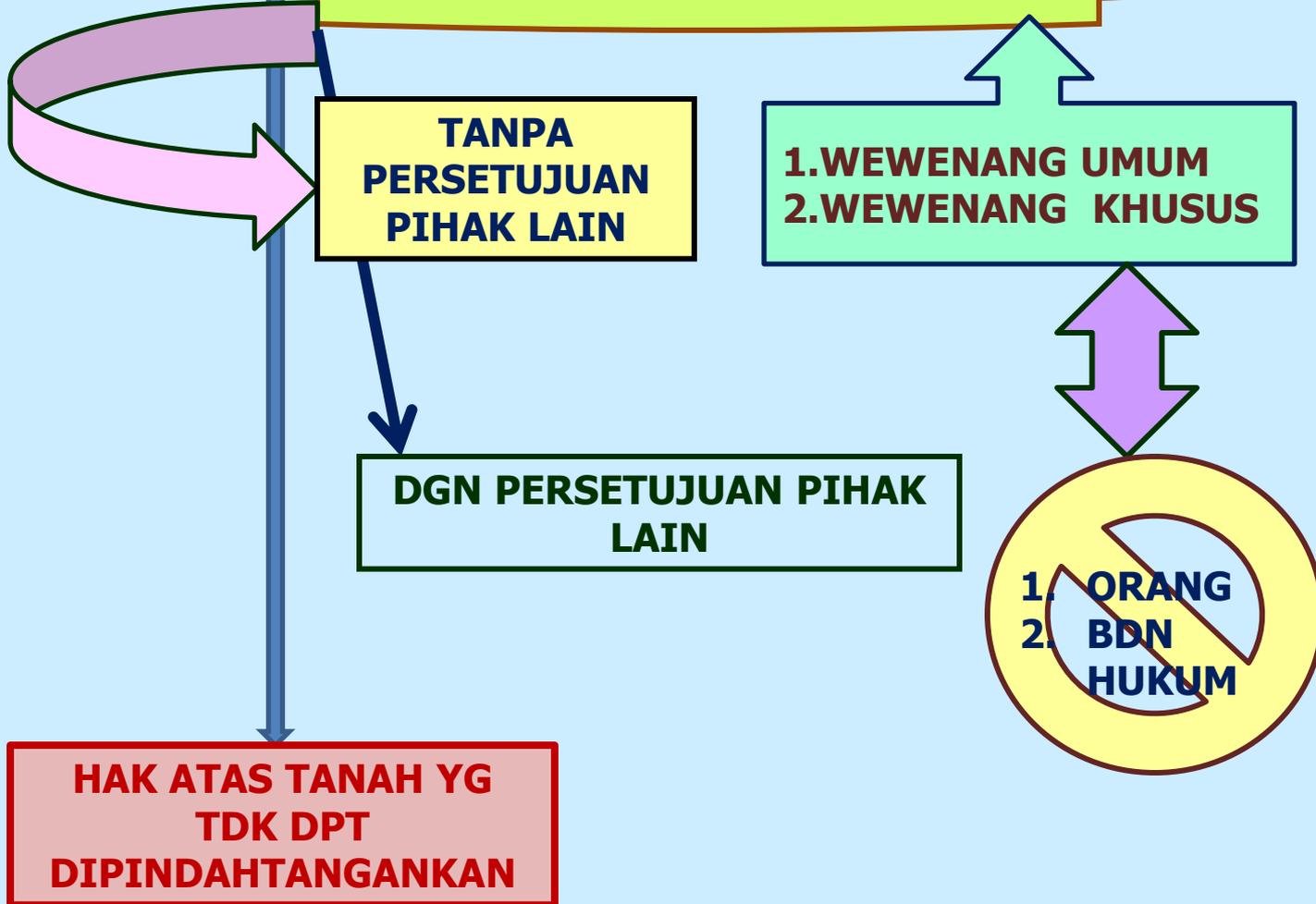


# TATA CARA MEMPEROLEH TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

(Arie Sukanti Hutagalung, FH-UI, 2005:66)



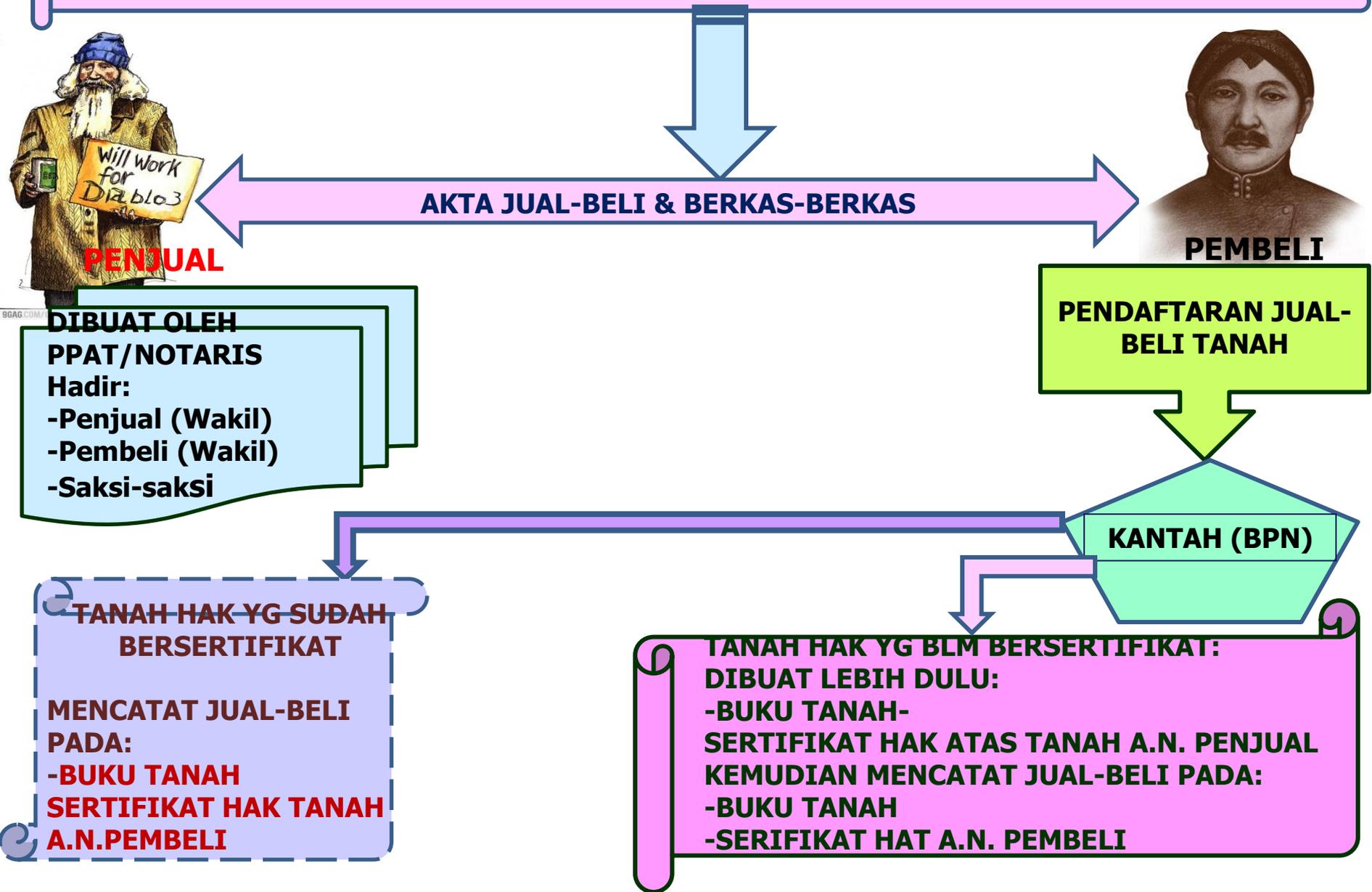
**PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH mutatis mutandis  
Berlaku Thd HAK TANGGUNGAN**



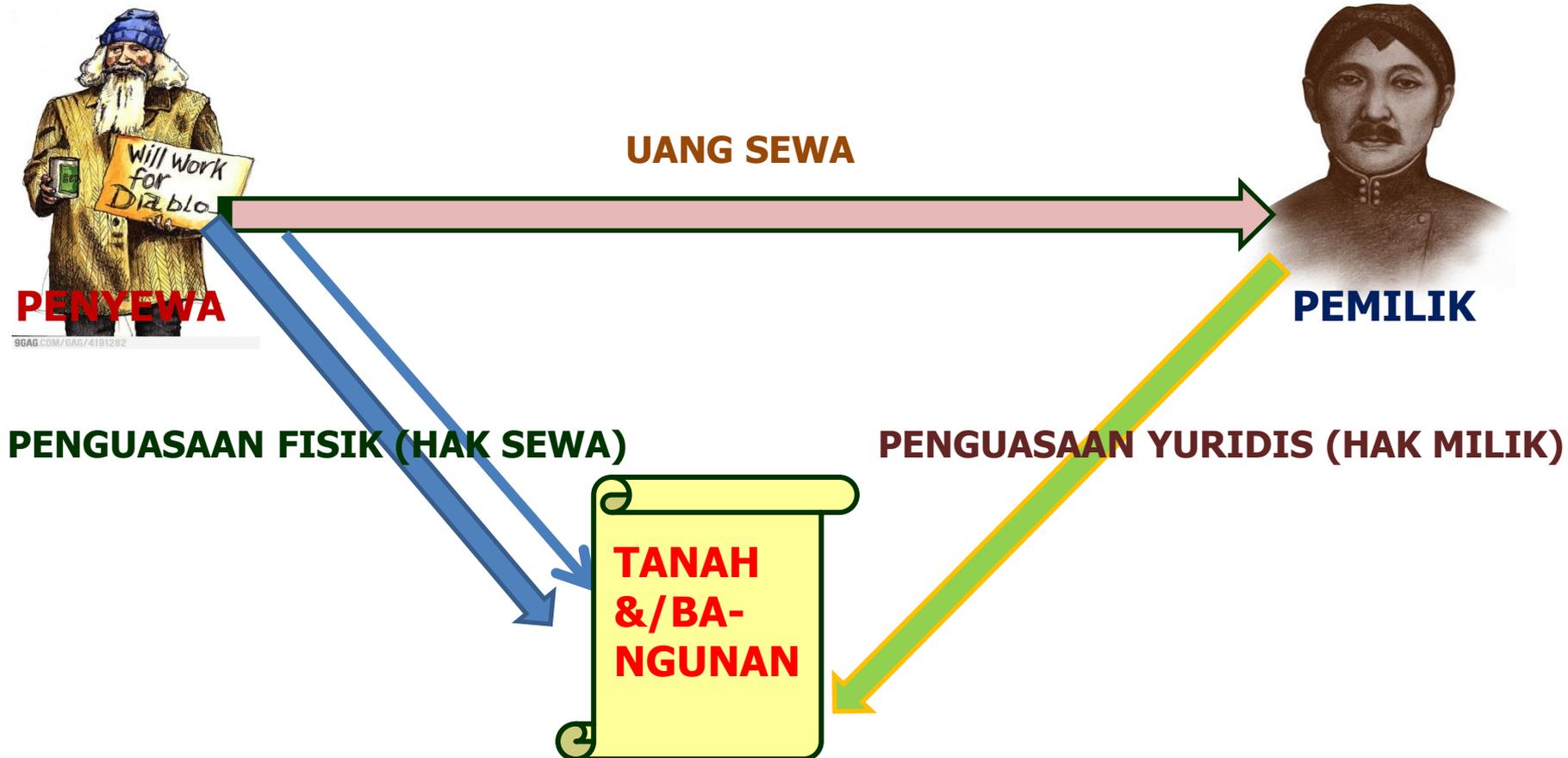
# HUKUM KONTRAK ( LAW OF CONTRACT) GENERAL



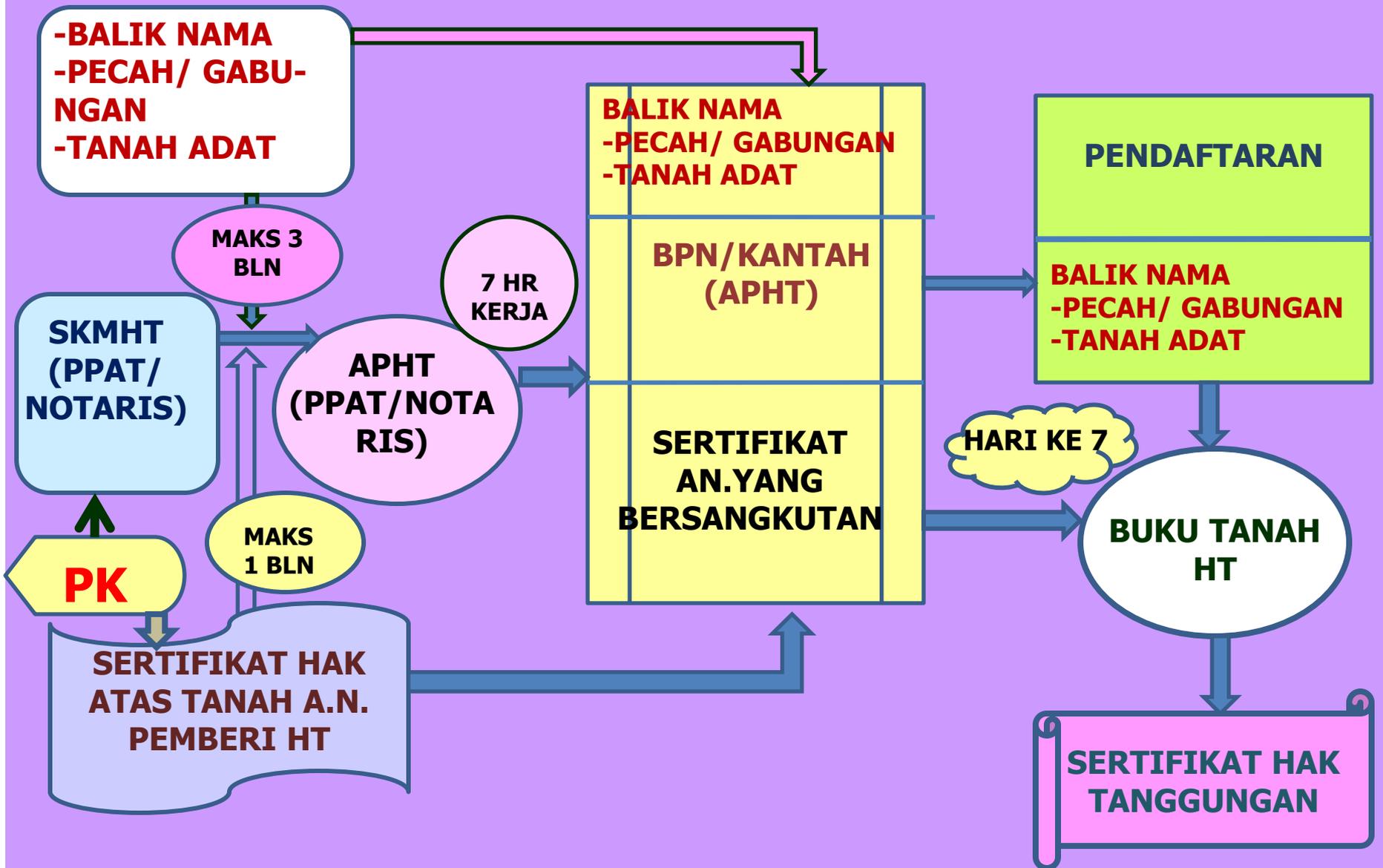
# SKEMA PROSEDUR PENDAFTARAN JUAL-BELI TANAH



# KONSTRUKSI SEWA MENYEWA TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN



# SKEMA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN



# **TIGA KONSEP DASAR RUSUN MENURUT UU No.20 th 2011**

- **4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.**
- **5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.**
- **6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.**

# TUJUAN PEMBANGUNAN RUSUN

- **Pasal 3**

- **a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;**
- **b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;**
- **c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;**
- **d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;**
- **e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;**
- **f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;**
- **g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan**
- **h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.**

# PERDEBATAN ISTILAH & IMPLIKASI

- istilah yang berkembang di masyarakat :
- **apartemen**, **condominium**, **strata title**, pertanyaan *mana yang benar atau memiliki dasar hukum?*. Jawaban atas pertanyaan:
- **apartemen** berasal dari istilah dalam *wet Belanda Apartement*,
- **condominium** berasal dari pengertian di negara-negara *Anglo-America/ Common law Co = bersama-sama, dominium = pemilikan/ownership*, sedangkan **strata title**: **stratum bertingkat, title hak**
- **Di Indonesia sasaran** → Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

# PERSYARATAN ADMINISTRATIF PEMB RUSUN ?

- **Persyaratan Administratif**

- **Pasal 28**

- **Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi:**
  - **a. status hak atas tanah; dan**
  - **b. izin mendirikan bangunan (IMB).**

**Pasal 29 (4) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:**

- **a. sertifikat hak atas tanah;**
- **b. surat keterangan rencana kabupaten/kota;**
- **c. gambar rencana tapak;**
- **d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;**
- **e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;**
- **f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan**
- **g. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.**

# ADAKAH PERSYARATAN LAINNYA ?

## Pasal 35

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

## Pasal 36

- Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Persyaratan Ekologis

## Pasal 37

- Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

## Pasal 38

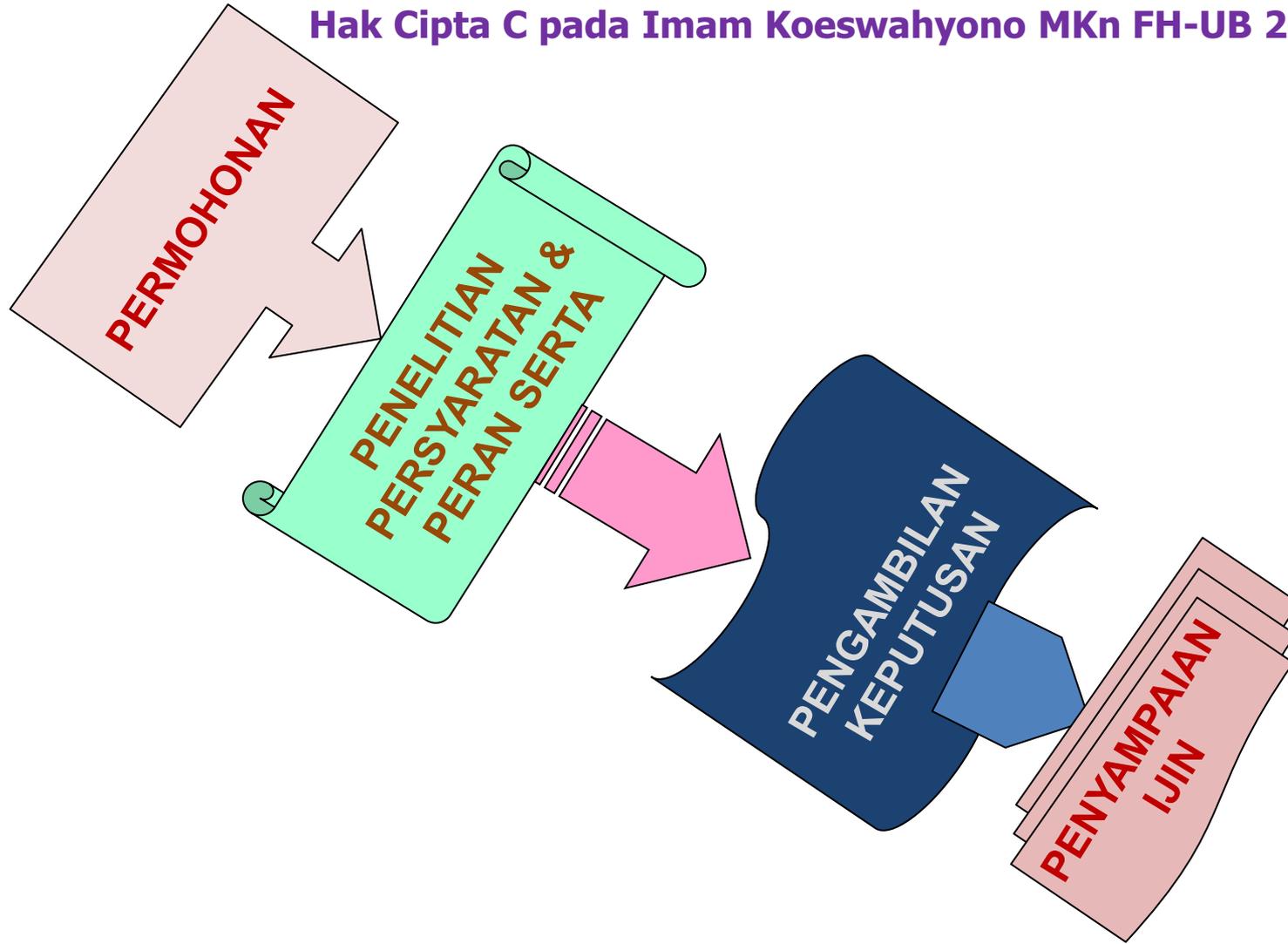
- Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

# PERSYARATAN PEMBANGUNAN

- **Syarat teknis mencakup:** struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dll yang berkaitan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan (Pasal 1 angka 5 jis Pasal 11 – 29 PP Rusun)
- **Persyaratan administratif:** perizinan usaha, izin lokasi, dan/atau peruntukannya, Akta Pertelaan, IMB, Izin layak huni (ILH), (pasal 1 angka 6 jis Pasal 30 – 37 PP Rusun).
- **Perizinan:** NM.Spelt dan JBJM.ten Berge persetujuan penguasa berdasarkan UU/PP untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan (izin ari sempit)
- **Per Mendagri No.20 Tahun 2008 izin** adalah: dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lain yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu.

# PROSEDUR/ TATA CARA PENERBITAN IJIN

Hak Cipta C pada Imam Koeswahyono MKn FH-UB 2014



# KORELASI HK RUSUN DGN HK LAINNYA → UU No.20/2011

- UUPA Psl 2, 4, 16, 20-27, 35-40,41-44
- UU No.24 Th 1992 Psl 1-5
- UU No.4 Th 1992
- UU No.4 Th 1996
- UU No.18 Th 1999 ttg Jasa Konstruksi
- UU No.28 Th 2002 ttg Bangunan Gedung
- UU No.30 Th 2004 PJN
- PP No.40 & 41 Th 1996
- PP No.24 Th 1997
- PP No.37 Th 1998 ttg PPAT
- PP No.15 Th 2004 ttg Perum Perumnas
- Per Pres No.65 Th 2006

# PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUSUN ?

Persyaratan Pembangunan → Pasal 23

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 24 Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi:

- a. persyaratan administratif;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.



## **4.JENIS RUSUN MENURUT TUJUAN PENGGUNAANNYA**

- **1.Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.**
- **2.Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.**
- **3.Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.**
- **4.Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.**

# PENDAFTARAN TANAH (LAND REGISTRATION)

LANDASAN KONSTITUSIONAL  
UU DASAR 1945

TUJUAN:  
1.KEPASTIAN HK &  
PERLIND HK  
2.PENYEDIAAN  
INFORMASI

CADASTRE  
(CAPITASTRUM)  
(RECORD)

LANDASAN  
OPERASIONAL (PSL 19  
(1) UUPA

PENYELENG  
GARAAN PT  
SCR  
LENGKAP

PENYELENG  
GARAAN PT  
SCR TDK  
LENGKAP

1.SISTEMATIK  
2.SPORADIK

DATA → DAFTAR UMUM:  
1.PETA PENDAFTARAN  
2.DAFTAR TANAH  
3.SURAT UKUR  
4.BUKU TANAH  
5.DAFTAR NAMA

STELSEL NEGATIF  
BERTENDENS  
POSITIF

