

REPUBLIC INDONESIA
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202373253, 29 Agustus 2023

Pencipta

Nama : **James Yoseph Palenewen, S.H., M.H**
Alamat : Jl. Flamboyan (Perum.Istana Flamboyan) No.A9 Kotaraja, Rt/Rw
003/001, Kel/Desa VIM,
Abepura, Jayapura, Papua, 99225
Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : **James Yoseph Palenewen, S.H., M.H**
Alamat : Jl. Flamboyan (Perum.Istana Flamboyan) No.A9 Kotaraja, Rt/Rw 003/001,
Kel/Desa VIM, Jayapura, PAPUA 99225

Kewarganegaraan : Indonesia

Jenis Ciptaan : **Buku**

Judul Ciptaan : **HUKUM AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH DI
INDONESIA**

Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : 24 Agustus 2023, di Bandung
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia

Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama hidup Pencipta dan terus berlangsung selama 70 (tujuh
puluh) tahun setelah Pencipta meninggal dunia, terhitung mulai tanggal 1
Januari tahun berikutnya.

Nomor pencatatan : 000506206

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.
Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
Direktur Hak Cipta dan Desain Industri



Anggoro Dasananto
NIP. 196412081991031002

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.

James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.

HUKUM AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA



HUKUM AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.



HUKUM AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Penulis:

James Yoseph Palenewen

Desain Cover:

Septian Maulana

Sumber Ilustrasi:

www.freepik.com

Tata Letak:

Handarini Rohana

Editor:

N. Rismawati

ISBN:

978-623-459-647-2

Cetakan Pertama:

Desember, 2022

Hak Cipta Dilindungi Oleh Undang-Undang

by Penerbit Widina Media Utama

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

PENERBIT:

WIDINA MEDIA UTAMA

Komplek Puri Melia Asri Blok C3 No. 17 Desa Bojong Emas
Kec. Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat

Anggota IKAPI No. 360/JBA/2020

Website: www.penerbitwidina.com

Instagram: [@penerbitwidina](https://www.instagram.com/penerbitwidina)

Telepon (022) 87355370

PRAKATA

Rasa syukur yang teramat dalam dan tiada kata lain yang patut kami ucapkan selain mengucap rasa syukur. Karena berkat rahmat dan karunia Tuhan Yang Maha Esa, buku yang berjudul Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia telah selesai di susun dan berhasil diterbitkan, semoga buku ini dapat memberikan sumbangsih keilmuan dan penambah wawasan bagi siapa saja yang memiliki minat terhadap pembahasan Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia.

Buku ini merupakan salah satu wujud perhatian penulis terhadap Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber- sumber daya alam tertentu.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Akan tetapi pada akhirnya kami mengakui bahwa tulisan ini terdapat beberapa kekurangan dan jauh dari kata sempurna, sebagaimana pepatah menyebutkan “tiada gading yang tidak retak” dan sejatinya kesempurnaan hanyalah milik Tuhan semata. Maka dari itu, kami dengan senang hati secara terbuka untuk menerima berbagai kritik dan saran dari para pembaca sekalian, hal tersebut tentu sangat diperlukan sebagai bagian dari upaya kami untuk terus melakukan perbaikan dan penyempurnaan karya selanjutnya di masa yang akan datang.

Terakhir, ucapan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah mendukung dan turut andil dalam seluruh rangkaian proses penyusunan dan penerbitan buku ini, sehingga buku ini bisa hadir di hadapan sidang pembaca. Semoga buku ini bermanfaat bagi semua pihak dan dapat memberikan kontribusi bagi pembangunan ilmu pengetahuan di Indonesia.

Desember, 2022

Penulis

DAFTAR ISI

PRAKATA	iii
DAFTAR ISI	v
BAB 1 AGRARIA DAN HUKUM AGRARIA	1
A. Pengertian Agraria.....	1
B. Pengertian Hukum Agraria.....	4
C. Ruang Lingkup Hukum Agraria.....	5
BAB 2 SEJARAH HUKUM AGRARIA	9
A. Hukum Tanah yang Dualistik dan Pluralistik.....	9
B. Hak-Hak Penguasaan Tanah yang Bersumber pada Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat.....	12
C. Hukum Tanah Administrasi Pemerintah Hindia Belanda.....	14
BAB 3 HUKUM AGRARIA NASIONAL	19
A. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Sebagai Hukum Agraria Nasional.....	19
B. Peraturan-Peraturan yang Dicabut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	20
C. Tujuan Hukum Agraria Nasional.....	21
D. Asas-Asas dalam Undang-Undang Pokok Agraria.....	22
E. Nilai-Nilai Pancasila dalam Undang-Undang Pokok Agraria.....	23
F. Undang-Undang Pokok Agraria Didasarkan pada Hukum Adat.....	25
G. Politik Hukum Reforma Agraria.....	26
BAB 4 HAK PENGUASAAN ATAS TANAH	29
A. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	29
B. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.....	32
C. Hak-Hak Atas Tanah.....	33
D. Wakaf Tanah Hak Milik.....	34
E. Hak Tanggungan.....	34
F. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	35
G. Hak-Hak Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.....	36
BAB 5 HAK-HAK ATAS TANAH	37
A. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	37
B. Hak Milik.....	40
C. Hak Guna Usaha.....	44
D. Hak Guna Bangunan.....	48
E. Hak Pakai.....	53
F. Hak Sewa untuk Bangunan.....	58

G. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara	60
H. Hapusnya Hak Atas Tanah	66
I. Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	66
J. Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Karena Lelang dan Pewarisan	68
K. Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Karena Ketentuan <i>Landreform</i>	69
L. Penyelesaian Kasus-Kasus Penguasaan Hak Atas Tanah	70
BAB 6 PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH	77
A. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	77
B. Tujuan dan Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah	79
C. Sistem Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah	81
D. Kegiatan Pendaftaran Hak Atas Tanah	84
E. Permasalahan Pendaftaran Tanah	86
BAB 7 PERALIHAN HAK ATAS TANAH	89
A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	89
B. Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah	93
BAB 8 LANDREFORM.....	95
A. Dasar untuk Penyelenggaraan <i>Landreform</i>	95
B. Pengertian dan Tujuan <i>Landreform</i>	96
C. Program <i>Landreform</i>	99
BAB 9 HAK PENGELOLAAN	105
A. Pengertian Hak Pengelolaan.....	105
B. Subyek Hak Pengelolaan.....	106
C. Kedudukan Hak Pengelolaan	107
D. Terjadinya Hak Pengelolaan	108
E. Kewenangan dalam Hak Pengelolaan	112
BAB 10 PENGADAAN TANAH	117
A. Pengertian Pengadaan Tanah.....	117
B. Sejarah Pengaturan Pengadaan Tanah.....	119
C. Mekanisme Pengadaan Tanah.....	122
D. Makna Kepentingan Umum.....	125
E. Mekanisme Pencabutan Hak Atas Tanah	128
F. Upaya Hukum dalam Pencabutan Tanah	130
BAB 11 TATA GUNA TANAH.....	133
A. Dasar Hukum Tata Guna Tanah	133
B. Pengertian dan Tujuan Tata Guna Tanah	136
C. Asas-Asas Tata Guna Tanah	141
D. Kegiatan-Kegiatan Tata Guna Tanah	142

LAMPIRAN-LAMPIRAN	145
DAFTAR PUSTAKA	201
PROFIL PENULIS	204



AGRARIA DAN HUKUM AGRARIA

A. PENGERTIAN AGRARIA

Kata Agraria menurut Boedi Harsono, berasal dari kata *Agrarius*, *Ager* (latin) atau *Agros* (Yunani), *Akker* (Belanda) yang artinya tanah pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. *Black Law Dictionary*, menyebutkan *Agraria Laws* seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian-pembagian tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya. Arti kata agraria menurut lingkungan administrasi pemerintah adalah tanah pertanian dan tanah *non* pertanian.¹

Untuk memberikan pemahaman tentang Hukum Agraria, sebelumnya dikemukakan arti istilah Agraria dalam berbagai kepustakaan. Istilah Agraria berasal dari:

- a. Bahasa latin (*Ager*) yang berarti tanah atau sebidang tanah; (*Agrarius*) yang berarti perladangan, persawahan, pertanian.
- b. Bahasa Inggris (*Agrarian*) yang berarti tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian.
- c. Bahasa Yunani (*Agros*) yang berarti tanah pertanian.
- d. Bahasa Belanda (*Akker*) yang berarti tanah pertanian.
- e. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Agraria) berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 23.



SEJARAH HUKUM AGRARIA

A. HUKUM TANAH YANG DUALISTIK DAN PLURALISTIK

Sebagaimana halnya dalam hukum perdata yang bersumber pada KUH Perdata, hukum agraria lama mempunyai sifat dualistik sebagai akibat politik hukum dari pemerintah kolonial Belanda dahulu. Dualisme dalam hukum agraria artinya disamping berlakunya hukum agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku hukum agraria barat yang bersumber pada hukum perdata barat. Hak-hak atas tanah yang diatur menurut hukum adat disebut dengan Tanah Adat atau Tanah Indonesia.

a. Hukum agraria adat

Sumber pada hukum adat sifatnya tidak tertulis jiwanya gotong royong dan kekeluargaan sesuai dengan sifat hukum adat. Meskipun hukum agraria adat tersebut pokok-pokok dan asas-asasnya sama, tetapi menunjukkan juga adanya perbedaan-perbedaan berdasarkan daerah atau masyarakat tempat berlakunya hukum agraria adat itu. Oleh sebab itu nampak bahwa hukum agraria adat itu isinya beraneka ragam sehingga disebut pluralistik. Kelemahannya disamping formulasinya tidak tertulis, mempunyai kelemahan disamping tidak tegas juga tidak memberikan jaminan kepastian hukum.¹⁴

b. Hukum agraria barat

Bersumber pada hukum perdata barat khususnya yang diatur dalam KUH Perdata yang sebagian besar dimuat pada buku II, III dan IV. Sifatnya tertulis oleh sebab itu nampak formulasinya tegas dan mudah untuk dipaksakan berlakunya sebagai hukum positif. Jiwanya liberal

¹⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan di Indonesia, Pustaka Larasan*, Denpasar, 2012, hlm. 64.



HUKUM AGRARIA NASIONAL

A. UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 SEBAGAI HUKUM AGRARIA NASIONAL

Dengan di Undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun dari segi materilnya. Dari segi formalnya, sifat nasional UUPA dapat dilihat dalam konsiderannya di bawah kata “menimbang” yang menyebutkan tentang keburukan-keburukan dan kekurangan-kekurangan dalam hukum agraria yang berlaku sebelum UUPA. Keburukan-keburukan itu antara lain dinyatakan bahwa Hukum Agraria kolonial itu mempunyai sifat dualisme dan tidak menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dengan adanya kekurangan ini, maka hukum agraria kolonial itu harus diganti dengan Hukum agraria Nasional yang dibuat oleh Pembentuk Undang-Undang Nasional Indonesia, dibuat dan disusun dalam bahasa Indonesia. Dengan dibentuknya UUPA oleh Dewan Perwakilan Rakyat–Gotong Royong (DPR-GR) bersama Presiden yang disusun dalam bahasa Indonesia serta berlaku dalam wilayah Indonesia, maka UUPA dalam hal ini mempunyai sifat nasional formil.

Mengenai segi materilnya, hukum agraria yang baru harus bersifat nasional pula, artinya tujuan, asas-asas dan isinya harus sesuai dengan kepentingan nasional. Dalam hal ini, UUPA menyatakan pula dalam konsiderannya dibawah kata “berpendapat” bahwa hukum agraria yang baru harus:

1. Didasarkan atas hukum adat tentang tanah.
2. Sederhana.
3. Menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.



HAK PENGUSAAN ATAS TANAH

A. HAK PENGUSAAN ATAS TANAH

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak menguasai secara fisik tanah yang dimilikinya, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Aspek penguasaan tanah terdiri dari aspek privat dan aspek publik. Aspek privat, yaitu penguasaan secara yuridis atas tanah, namun penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain dan penguasaan fisik secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Aspek publik yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.³⁶

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan itulah yang menjadi tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³⁷

³⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 62.

³⁷ *Ibid*, hlm. 63.



HAK-HAK ATAS TANAH

A. JENIS-JENIS HAK ATAS TANAH

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai 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-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, antara lain:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan



PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

A. PENGERTIAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pada Tahun 1955 berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1955 tentang Pembentukan Kementerian Agraria, Presiden Republik Indonesia membentuk Kementerian Agraria yang sederajat dengan kementerian lain dan dipimpin oleh Menteri Agraria. Lapangan pekerjaan Kementerian Agraria dimaksud adalah:

1. Mempersiapkan pembentukan perundang-undangan agraria nasional.
2. Melaksanakan dan mengawasi perundang-undangan agraria pada umumnya serta memberi pimpinan dan petunjuk tentang pelaksanaan itu pada khususnya.
3. Menjalankan usaha untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak tanah bagi rakyat.

Susunan Kementerian Agraria terdiri atas Pusat Kementerian, Jawatan Agraria dan Jawatan Pendaftaran Tanah. Masing-masing jawatan dipimpin oleh kepala jawatan yang bertanggung jawab kepada menteri dan wajib memberitahukan segala sesuatu kepada sekretaris jenderal. Kemudian Kementerian Agraria kewenangannya dipertegas dengan Keppres Nomor 190 Tahun 1957 Tanggal 12 Desember 1957 untuk menjalankan segala usaha menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah melalui pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia (tentunya termasuk wilayah kehutanan).
2. Pembukuan hak-hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak-hak tersebut.



PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. PENGERTIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Peralihan Hak atas Tanah diartikan mengalihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.

1. Jual beli

a. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat. Tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut Hukum Adat, yaitu:⁷⁸

- 1) Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya, disebut dengan jual lepas, yaitu merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Dalam jual lepas terlebih dahulu dibayar yang dikenal dengan nama panjar (uang muka). Fungsi panjar adalah: pembicaraan yang mengandung janji saja tidak mengakibatkan suatu kewajiban, tanpa panjar, orang tidak merasa terikat, perjanjian pokok (jual beli) belum terlaksana hanya dengan pemberian panjar.

⁷⁸ Adrian Sutedi, Op.,Cit, hlm. 148.



LANDREFORM

A. DASAR UNTUK PENYELENGGARAAN *LANDREFORM*

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, sehingga memerlukan perhatian dan penanganan yang sungguh-sungguh agar pemanfaatannya bisa dilakukan tanpa menimbulkan masalah. *Landreform* merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia guna memberikan kesejahteraan yang lebih merata kepada masyarakat dalam kaitannya dengan pemanfaatan tanah itu sendiri. Adapun yang menjadi dasar atau landasan dalam penyelenggaraan *landreform* di Indonesia antara lain:

1. Landasan Ideal: Pancasila
2. Landasan Konstitusional: Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam
3. Landasan Operasional:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 7, Pasal 10, dan Pasal 17. Pasal 7 UUPA mengatur bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan agar tidak merugikan kepentingan umum. Pasal 10 UUPA pada pokoknya mengatur bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian pada dasarnya wajib untuk mengusahakannya sendiri-sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Pasal 17 UUPA pada pokoknya menentukan batas luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dimiliki dengan suatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum yang dilakukan dalam suatu perundang-undangan, serta



HAK PENGELOLAAN

A. PENGERTIAN HAK PENGELOLAAN

Istilah Hak Pengelolaan tidak disebut secara eksplisit dalam UUPA, istilah hak pengelolaan dan pengertiannya dicantumkan dalam ketentuan perundang-undangan di luar UUPA. Hak pengelolaan pertama kali disebut dan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang kebijakan selanjutnya. Dalam penjelasan umum II angka (2) UUPA hanya menyebutkan istilah “pengelolaan” sebagaimana uraian berikut: “Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah, demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing”.⁹⁰

Menurut Boedi Harsono bahwa hak pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dapat dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah dalam UUPA, melainkan sebagai bagian dari hak menguasai dari Negara.⁹¹ A.P Parlindungan menyatakan bahwa hak pengelolaan berarti hak penguasaan atas tanah negara, menurut beliau bahwa hak pengelolaan adalah hak atas tanah di luar UUPA, akan tetapi lembaga ini sudah ada jauh sebelum UUPA diundangkan. Hak pengelolaan ini diberikan kepada daerah-

⁹⁰ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm.48.

⁹¹ Boedi Harsono, *Op.,Cit.*, hlm. 277.



PENGADAAN TANAH

A. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH

Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.¹¹⁰ Pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Konsep dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah.¹¹¹ Sebelum berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, istilah pengadaan tanah tidak dikenal. Istilah yang dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 adalah “pembebasan tanah”. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15 Tahun 1975, pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan yang semula di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

¹¹⁰ Lihat Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

¹¹¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media, Malang, 2007, hlm. 121.



TATA GUNA TANAH

A. DASAR HUKUM TATA GUNA TANAH

Penatagunaan tanah sebagai suatu kegiatan yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan mengatur tata guna tanah yang akan berdampak bagi masyarakat luas tentunya pelaksanaannya harus memiliki dasar yuridis. Secara konstitusional landasan pembentukan politik dan hukum agraria nasional dan termasuk di dalamnya dasar pelaksanaan penatagunaan tanah adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945). Pasal tersebut menyatakan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Sebagai penjabaran Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut, maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum agraria nasional. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat”.

Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut termuat azas hak menguasai negara sebagai salah satu azas dari hukum agraria nasional yang merupakan dasar dan harus menjiwai pelaksanaan UUPA dan peraturan pelaksanaannya.¹²⁰ Hak menguasai negara berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA bukan berarti negara sebagai pemilik melainkan negara diberikan wewenang

¹²⁰ Urip Santoso, *Op.,Cit.*, hlm. 57.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Hamzah, *Hukum Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP 24 Tahun 1997*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Ahmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013.
- AP. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandar Maju, Bandung, 1994.
- _____, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- _____, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Arie Sukanti Hutagalung, *et. al., Hukum Pertanahan di Belanda dan di Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1985.
- Bactiar Efendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Boenie Setiawan, *Konsep Pembaharuan Hukum Agraria*, Cetakan I, Hapera Pustaka Utama, Yogyakarta, 2001.
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Daerah Kebutuhan Hidup*, Chandra Pratama, Jakarta, 1995.
- Gunawan Wirahadi, *Pembaharuan Agraria, Masalah yang Timbul Tenggelam*, Cetakan I Hapera Pustaka Utama, Yogyakarta, 2001.
- Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Kencana Media Prenada Group, Jakarta, 2012.

- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Raja Grafindo Pesada, Jakarta, 2010.
- Henry Cambell Black, *Black law Dictionary*, West Publising Co, USA, 1991.
- Irawan Soeradja, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2009.
- Maria R. Ruwiasuti, *Pembaruan Sistem Hukum Agraria*, Hapera Pustaka Utama, Yogyakarta, 2001.
- Maria S.W. Sumardjono, et.al., *Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional Bidang Pertanahan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Jakarta, 2009.
- _____, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Maria Soemardjono, *Mediasi Sengeketa Tanah*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008.
- Mochammad Tauchid, *Masalah Agraria sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Pewarta, Yogyakarta, 2007.
- Muchsini dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997. Muhammad Yamin & Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Muhammad Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Muhshin, Imam Koeswahyono, Soimin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Reflika Aditama, Bandung, 2014.
- Noer Fauzi, *Perubahan Politik Agraria dan Penguatan Institusi Rakyat, Dua Ranah Agenda Pembaharuan Agraria*, Hapera Pustaka Utama, Yogyakarta, 2001.
- Palenewen, J. Y. (2023). *Hak dan Kepemilikan Rumah Susun Perspektif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011*.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo dkk., *Hukum dan Politik Agraria*, Pusat Penerbitan Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

- Suryono, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*, Cipta Jaya: Jakarta, 2005.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2006.
- _____, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- _____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Pembebasan Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetakan I, Total Media, Yogyakarta, 2009.

PROFIL PENULIS

James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.



Penulis lahir pada tanggal 20 April 1982 di Jayapura-Papua, 28 September 2004 Beliau menyelesaikan studi Pendidikan S-1 (S.H) Di Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, S-2 (M.H) di Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih tahun 2013. Menjadi Staf Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih dari tahun

2008 sampai sekarang. Pada tahun 2013 penulis mendapatkan penghargaan dalam Pelatihan Peningkatan Keterampilan Dasar Teknik Instruksional (PEKERTI) oleh Lembaga Pengembangan dan Penjaminan Mutu (LP2M) Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua, kemudian pada tahun 2014 mendapatkan penghargaan dalam Program Pelatihan Pendekatan Terapan/*Applied Approach* (AA) oleh Lembaga Pengembangan dan Penjaminan Mutu (LP2M) Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua. Pada tanggal 03 Agustus 2020, Lulus Sertifikasi Dosen dan dinyatakan sebagai Dosen Profesional pada bidang Ilmu Hukum. Pada tahun 2022 penulis mendapatkan Piagam Tanda Kehormatan Satyalancana Karya Satya X Tahun.

HUKUM AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

