



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN

UJIAN AKHIR SEMESTER (UAS) GANJIL

Tahun Akademik 2023/2024

MATA KULIAH	:	HUKUM AGRARIA DAN TATA RUANG
HARI / TANGGAL UJIAN	:	JUMAT, 19 JANUARI 2024
DOSEN MATA KULIAH	:	DR. SAIM AKSINUDIN, S.H., M.H.
NAMA	:	HEZIRANY CANTIKA PUTRI
NIM/NPM	:	221000369
SEMESTER / KELAS	:	III / C

SOAL 1

- A. Dasar dan ketentuan pokok mengenai hukum tanah Nasional secara rinci dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pokok-Pokok Agraria. Jelaskan dasar-dasar apa saja yang terkandung dalam Hukum Agraria Nasional tersebut!**

Sistematika UU No. 5 tahun 1960 (UUPA) :

- 1) Pertama :

Bab I : Dasar-dasar dan ketentuan pokok.

Bab II : Hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah.

Bab III : Ketentuan Pidana.

Bab IV : Ketentuan-ketentuan Peralihan.

- 2) Kedua : Ketentuan-ketentuan konversi.

- 3) Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut UU ini akan diatur tersendiri.

- 4) Keempat :

- Hak-hak dan wewenang -wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada mulai berlakunya UU ini hapus dan beralih kepada Negara.
- Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional :

- 1) Prinsip kesatuan, hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air.
- 2) Penghapusan asas domein, penerapan hak menguasai negara (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Jo. Pasal 2 UUPA).
- 3) Fungsi sosial hak atas tanah.
- 4) Pengakuan hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat dan pengakuan eksistensi hak ulayat.

- 5) Persamaan derajat WNI / laki-laki dan wanita.
- 6) Pelaksanaan reforma (landreform/agraria reform).
- 7) Rencana umum penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 8) Prinsip Nasionalitas.

B. Apa yang Anda ketahui mengenai Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat? Jelaskan beserta dasar Hukumnya!

- Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.
- Hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum.
- Masyarakat hukum adatlah sebagai penjelmaan dari seluruh anggotanya yang mempunyai hak ulayat, bukan perorangan
- Hak ulayat mempunyai kekuatan berlaku ke dalam dan ke luar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya, ke luar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat adatnya, yang disebut orang asing/orang luar.
- Antara hak ulayat dan hak-hak perorangan selalu ada pengaruh timbal balik, dimana semakin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah, maka semakin erat pula hubungannya dengan tanah yang bersangkutan dan semakin kuat pula haknya atas tanah tersebut.
- Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat.

Ada yang *teritorial*, yaitu karena warganya bertempat tinggal di wilayah yang sama, misalnya : Nagari di Minangkabau.

Ada juga yang *genealogik*, yaitu karena para warganya terikat oleh pertalian darah, seperti suku dan kaum.

- Pasal 3 UUPA beraspek Perdata dan Publik.

Perdata : hak kepemilikan bersama atas tanah bersama anggota masyarakat.

Publik : tugas, kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin oleh ketua adat/kepala adat

Pasal 3 UUPA :

- Keberadaannya diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada.
- Tidak boleh bertentangan dengan UU dan peraturan yang lebih tinggi.

C. Jelaskan Asas-Asas yang terkandung dalam UUPA!

- 1) Asas Dikuasai Negara (Pasal 33 ayat (3) UUD '45 Jo. Pasal 2 ayat (1), (2) UUPA).
- 2) Asas Nasionalisme (Pasal 21 ayat (1) UUPA).
- 3) Asas Non Diskriminasi/asas persamaan (Pasal 9 ayat (2) UUPA).

4) Asas Fungsi Sosial (Pasal 33 UUD'45 dan Pasal 6 UUPA).

berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

5) Asas perlekatan (Natrekking Beginsel). Kedudukan benda-benda yang ada di atas tanah termasuk kedalam kedudukan tanah (Pasal 506 BW) setelah diberlakukan UUPA asas ini dicabut diganti dengan asas pemisahan horizontal.

6) Asas pemisahan horizontal (Horizontale Scheiding Beginsels). Suatu asas yang memisahkan kedudukan benda-benda yang ada di atasnya, dan melekat dengan tanahnya dimana benda itu berada.

7) Asas Domein Negara. Untuk semua tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai tanah hak pemiliknya (eigendom) orang lain adalah tanah domein artinya tanah kepunyaan negara (Pasal 1 Agraris Besluit Stb.1870,118 Domein Verklaring) asas ini dipergunakan sebagai dasar per-uu-an agraria dari pemerintah Belanda dan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru. Maka dengan berlakunya UUPA, asas ini diganti dengan istilah asas dikuasai negara.

D. Apa yang dimaksud dengan Landreform? Apakah penerapan Landreform di Indonesia sekarang masih efektif atau tidak? Jelaskan oleh saudara!

Landreform diartikan dengan perubahan struktur penguasaan pemilikan tanah, bukan hanya dalam pengertian politik belaka tapi juga pengertian teknis. Program landreform pernah dicoba diimplementasikan di Indonesia pada era tahun 1960-an, meskipun hanya mencakup luasan tanah dan petani penerima dalam jumlah yang sangat terbatas. Pelaksanaan Landreform melalui redistribusi tanah dengan Peraturan yang terkait perlu sejalan dengan baik sehingga tujuan yang dimaksud bisa tercapai, kemudian pasca pelaksanaan program juga perlu adanya tindak lanjut baik dari pemerintah pusat, daerah maupun organisasi yang ada di daerah. Land reform ini masih diperlukan dalam rangka menyelenggarakan pembangunan, khususnya untuk memperbaiki tingkat kehidupan para petani, hanya saja ketentuan-ketentuannya yang masih perlu disesuaikan dengan perkembangan zaman. Tujuan dari landreform yang diselenggarakan di Indonesia adalah untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap tanah, sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

SOAL 2

A. Pasal 16 UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah. Jelaskan hak-hak apa saja yang terdapat dalam Pasal 16 tersebut! Jelaskan secara rinci menggunakan bahasa Anda sendiri mengenai hak berikut:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:.

- a. hak milik (hak turun menurun)
- b. hak guna-usaha (hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara)
- c. hak guna-bangunan, (hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri)
- d. hak pakai, (hak untuk menggunakan, memungut hasil dari tanah yang dikuasai)
- e. hak sewa, (hak untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya)
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air,
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. hak guna ruang angkasa.

Kemudian jelaskan pula hak-hak tersebut di atur dalam Pasal berapa pada UUPA

B. Hak Milik :

Pasal 21.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraannya mempunyai kewarga-negaraannya asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

C. Hak Guna Usaha :

Pasal 30.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.
- warga-negara Indonesia;
 - badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

D. Hak Guna Bangunan :

Pasal 36.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah
- warga-negara Indonesia;
 - badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

E. Jelaskan mengenai hak-hak atas tanah di luar Pasal 16 UUPA!

SOAL 3

A. Apa yang membedakan HGU, HGB, dan Hak Pakai?

Perbedaan Sertifikat Hak Pakai Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha & Hak Milik dapat terlihat dari subyek pihak yang menerima sertifikat. Jika sertifikat Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA), baik individu ataupun badan hukum maka Hak Guna Bangunan tidak, dan seterusnya.

Perbedaan juga terdapat pada masa berlaku sertifikat, jika sertifikat Hak Milik dapat diperpanjang waktu penggunaannya maksimal 80 tahun, maka sertifikat Hak Guna Bangunan 50 tahun. Selain itu sertifikat HGB bisa digadaikan sementara sertifikat Hak Pakai tidak bisa.

B. Jelaskan bagaimana seseorang bisa mendapatkan HGU dan HGB, dan jelaskan pula ketentuan pemakaiannya!

C. Berdasarkan sifat dan ciri-cirinya, HGU tergolong hak atas tanah yang kuat, jelaskan maksudnya!

Karena SHM terkuat sebab pendaftaran di Indonesia masih menggunakan stesel (negative ke arah positif)

SOAL 4

A. Apakah Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Bisa dijaminan? Bagaimana jadinya apabila terjadi wanprestasi, apakah tanah tersebut dapat dilelang? Jelaskan oleh saudara! Sebutkan pula dasar hukumnya!

HGU, HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, terdapat pada Pasal 33, Pasal 39 UUPA, maka jika terjadinya wanprestasi seharusnya bisa dilelang.

B. Apakah terdapat batas waktu dalam Hak-hak atas tanah? Jelaskan mengenai hapusnya HGU, HGB dan Hak Pakai!

Hak guna-bangunan hapus karena:

- jangka waktunya berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- diterlantarkan;
- tanahnya musnah;
- ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Hak guna-usaha hapus karena:

- jangka waktunya berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- diterlantarkan;
- tanahnya musnah;

g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

C. Apakah HGU dan HGB dapat dikonversi menjadi Hak Milik? Jelaskan mengenai ketentuannya!

HGU tidak bisa dikonversi menjadi hak milik, karena HGU Sebab kepemilikan lahan dengan sertifikat HGU berstatus tanah milik negara, sehingga tidak bisa dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik.

HGB bisa dikonversi menjadi hak milik. Berikut persyaratan yang perlu disiapkan: Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup Surat kuasa apabila dikuasakan Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket Surat Persetujuan dari kreditor (jika dibebani hak tanggungan) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) Sertifikat HGB IMB/surat keterangan Kepala Desa/Lurah bagi perubahan hak dari HGB menjadi SHM untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 meter persegi. Mengisi keterangan Identitas diri; Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon; Pernyataan tanah tidak sengketa; dan Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

SOAL 5

- A. Konversi hak-hak atas tanah merupakan Perubahan hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat menjadi hak-hak atas tanah dalam UUPA. Mengapa hal tersebut diperlukan?**
- B. Berdasarkan macam-macam konversi, bagaimana konversi hak atas tanah tersebut dapat terjadi? Jelaskan!**
- C. Jelaskan perbedaan Konversi hak atas tanah Barat dan Hak atas Tanah Adat!**
- D. Menurut sepengetahuan saudara, apakah terdapat perbedaan antara PP No. 24 Tahun 1997 dengan PP No. 18 Tahun 2021? Jelaskan!**

SOAL 6

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 yaitu tentang Pendaftaran Tanah.

A. Mengapa tanah harus didaftarkan?

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

B. Mengapa pemerintah atas perintah Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1960, bahwa pemerintah harus mendaftarkan tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan?

Karena tanah-tanah Indonesia masih banyak yang belum bersertifikat

C. Jelaskan apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara seporadik, jelaskan dan beri contohnya?

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

