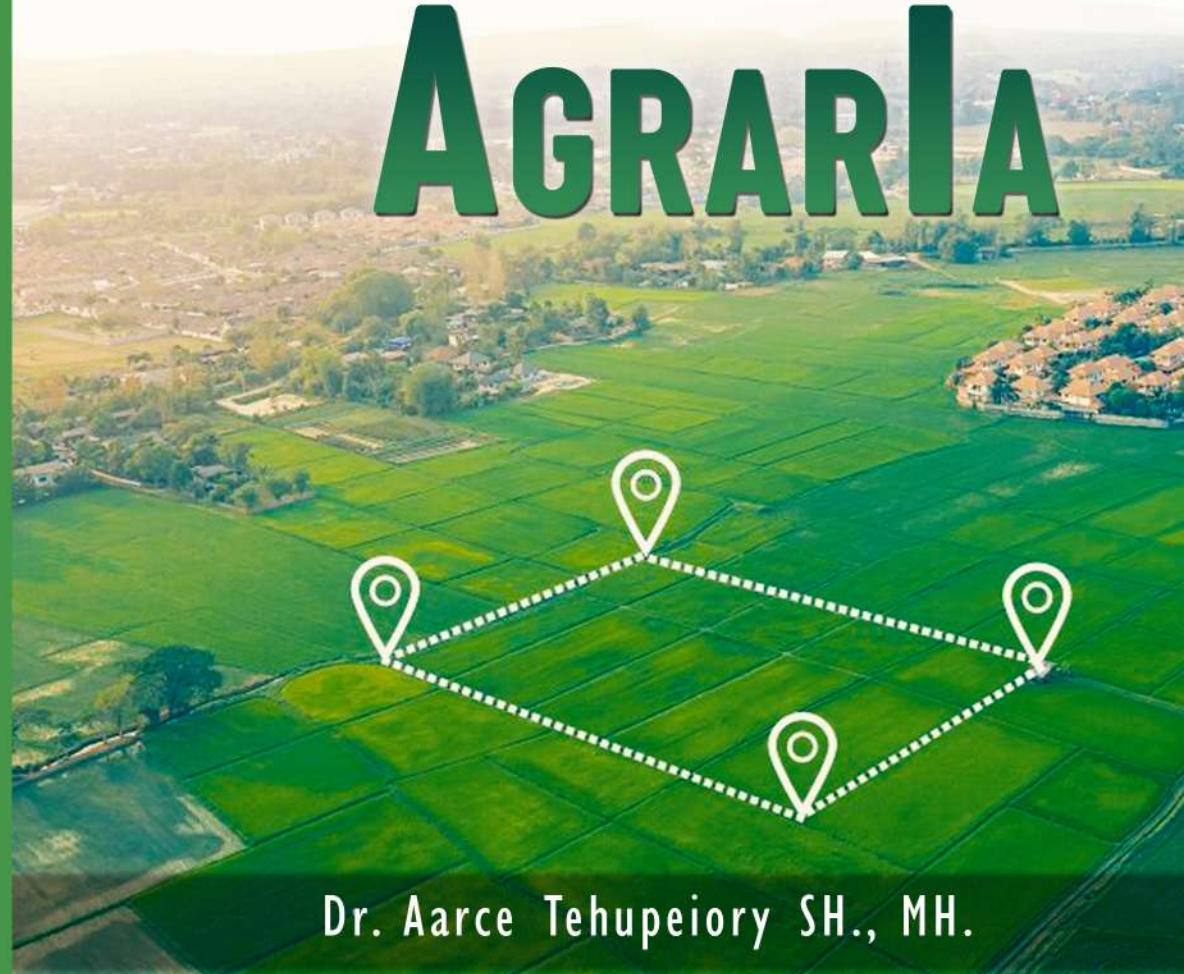


BAHAN AJAR



ASAS-ASAS
HUKUM

AGRARIA



UKI PRESS

Pusat Penerbit dan Pencetakan
Universitas Kristen Indonesia
Jl. Mayjen Sutoyo No. 02 Cawang
Jakarta Timur 13630

ISBN 978-623-8012-64-0



9 786238 012640

Dr. Aarce Tehupeiry SH., MH.

BAHAN AJAR
ASAS-ASAS HUKUM AGRARIA

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH



UKI PRESS

Pusat Penerbitan dan Pencetakan
Buku Perguruan Tinggi
Universitas Kristen Indonesia
Jakarta
2023

BAHAN AJAR
ASAS-ASAS HUKUM AGRARIA

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH

Editor:

Dr. Indri Jatmoko, S.Si., MM

000557449

ISBN: 978-623-8012-51-0

Penerbit: UKI Press

Anggota APPTI

Anggota IKAPI

Redaksi: Jl. Mayjen Sutoyo No.2 Cawang Jakarta 13630

Telp. (021) 8092425

Cetakan I Jakarta: UKI Press, 2023

Hak cipta dilindungi undang-undang.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa, kiranya penulisan buku bahan ajar Azas-azas Hukum Agraria dapat terselesaikan. Penulisan buku bahan ajar ini memahami ini sebagai buku pedoman untuk dapat diketahui dan dipahami oleh para mahasiswa-mahasiswa Fakultas Hukum dalam mempelajari materi tentang Hukum Agraria di Fakultas Hukum.

Dalam buku ini akan diuraikan tentang pengertian dan ruang lingkup hukum agrarian, selain itu garis-garis besar perkembangan hukum tanah di Indonesia, selanjutnya pembentukan UUPA dan pembangunan hukum tanah nasional juga diuraikan hak penguasaan atas tanah menurut hukum tanah nasional, terakhir tentang Konversi Hak-hak perorangan atas tanah.

Semoga buku ini bermanfaat dan berguna bagi mahasiswa-mahasiswa fakultas hukum dalam meningkatkan pengetahuannya mempelajari azas-azas hukum agrarian.

Salam Hormat

Aarce Tehupeiory

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii

BAB I PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP

HUKUM AGRARIA	1
A. Hukum Agraria Dalam Arti Luas	2
B. Hukum Agraria Dalam Arti Sempit (Hukum Tanah).....	3

BAB II GARIS-GARIS BESAR PERKEMBANGAN

HUKUM TANAH DI INDONESIA.....	7
A. Hukum Tanah Lama (Sebelum Uupa, 24 September 1960).....	7
B. Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Dan Kaedah Pengaturnya Dalam Sistem Hukum Tanah Sebelum Uupa	13
C. Hukum Tanah Baru (Hukum Tanah Nasional) ...	26

BAB III PEMBENTUKAN UUPA DAN

PEMBANGUNAN HUKUM TANAH NASIONAL	27
A. Fungsi Uupa	27
B. Tujuan Uupa.....	28

C. Hubungan Fungsional Uupa Sebagai Hukum Tanah Nasional Dengan Tanah Adat.....	29
D. Konsepsi Hukum Tanah Nasional.....	37

BAB IV HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL	49
A. Pengertian.....	49
B. Macam Hak Penguasaan Atas Tanah	49
C. Uraian Mengenai Hak-Hak Atas Tanah	54
D. Perwakafan	93

BAB V KONVERSI HAK-HAK PERORANGAN ATAS

TANAH.....	99
A. Tujuan Diadakannya Ketentuan Konversi	101
B. Terjadinya Konversi	102
C. Pelaksanaan Konversinya.....	103
D. Konversi Atas Tanah-Tanah Barat	104
E. Konversi Atas Tanah Hak-Hak Indonesia.....	109
F. Hak Milik Adat Dikonversi Menjadi Hak Milik	111

DAFTAR PUSTAKA.....112

BAB I
PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP
HUKUM AGRARIA

Hukum Agraria merupakan petunjuk hukum yang mengatur tentang pengelolaan SDA, termasuk tanah, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Diantara ketentuan tersebut, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menetapkan bahwa unsur-unsur keagrarian meliputi ketentuan sebagai berikut:

- a. Menurut pasal 1 (4) UUPA, “bumi meliputi:
 - permukaan bumi (tanah);
 - tubuh bumi yang terdapat di bawah tanah dan di bawah air.”
- b. Menurut pasal 1 (5) dan pasal 47 UUPA, “air meliputi perairan pedalaman (*inland waters*) seperti sungai, danau, rawa dan di perairan wilayah Indonesia.”
- c. Menurut pasal 1 (2) UUPA, “kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi dan air adalah barang tambang atau bahan galian, ikan, mutiara dan hasil laut lainnya.”

- d. Menurut Pasal 48 UUPA yaitu unsur-unsur dalam ruang angkasa.

Jika kita memperhatikan unsur agraria tersebut, kita dapat melihat bahwa hukum agraria mempunyai dua pengertian, Pengertian pertama adalah hukum tanah dalam arti sempit dan pengertian kedua adalah hukum agraria dalam arti luas.

A. Hukum Agraria dalam arti luas

Seperangkat aturan yang mengatur hak pengelolaan tanah, air, ruang angkasa, dan SDA yang terkandung di dalamnya. Berdasarkan pengertian diatas, maka ruang lingkup Hukum Agraria adalah sebagai berikut:

- Hukum Tanah dalam arti sempit telah diatur dalam UUPA;
- Hukum Air telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974;
- Hukum Pertambangan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 dan Undang-Undang Nomor 44/Prp/1960;
- Hukum Perikanan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1964;
- Hukum yang mengatur hak penguasaan atas unsur-unsur dalam ruang angkasa. Hukum ruang angkasa dipelajari karena unsur-unsur yang ada di alam semesta sangat diperlukan bagi kehidupan manusia. Perlu diketahui

bahwa hukum ruang angkasa di sini tidak sama dengan "*space law*".

B. Hukum Agraria dalam arti sempit (Hukum Tanah)

Hukum Agraria merupakan seperangkat hukum yang mengatur penguasaan atas permukaan tanah. Mata kuliah Hukum Agraria mengikuti sistem perkuliahan di Fakultas Hukum dan menitikberatkan pada kajian khusus.

Sebagai dasar pembahasan Hukum Tanah dalam tulisan ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan mulai berlaku pada 24 September 1960. UUPA merupakan inti dari hukum agraria, dimana hukum agraria dalam arti sempit dipahami sebagai hukum pertanahan, sebagaimana terlihat pada bagian awal dan sebagian besar isi atau pasal serta tafsirnya terkait dengan hak atas tanah

Meskipun terdapat perbedaan pemahaman hukum pertanian dalam arti luas dan arti sempit. Prof. E. Utrecht mengemukakan bahwa dalam bukunya ia menempatkan pengertian hukum pertanian dengan hukum pertanahan dan menemukannya dalam kerangka hukum administrasi negara yang umum digunakan di Indonesia. Hukum Agraria dianggap

sebagai bagian dari Hukum Administrasi Negara dan karenanya dipahami sebagai seperangkat peraturan yang menjadi landasan hukum bagi penguasa untuk melaksanakan kebijakan pertanahan sesuai dengan "kebijaksanaan" pemerintah kolonial Hindia Belanda atas tanah yang bersumber pada Agrarische Wet Tahun 1870. Dalam konteks sejarah kepentingan pemerintah kolonial, maka sangat masuk akal jika Hukum Tanah Administrasi memainkan peran yang begitu penting. Hal ini karena Hukum Tanah Administrasi memberikan legitimasi dan kewenangan khusus kepada penguasa untuk mengambil tindakan apapun yang mereka inginkan dalam mengatur masalah pertanahan.

Atas dasar latar belakang seperti yang telah disebutkan diatas, maka Hukum Tanah tersebut terbagi menjadi dua bagian:

- Pertama, Hukum Tanah Administrasi; dan
- Kedua, Hukum Tanah Perdata yaitu ketentuan Hukum Tanah yang mengatur tentang hak penguasaan atas tanah dan subyek pertanahan, orang (perorangan) ataupun badan hukum.

Di Indonesia, Hukum Tanah Administrasi masih menjadi bagian yang sangat penting dalam Hukum Tanah. Walaupun terdapat perbedaan teoritis, namun dalam prakteknya dapat

dijumpai unsur-unsur Hukum Tanah Administrasi dalam semua ketentuan Hukum Tanah. Walaupun tidak disebutkan secara eksplisit, namun sesuai dengan pertimbangan yang menjadi dasar penetapan keputusan, peraturan, dan sebagainya serta penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian hukum agraria dalam UUPA sangat luas dan mencakup unsur-unsur seperti tanah, air, ruang angkasa dan SDA yang terkandung didalamnya (pasal 1 dan 2 UUPA), yaitu yang biasa disebut SDA. Oleh karena itu, Hukum Agraria yang dibahas disini menyangkut aspek hukum, yaitu hak untuk mengelola unsur-unsur SDA atau agraria dalam arti luas. Hak penguasaan tersebut dimiliki oleh badan hukum atau badan hukum yang bersifat perseorangan. Pembahasan Hukum Agraria disini menitikberatkan pada hubungan hukum antara subjek hukum dengan objeknya, khususnya unsur SDA.

[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]

BAB II

GARIS-GARIS BESAR PERKEMBANGAN HUKUM TANAH DI INDONESIA

Hukum pertanahan di Indonesia telah melalui pembaruan, khususnya dengan disahkannya UUPA pada 24 September 1960. Oleh karena itu, terjadi pembaharuan hukum pertanahan di Indonesia saat itu. Analisis pada bab ini dibagi menjadi dua bagian. Pertama adalah mengembangkan undang-undang pertanahan yang lama sebelum diterbitkannya UUPA dan kedua adalah perkembangan Hukum Tanah baru setelah UUPA disahkan.

C. HUKUM TANAH LAMA (SEBELUM UUPA, 24 SEPTEMBER 1960)

Hingga berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, peraturan yang berkaitan dengan hukum pertanahan di Indonesia tidak hanya ada pada satu jenis hukum saja. Aturan dalam peraturan tersebut terdapat dalam berbagai macam bidang hukum sebagai berikut:

1. HUKUM TANAH ADAT

Hukum tanah adat adalah hukum tidak tertulis serta sudah ada sejak awal berdirinya masyarakat adat Indonesia yaitu sebelum kedatangan bangsa Portugis, Belanda, Inggris, dan lain-lain.

2. HUKUM TANAH BARAT

Perkembangan selanjutnya, Belanda membawa serta dokumen-dokumen Hukum Belanda pada saat mereka tiba di Indonesia, yang semula hukum adat yang tidak tertulis, seperti *Bataviasche Grondhuur*, dan hukum Belanda kuno yang berdasarkan hukum tertulis, seperti *Overschrijvings Ordonnantie*, Stbl. 1834-27.

Pada tahun 1848 dirancanglah hukum Barat yaitu *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang sampai saat ini masih dikenal dengan *KUH Perdata*. Secara resmi dinyatakan bahwa *BW* berlaku sejak tahun 1848, beberapa diantaranya berlaku setelah itu. Selain mencakup istilah perdata pada umum, *BW* juga mencakup instrumen hukum tanah barat yang dapat ditemukan di:

- Buku II, dengan judul Hak-hak atas Tanah dan Hak Jaminan atas Tanah;
- Buku III, dengan judul Perihal Jual Beli;
- Buku IV, dengan judul Perihal Daluwarsa.

Faktor pendorong lahirnya Hukum Tanah Barat adalah banyaknya masyarakat Belanda yang membutuhkan tanah karena alasan-alasan berikut:

- Akan digunakan untuk perkebunan atau bangunan rumah Hak Erfpacht (pasal 720 BW);
- Tempat tinggal atau tempat usaha di kota dengan Hak Eigendom dan Hak Opstal.

Oleh karena itu, kita mengenal dua jenis instrumen Hukum Tanah. Pertama adalah Hukum Tanah Adat dan yang kedua adalah Hukum Tanah Barat. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa undang-undang pertanahan yang berlaku pada saat itu bersifat *dualistis*.

3. HUKUM TANAH ANTAR GOLONGAN

Asas-asas hukum tanah antargolongan tidak terletak pada ketentuan-ketentuan hukum yang tertulis, melainkan berupa putusan-putusan pengadilan yang menjadi yurisprudensi dan pendapat para ahli atau ahli hukum. Namun demikian, terdapat juga peraturan tertulis yang dibuat untuk mengatur permasalahan Hukum Tanah Antar Golongan.

- Hukum Barat berlaku terhadap kelompok asing di Eropa dan Eropa Timur;

- Hukum adat berlaku bagi Bumiputera (masyarakat adat Indonesia).

Munculnya Hukum Tanah Antar Golongan disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- a. Hukum Tanah yang bersifat dualistik berlaku pada masa pemerintahan Hindia Belanda dimana terjadi hubungan dan peristiwa hukum antara orang Indonesia non Pribumi;
- b. Tanah Eropa tidak secara eksklusif dimiliki oleh orang non-Indonesia (berlaku hukum Barat). Juga, tanah di Indonesia tidak secara eksklusif dimiliki oleh orang Indonesia asli (berlaku hukum adat). Meskipun tanah dengan hak Barat dimiliki oleh subjek yang berlaku hukum yang berbeda, status hukumnya tidak menjadikannya hak atas tanah kelompok lain (Status hukum tidak mempengaruhi status tanah yang dimilikinya).

4. HUKUM TANAH ADMINISTRASI

Hukum Tanah Administrasi merupakan seperangkat aturan yang menjadi dasar hukum bagi otoritas maupun negara untuk menerapkan kebijakan pertanahan mereka dan memberi kewenangan khusus kepada otoritas yang

berwenang untuk melakukan kegiatan di bidang pertanahan.

Agrarische Wet 1870 adalah Hukum Tanah Administrasi yang diterapkan oleh pemerintah kolonial Belanda sebelum UUPA. Sebelumnya digunakan *Cultuur Stelsel* (sistem tanam paksa) kebijakan pertanahan yang juga diperkenalkan oleh Pemerintah Hindia Belanda, yaitu WNI dipaksa untuk menanam tanaman yang dapat dipasarkan di pasar Eropa. Perbedaannya, Agrarische Wet terbuka untuk pengusaha asing atau pengusaha swasta, sedangkan *Cultuur Stelsel* adalah monopoli Pemerintah saja.

5. HUKUM TANAH SWAPRAJA

Hukum Tanah Swapraja merupakan kumpulan aturan pertanahan yang berlaku khusus di wilayah swapraja, meliputi wilayah Kesultanan Yogyakarta, Surakarta, Cirebon, dan Deli. Hukum Tanah Swapraja ini pada hakekatnya merupakan hukum tanah adat yang diberlakukan oleh Pemerintah Swapraja dan sebagian lagi oleh Pemerintah Hindia Belanda. Misalnya Stbl. 1915-474, pada dasarnya memberi wewenang kepada penguasa swapraja untuk memberikan hak barat atas tanah mereka. Konsiderans Stbl 1915-474 menekankan bahwa, sebagaimana diatur oleh BW, hak kebendaan dapat

ditetapkan atas bidang tanah dalam wilayah hukum swapraja, seperti Hak Opstal, Hak Erfpacht, Hak Eigendom, dan sebagainya. Dimungkinkan juga untuk memberikan hak barat kepada tanah swapraja, terbatas pada mereka yang mematuhi BW. Hukum tanah swapraja resmi dicabut setelah UUPA berlaku.

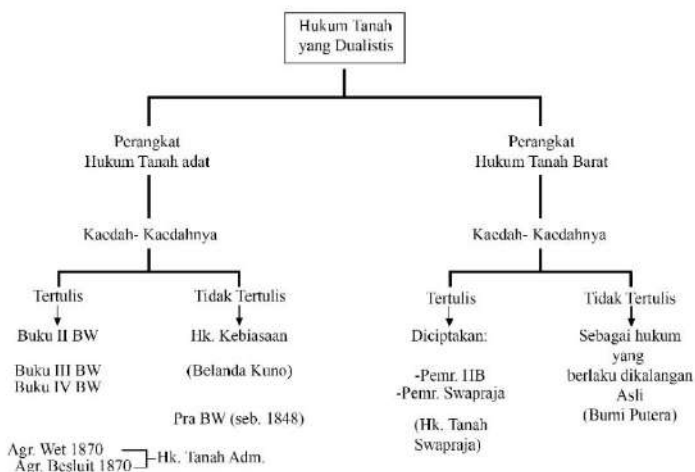
Dengan adanya 5 jenis undang-undang pertanahan tersebut di atas sebagai undang-undang pertanahan yang lama atau sebelum UUPA berlaku, maka dapat dikatakan bahwa undang-undang pertanahan di Indonesia pada masa itu bersifat *pluralistis*.

Oleh karena itu, kita dapat memahami bahwa:

1. Hukum Tanah Barat berdasarkan Hukum Perdata Barat dan ketentuan lainnya;
2. Hukum Tanah Adat timbul dari Hukum Adat;
3. Hukum Tanah Antar Golongan berasal dari Hatah yaitu yurisprudensi dan pendapat ilmiah;
4. Hukum Tanah Administrasi lahir dari Hukum Administrasi Negara;
5. Hukum Tanah Swapraja berasal dari Hukum Administrasi Negara atau Hukum Tata Negara

Namun sebagaimana disebutkan di atas, ketentuan paling penting adalah Hukum Tanah Adat dan Hukum

Tanah Barat, peraturan lainnya hanya sebagai pelengkap saja (lihat skema berikut).



D. MACAM HAK ATAS TANAH DI INDONESIA DAN KAEDAH PENGATURNYA DALAM SISTEM HUKUM TANAH SEBELUM UPA

Telah diuraikan di atas, bahwa hukum tanah yang berlaku sebelum UPA adalah hukum tanah lama yang bersifat pluralistis, karena di dalamnya memuat: Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Swapraja, dan Hukum Tanah Administrasi. Namun, hanya ada dua ketentuan pokok dalam Hukum Tanah yang berbeda, yaitu Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat. Selebihnya hanya merupakan pelengkap saja.

Karena ada dua jenis hukum tanah yang menjadi ketentuan dasar, maka di Indonesia juga terdapat dua jenis tanah hak, yaitu:

1. **Tanah Hak Indonesia**, Hal ini diatur dalam Hukum Tanah Adat dalam arti luas, yaitu peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah Swapraja dan Hindia Belanda yang semula berlaku bagi warga negara Indonesia dan sebagian besar tidak tertulis.

Pada prinsipnya hak atas tanah di Indonesia mencakup semua tanah yang tidak diatur oleh Hukum Tanah Barat.

- a. Ketentuan yang tidak tertulis, sudah ada sejak awal di kalangan masyarakat adat Indonesia;
- b. Ketentuan yang tertulis dibuat oleh:
 - Pemerintah Swapraja, contohnya adalah peraturan mengenai tanah di daerah Kesultanan Yogyakarta, Surakarta atau Sumatera Timur.
 - Pemerintah Hindia Belanda, contohnya adalah sebagai berikut:
 - (1) Hak Agrarisch Eigendom, Stbl. 1872-117 (Kor inklijk Besluit) dan Stbl. 1873-38;
 - (2) Grond Vervreemdings Verbod (larangan pengasingan tanah), Stbl. 1875-179.

Mengenai peraturan tanah swapraja di wilayah Sumatera Timur, kita jumpai apa yang disebut "*hak grant sultan*", mirip dengan hak milik adat yang diberikan kepada kawula swapraja. Penggunaan istilah "grant" yang berasal dari bahasa Inggris mungkin mempunyai konteks sejarah adanya hubungan erat antara Sultan Sumatera Timur dan Sultan Malaysia yang merupakan wilayah jajahan Inggris. Kami menyebut peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah Swapraja sebagai hukum tanah Swapraja. Hukum tanah Swapraja merupakan bagian dari hukum tanah adat yang tertulis.

Hukum ini tidak hanya dilaksanakan oleh pemerintah Swapraja tetapi juga diterapkan oleh pemerintah Hindia Belanda yang memastikan bahwa pemerintah Swapraja mengakui hak-hak Barat atas tanah tersebut. Formulir ini memuat peraturan Koninklijk Besluit yang diterbitkan dalam Stbl. 1915-474. Dengan memperhatikan peraturan tersebut, dapat dipastikan bahwa tanah pada wilayah tersebut dapat dikenakan hak milik yang diatur dalam hukum pidana. Daerah Swapraja Yogyakarta misalnya masih memiliki daerah-daerah otonom dengan hak barat yang dibuat oleh pemerintah Belanda berdasarkan Stbl 1915-474, seperti daerah Malioboro dan sekitarnya.

Walaupun hak atas tanah di Indonesia pada prinsipnya diatur berdasarkan hukum adat, namun tidak semua tanah di Indonesia mempunyai hak asal yang berasal dari hukum adat Indonesia. Buktinya, selain dari apa yang kita sebut dengan hak ulayat, hak milik pada masyarakat adat, hak pakai, hak grant sultan dan grant controleur dibuat pemerintah swapraja, atau hak agrarisch eigendom (hak milik agrarian) yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda, khususnya hak yang terkandung dalam pasal 51 (7) IS dan diatur lebih lanjut dalam Koninklijk Besluit yang dikeluarkan dalam Stbl. 1872-117 serta Ordinnantie yang diterbitkan pada Stbl.1873-38. Dengan kata lain, tanah-tanah di Indonesia akan tunduk pada ketentuan hukum agraria adat, kecuali jika terdapat ketentuan khusus mengenai hak-hak tertentu, contohnya adalah Hak Agrarisch Eigendom (hak milik agrarian) berlaku terhadap ketentuan yang terdapat dalam Stbl. 1872-117 disebutkan di atas.

Selain itu, dimungkinkan untuk menambahkan terkait penjelasan pasal 51 IS yang telah dibahas secara singkat di atas. Pasal 51 IS merupakan perwujudan pasal 62 RR 1854 dan melalui proses sebagai berikut: pasal 62 RR semula terdiri dari 3 ayat, namun pada tahun 1870

ketentuan Agrarische Wet ditambah menjadi 5 ayat, yaitu ayat 4 s/d 8.

Pasal 62 RR kemudian menjadi pasal 51 IS, yang ayat 7 berbunyi sebagai berikut:

"Tanah yang dipunyai oleh orang-orang Indonesia Asli dengan hak pakai perorangan turun temurun, atas permintaan pemiliknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak eigendom dengan pembatasan-pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan di dalam surat eigendommenya, yaitu mengenai kewajiban-kewajibannya terhadap negara dan desa, serta kewenangannya untuk menjual kepada bukan orang Indonesia Asli."

Kembali ke swapraja, khususnya Daerah Istimewa Yogyakarta, di mana UUPA diundangkan sejak 24 September 1960, DIY sempat mendapat pengecualian karena status keistimewaannya, sehingga UUPA diberlakukan agak lambat. Sri Sultan Hamengkubuwana IX mengumumkan bahwa UUPA berlaku di wilayah DIY pada 2 Februari 1984.

Berdasarkan Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis, tanah merupakan milik bersama seluruh anggota masyarakat. Wilayahnya terbatas pada wilayah tertentu,

misalnya desa-desa di Jawa, huta Tapanuli, atau negara Minangkabau. Dengan disahkannya UU tentang Pokok – Pokok Pemerintah Desa, maka istilah “desa” dibakukan sebagai pembagian wilayah terkecil atau terendah dari suatu kecamatan.

Tanah di wilayah masyarakat hukum adat (desa) adalah milik warganya dan merupakan hak bersama yang disebut Hak Ulayat. Oleh karena itu, semua anggota masyarakat desa dapat menggunakan tanah tersebut dengan seizin kepala desa, yang dahulu dikenal sebagai kepala adat. Kepala desalah yang menetapkan persyaratan dan memutuskan bidang kosong mana yang dapat digunakan oleh warga yang berkepentingan. Biasanya, kawasan hutan dibuka dengan cara membabati atau membakar semak-semak.

Pertanyaan saat ini adalah apakah hak tanah bersama anggota masyarakat di bawah hukum tanah adat, yang dikenal sebagai Hak Ulayat, masih adakah di Indonesia?

Hak ulayat masih ada di luar Pulau Jawa, namun sebagian besar sudah hilang di Pulau Jawa. Pada umumnya tanah-tanah di pulau Jawa dibagikan dan dikelola oleh perseorangan, sehingga lambat laun hak ulayatnya hilang. Semakin kuat hak perseorangan, semakin lemah hak bersama. Berbeda dengan daerah seperti Sumatera yang

jumlah penduduknya masih sedikit dan lahannya masih luas. Di sana, hak ulayat masih dapat dirasakan sebagai perwujudan dari asas kebersamaan di antara masyarakat adat.

Hak ulayat adalah hak tertinggi masyarakat hukum adat atas tanah dan tidak hanya menyangkut tanah saja, tetapi juga air, danau, ikan, hasil hutan, dan sebagainya. Semua hak individu berasal dari hak ulayat. Di bawah hak ulayat, seseorang dapat memiliki tanah, mengembangkan hutan, mengelola danau, ikan, dll untuk keuntungan mereka sendiri atau untuk dijual.

Hak ulayat dilaksanakan oleh kepala desa dan wakilnya. Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan menjalankan berbagai fungsi, antara lain sebagai legislator, hakim, dan kepala pemerintahan.

Kepemilikan individu atas tanah tidak muncul begitu saja, melainkan melalui hak pakai hasil, yang kemudian menjadi milik. Kepemilikan ini timbul hanya jika pemilik hak pakai tetap menguasai dan memelihara tanah tersebut.

Pemanfaatan lahan untuk sawah dan tambak yang memerlukan pengairan (melalui air) sangat berbeda dengan pemanfaatan lahan untuk lahan kering tanpa

pengairan. Lahan pertanian atau tambak membutuhkan dana dan keterampilan khusus. Dana dan keterampilan khusus ini merupakan suatu investasi. Oleh karena itu wajar jika tanah tersebut dikemudian hari menjadi hak milik ahli waris dari mereka yang mengolahnya.

Hukum Tanah Adat hanya mengenal dua jenis hak dalam bentuk umum, yaitu hak pakai hasil dan hak milik. Dari dua bentuk umum tersebut (genusnya), muncul bentuk-bentuk khusus, seperti hak numpang rumah atau numpang pekarangan, hak bagi hasil. Bentuk khusus inilah yang paling dikenal publik.

Tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat tidak didaftar sebagai tanah hak barat, karena masyarakat hukum adat masih merupakan masyarakat yang sederhana dan tertutup, dengan wilayah yang terbatas dan jumlah penduduknya yang sedikit. Meski tidak didaftarkan secara tertulis, tanah dalam masyarakat hukum adat diketahui jelas batas-batasnya, dan hak atas tanah dihormati oleh semua warga serta kepentingan hukum dijamin. Jika ada yang melanggar, maka sanksinya adalah sanksi sosial yang berasal dari masyarakat itu sendiri.

Jika kita lihat tanah di daerah swapraja adalah praja, dalam hal ini raja/ratu/sultan yang memiliki tanah di wilayah swapraja. Selama ini rakyat mempunyai hak untuk melaksanakan apa yang disebut dengan hak anggaduh kaagungan dalem yang berlaku di Jawa, Namun jika tanah itu ditanami dan merupakan tanah pertanian, maka raja akan diberikan sebagian (setengah atau sepertiga), atau jika tanah itu adalah tanah pekarangan, maka akan diganti dengan kerja paksa.

Hak anggaduh dapat diwariskan secara turun temurun dalam artian dapat dialihkan kepada ahli waris. Hak anggaduh bersifat turun temurun dan dengan demikian sifatnya mirip dengan hak milik. Namun, itu bukan hak milik karena raja dapat mencabutnya kapan saja jika dia mau.

Selain itu, di dalam tanah swapraja juga dikenal sebuah lembaga yang disebut **apanase stelsel**. Stersel adalah tempat dimana seorang raja menyumbangkan tanah kepada anggota keluarga atau pengikutnya yang layak atau setia untuk mencari nafkah. Bersamaan dengan sumbangan ini, raja memberikan hak kepada pemilik tanah untuk mengambil atau mengumpulkan sebagian hasil bumi dari orang-orang yang bekerja di sana, dan hak untuk menuntut kerja paksa.

Dalam hukum tanah adat tidak tertulis dikenal juga dengan sebutan **tanah gogolan** atau **pekulen**, yaitu tanah yang dimiliki bersama oleh warga desa yang semula mendiami wilayah tanah itu beserta keturunannya (*communal bezitrecht*). Sejarahnya dimulai ketika penduduk desa membuka hutan untuk membangun pemukiman baru. Tanah tersebut kemudian dikembangkan menjadi sebuah desa berpemerintahan dan dianggap sebagai milik bersama penduduk desa yang dulunya merupakan pionir dalam reklamasi lahan. Dalam hal ini, maka tanah Gogolan tidak bisa dijual kepada orang lain. Pemilik utamanya adalah keturunan pionir pembukaan lahan. Lahan ini terdapat di Jawa Timur dan Jawa Tengah bagian utara. Saat ini masyarakat di Minahasa menyebutnya Tanah Kelakeran, namun berbeda dengan masyarakat Minangkabau yang menyebutnya sebagai Tanah Pusako.

2. Tanah Hak Barat

Tidak seperti hukum tanah adat tidak tertulis, yang didasarkan pada konsep bahwa tanah adalah milik masyarakat, norma atau kaedah yang mengatur penguasaan tanah hak barat bersifat *individualistis*. Pemerintah Belanda mengadopsi dari hukum Perancis dan memperkenalkan ke Indonesia berdasarkan asas

konkordasi. Hukum Tanah Barat tertuang dalam BW dan berlaku di Indonesia sejak tahun 1848. Dahulu diketahui bahwa Hukum Tanah Barat yang diterapkan pada masa VOC dikenal dengan hukum Belanda Kuno. Hukum Belanda Kuno tersebut ada yang tertulis dan ada pula yang tidak tertulis.

Dalam hukum tanah barat, hak *opstal* (*Recht van Opstal*), *erfpacht* (Hak Guna Usaha) dan *gebruik* (merupakan hak primer/orisinal) dapat diterapkan pada tanah hak *eigendom* (hak milik) dan domein negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Hak *erfpacht* adalah hak untuk memanfaatkan sepenuhnya tanah milik pihak lain. Tanah milik pihak lain disini memiliki dua arti yaitu dapat diartikan sebagai tanah milik rakyat dan pengertian selanjutnya yaitu sebagai tanah milik negara.

Selain itu, aturan yang mengatur atas tanah hak barat tidak hanya mencakup hukum Belanda kuno dan Hukum Perdata (BW), tetapi juga Hukum Administrasi.

Hukum tanah barat yang merupakan hukum tanah administratif dapat diartikan sebagai suatu aturan yang memberikan wewenang kepada penguasa atau pemerintah kolonial Belanda untuk melaksanakan

kebijakan pertanahannya. Hal ini dituangkan dalam peraturan dasar dalam Agrarische Wet tahun 1870, dan peraturan pelaksanaannya adalah Agrarische Besluit Stbl. 1870-118. Pasal 1 Agrarische Besluit mengatur "**domein verklaring**" yang pada dasarnya mengatur bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendommenya maka tanah tersebut adalah milik negara.

Domein verklaring berkesimpulan bahwa tanah adalah bagian dari hukum perdata bukan hukum publik, yang mana negara dapat mempunyai hak milik dan bahkan hak milik negaralah yang lebih diutamakan.

(Catatan: UUD 1945 dan UUPA hanya "**menguasai**" bukan "**memiliki**", tetapi istilah "hak milik negara" masih sering digunakan).

Jika kita melihat sekilas konteks sejarah munculnya Agrarische Wet 1870, yang menjadi dasar hukum pelaksanaan kebijakan pertanahan oleh pemerintah Belanda, memungkinkan kita mengaitkannya dengan perkembangan liberalisme dunia barat. Berbeda dengan Cultuur Stelsel sebelumnya hanya memberikan hak monopoli kepada negara, Agrarische Wet memberikan kesempatan kepada perusahaan swasta asing untuk berinvestasi di Indonesia.

- a. Sebagai dasar hukum pemerintah Hindia Belanda untuk memberikan tanah yang hak eigendommenya tidak dapat dibuktikan kepada Belanda, Timur Asing, dan swasta asing umumnya yang akan mengusahakan tanah, misalnya bagi perkebunan dengan hak erfpacht selama 75 tahun atau tujuan lain yang dilaksanakan melalui:
- Erfpacht Ordonnantie;
 - Grondhuur Ordonnantie;
 - Vorstenland Grondhuur Ordonnantie;
 - Grond Vervreemding Verbod, Stbl. 1875-179

- b. Keperluan pembuktian (disini yang berlaku adalah pembuktian terbalik)

Domein Veklaring berlaku untuk wilayah pemerintahan langsung, yaitu di Javia dan Madura. Sejak tahun 1875 diterapkan juga di untuk wilayah selain Jawa dan Madura (Algemene Domein Veklaring).

Perlu ditambahkan bahwa melalui Stbl. 1915-474, pemerintah swapraja berwenang untuk memberikan tanah-tanah swapraja dengan hak-hak barat.

Sebagai kesimpulan dari uraian di atas, dapat diproyeksikan dalam bentuk skema sebagai berikut:



E. HUKUM TANAH BARU (HUKUM TANAH NASIONAL)

Hukum tanah nasional yang baru mulai berlaku pada 24 September 1960, sebagaimana diatur dalam UU RI No. 5 Tahun 1960 dengan judul resmi "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", yang dikenal juga dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA menghapuskan ketentuan-ketentuan hukum pertanahan kolonial untuk mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum pertanahan di Indonesia, dan meletakkan dasar bagi pengembangan hukum pertanahan nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai hukum domestik asli Indonesia.

BAB III
PEMBENTUKAN UPA DAN PEMBANGUNAN
HUKUM TANAH NASIONAL

A. FUNGSI UPA

1. Menghilangkan dualitas lama hukum tanah dan mewujudkan unifikasi serta kodifikasi Hukum Agraria (Tanah) Nasional berdasarkan Hukum Adat (Tanah).

Penghapusan dualisme lama Hukum Tanah dicapai dengan cara sebagaimana yang tertuang dalam diktum "Memutuskan" dari UPA, yaitu mencabut:

- a. Seluruh pasal 51 Indische Staatsregeling yang didalamnya termasuk juga ayat-ayat yang merupakan Agrarische Wet (stbl. 1870-55);
- b. Semua Domein Veklaring dari pemerintah Hindia Belanda baik yang umum maupun yang khusus;
- c. Peraturan mengenai Agrarische Eigendom yang dituangkan ke dalam Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Stbl. 1872-117 jo. Stbl. 1873-38);

- d. Buku Kedua KUH-Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik.

Dalam hal ini, ketentuan tentang larangan pengasingan tanah juga dihapus secara implisit (Grond Vervreemding Verbod Stbl. 1875-179).

2. Melaksanakan integrasi hak atas tanah dan jaminan tanah melalui ketentuan perubahan (Diktum ke-2 UUPA).
3. Memberikan landasan hukum bagi pengembangan Hukum Agraria (Tanah) Nasional, misalnya UUPA pasal 17 tentang Landreform.

B. TUJUAN UUPA

1. Menciptakan unifikasi Hukum Agraria dengan cara sebagai berikut:
 - a. Peraturan hukum tanah yang lama sudah tidak berlaku lagi (mencabut/menghapus).
 - b. Berlakunya Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis, sebagai bahan untuk menyusun hukum tanah nasional.

2. Menciptakan unifikasi hak penguasaan atas tanah (hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) melalui klausul konversi:
 - a. Tanah yang diatur oleh hukum di Indonesia sebagai hubungan nyata dengan hak barat secara bersamaan dikonversi (diubah) demi hukum (*rechtswege*) menjadi hak atas tanah di bawah UUPA mulai 24 September 1960.
 - b. Hak-hak jaminan atas tanah, yaitu hipotik dan *credietverband* (pasal 1162 KUH Perdata, pasal 15 Stbl. 1908-542) demi hukum diubah terhitung sejak 24 September 1960 menjadi Hak Tanggungan (pasal 51 UUPA dan pasal IV Ketentuan Konversi UUPA jo. Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Melekat Dengan Tanah).

C. HUBUNGAN FUNGSIONAL UUPA SEBAGAI HUKUM TANAH NASIONAL DENGAN TANAH ADAT

Arti kata "nasional" di sini bahwa:

secara formal:

- Hukum dibuat di Indonesia;
- Hukum tertuang dalam bahasa Indonesia;

- Hukum berlaku di seluruh wilayah RI.

secara materiil:

- Merupakan isi dari perwujudan Pancasila;
- Hukum disusun berdasarkan unsur Hukum Tanah Adat (Hukum Adat).

Oleh karena itu, secara materiil hubungan fungsional ini dapat kita temukan dalam pernyataan UUPA itu sendiri, yaitu:

- a. Konsiderans “Berpendapat”, huruf “a”:

“Bahwa perlu adanya Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan Hukum Adat tentang tanah”.

- b. Pasal 5:

“Bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat”.

- c. Penjelasan Umum III/1:

"Bahwa Hukum Agraria yang baru didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia Internasional, dan seterusnya....".

Dalam Penjelasan Umum III/1, istilah hukum adat tampil sebagai hukum asal tetapi digarisbawahi karena hukum adat merupakan hukum tidak tertulis yang selalu

dipengaruhi/disusupi faktor-faktor dari luar, seperti pengaruh hukum kolonial, pemerintah, dan lain-lain.

Selama ini masih banyak masyarakat yang bertanya-tanya terkait hubungan antara Hukum Adat dengan UUPA, khususnya Hukum Adat mana yang dimaksud oleh UUPA tersebut?

Menurut para ahli "Hukum Adat" memiliki beberapa arti:

1. Van Vollenhoven:

Membedakan adanya "hukum adat golongan pribumi" dan "hukum adat golongan timur asing".

2. Kusumadi Pudjosewojo:

Gunakan istilah "hukum adat" untuk merujuk pada semua aturan hukum yang tidak tertulis. Dalam pengertian ini, hukum adat bukanlah suatu bidang hukum yang berbeda dengan bidang hukum yang sudah ada.

Apa yang dimaksud dengan Hukum Adat dalam UUPA? Pengertian Hukum Adat menurut UUPA bukanlah Hukum Adat seperti yang didefinisikan oleh kedua ahli di atas.

Hukum Adat yang dimaksud UUPA adalah:

- *Formal:*

"... bagian dari hukum positif Indonesia yang berlaku sebagai hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis di

kalangan, orang-orang Indonesia asli yang mengandung ciri-ciri nasional, yaitu

- *Materil:*

"...sifat kemasyarakatan yang berasaskan keseimbangan dan diliputi suasana keagamaan".

Dalam pengertian ini, maka apa yang disebut Hukum Adat tidak hanya dipahami sebagai rangkaian norma hukum saja, tetapi juga mencakup hal sebagai berikut:

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

Konsep dan asas hukum yang mengungkapkan kesadaran hukum warga negara dalam masyarakat ketika menerapkannya ditentukan oleh suasana dan kondisi masyarakat yang bersangkutan, serta nilai-nilai yang dianut oleh warga negara tersebut. Meskipun konsep dan prinsipnya sama, standar hukum yang dihasilkan dari penerapannya memiliki bias yang berbeda antara satu masyarakat dengan masyarakat lainnya. Demikian pula perubahan suasana, kondisi dan nilai-nilai suatu masyarakat dalam perkembangannya dapat mengakibatkan perubahan norma hukum yang ada, sekalipun penting Konsep dan landasannya

tetap tidak berubah. Norma-norma tersebut kemudian disusun menjadi suatu sistem yang teratur, termasuk lembaga-lembaga hukum.

Sebagai suatu kesatuan pemahaman yang mencakup suatu sistem konsep, asas, sistem hukum, dan norma yang berlaku, maka hukum adat merupakan suatu dokumen hukum yang berbeda dengan instrumen hukum lain yang efektif, sehingga menjadikan hukum adat sebagai ciri khas Indonesia.

Oleh karena itu, jika kita berbicara mengenai hubungan fungsional antara hukum pertanahan nasional dan hukum tanah adat, hakikatnya terletak pada dua fungsi utama hukum adat (tanah):

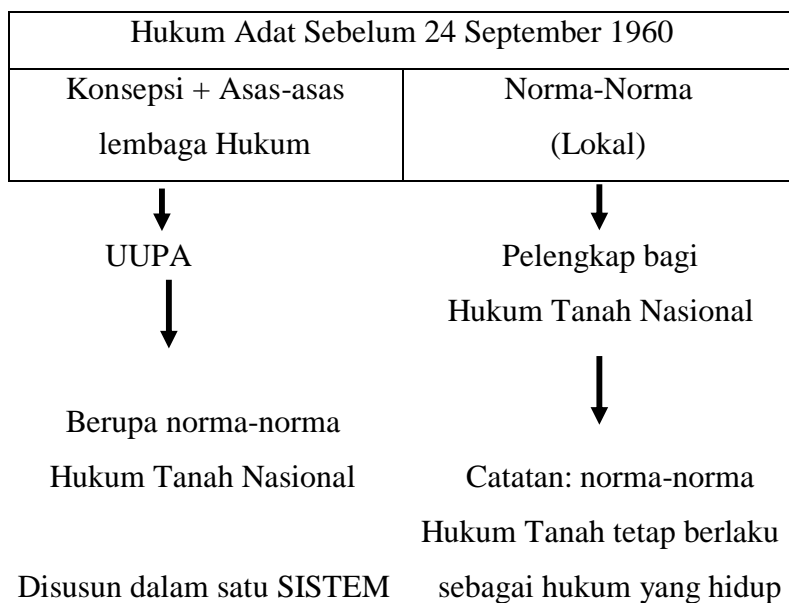
1. Sebagai sumber informasi utama bagi perkembangan hukum tanah nasional (UUPA).
2. Sebagai pelengkap hukum tanah nasional yang tertulis.

Hubungan fungsional ini dapat kita lihat dari:

1. *Konsiderans & Penjelasan UUPA*, yang menunjuk pada fungsi Hukum Adat sebagai sumber utama bagi pembangunan Hukum Tanah Nasional; dan pasal 5 UUPA yang juga menunjukkan fungsi Hukum Adat sebagai sumber utama serta sekaligus pelengkap bahan-bahan yang diperlukan bagi Hukum Tanah Nasional.

Berkat perkembangan hukum pertanahan nasional, maka akan semakin kecil peran norma-norma hukum pertanahan adat yang melengkapinya.

Untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh, mari kita simak skema penyusunan UUPA berdasarkan hukum adat berikut ini:



2. Bentuk Hukum Tanah Nasional

- a. Tertulis;
- b. Tidak tertulis, untuk mengisi kekosongan hukum sebagai pelengkap, yaitu:

- Hukum Tanah Adat yang sudah disaneer (pasal 5 UUPA);
- Hukum kebiasaan lainnya yang timbul dari kebijaksanaan dalam pelaksanaan Hukum Tanah yang baru (UUPA) berupa yurisprudensi dan doktrin.

Fungsi hukum adat yang kedua sebagai pelengkap hukum pertanahan nasional dapat kita pahami dari pernyataan UUPA bahwa norma hukum adat pertanahan setempat dapat dijadikan sebagai pelengkap hukum pertanahan yang konkrit. Maka timbul pertanyaan: norma hukum yang mana? Tentu saja, norma-norma hukum tanah adat, yang akan terus berlaku jika diperlukan, akan melengkapi penyelesaian masalah. Pertanyaannya juga adalah apakah norma-norma hukum adat dapat digunakan secara langsung sebagai pelengkap. Hal ini mungkin tidak dapat diterapkan dengan segera, karena undang-undang tanah adat masih memerlukan persyaratan untuk ditegakkan: "... sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, ..." (pasal 5 UUPA).

Oleh karena itu, apabila permasalahan tersebut diselesaikan dengan UUPA dalam bentuk hukum tertulis (hukum positif), maka norma common law tidak berlaku lagi. Misalnya sebagai berikut:

- Sebelum diundangkannya UUPA pada 24 September 1960, telah diketahui adanya hak usaha bagi hasil. Kemudian sebelum UUPA berlaku, diterbitkan peraturan yang disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil (UUPBH).;
- Hak gadai tanah pertanian pada mulanya diatur dengan hukum tanah adat yang tidak tertulis, namun kemudian dengan Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960/Prp/yang diundangkan pada tanggal 1 Januari 1961 yang dikenal dengan Undang-undang Reformasi Pertanahan, Pasal 7 secara khusus membatasi hal tersebut pada tanah pertanian.

Selain ketentuan hukum adat setempat yang diuraikan di atas, untuk melengkapi hukum pertanahan nasional, diperlukan peran dari:

1. Yurisprudensi, misalnya Keputusan MA Nomor 123/K/Sip/1970 yang menegaskan antara lain:
 - a. pengertian jual beli tanah;
 - b. prosedur serta pelaksanaan jual beli tanah, dan seterusnya.
2. Doktrin, yaitu pendapat atau tafsiran para ahli, misalnya penerapan asas horizontal yang kita jumpai dalam sistem Hukum Adat, dimana orang bisa memiliki tanah tanpa memiliki bangunan/tanaman yang ada di atasnya; begitu

pula sebaliknya orang bisa memiliki bangunan/tanaman tanpa memiliki tanah di atas mana bangunan/tanaman tersebut berada.

D. KONSEPSI HUKUM TANAH NASIONAL

Sebelum UUPA berlaku, terdapat hukum pertanahan adat yang menggunakan konsep hukum adat serta hukum pertanahan Barat yang menggunakan konsep hukum pertanahan Barat.

Sebelum membahas konsep Hukum Tanah Nasional, mari kita bandingkan terlebih dahulu dengan konsep Hukum Tanah Barat.

1. Konsepsi Hukum Tanah Barat

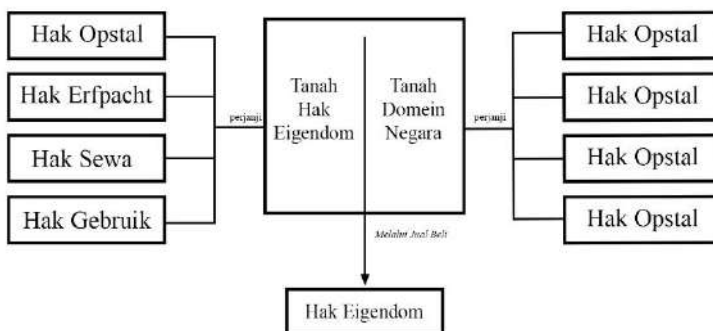
Konsepsi Hukum Tanah Barat bertitik tolak dari konsepsi yang **liberal individualistis**, bahwa tanah (bumi) ini diciptakan oleh Tuhan dan diperuntukkan bagi kesejahteraan umat manusia. Pada mulanya tanah-tanah di muka bumi merupakan tanah yang belum ada pemiliknya ("*resnullius*"). Oleh karena itu, sebagai *res nullius* tanah dapat diduduki (*occupatie*) dan dimanfaatkan oleh siapa saja yang memerlukan. Dengan menduduki atau menguasai tanah tersebut, jadilah ia selaku pemiliknya, dan menjelma suatu hubungan hukum yang disebut "Hak Eigendom".

Hak eigendom menurut konsepsi liberal individualistis Barat adalah hak yang tertinggi. Dikatakan sebagai hak yang tertinggi karena hak eigendom muncul atas dasar suatu anggapan bahwa setiap individu selaku pribadi bebas memiliki dan melakukan apa saja yang dikehendaki. Puncak dari kebebasan individu itu tercermin perwujudannya dalam hak eigendom, yang kemudian dikenal dengan sebutan "hak asasi" seperti yang tertera dalam Deklarasi Sedunia tentang Hak-hak Asasi Manusia oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa pada tahun 1948. Jadi, sumber hak atas tanah menurut konsepsi Hukum Tanah Barat pada hakekatnya ialah hakasasi. Hak asasi manusia inilah merupakan sumber dari segala hak-hak perorangan atas tanah.

Dalam perkembangan selanjutnya, penerapan konsepsi yang mendewakan kebebasan individu tersebut telah membawa akibat timbulnya konflik-konflik sosial yang tak terelakkan, misalnya saja konflik-konflik yang terjadi antara kelompok-kelompok pendatang berkulit putih dengan penduduk asli benua Amerika dan Australia. Untuk mengendalikan keadaan karena adanya konflik tersebut maka perlu diadakan penertiban, yakni campur tangan dari penguasa berupa penguasaan tanah-tanah yang masih kosong dan dijadikan milik negara. Dengan

demikian lahirlah apa yang dinamakan tanah domein negara.

Jadi sesuai dengan konsepsi Hukum Tanah Barat bahwa semua tanah dapat dibagi habis kedalam dua kelompok, yaitu tanah-tanah hak eigendom dan tanah domein negara. Dari dua kelompok tanah hak tersebut dapat dibebani/diberikan hak-hak lainnya, yakni hak-hak yang derivatif atau sekunder. (Lihat skema di bawah ini).



Berdasarkan pasal 584 BW, hak eigendom dapat diperoleh dengan cara sebagai berikut:

- okupasi;
- daluwarsa;
- pewarisan;
- pemindahan hak.

Sesuai dengan skema di atas, hak eigendom dapat diperoleh dari mereka yang memiliki hak milik atau bisa juga diperoleh dari tanah milik negara melalui peralihan dan penjualan hak. Sebaliknya, perolehan hak-hak sekunder yaitu seperti hak opstal, erfpacht, sewa dan gebruik dari tanah yang memiliki hak eigendom atau tanah domein negara yang terjadi melalui sebuah perjanjian.

2. Konsepsi Hukum Tanah Feodal

Selain konsep hukum pertanahan Barat yang liberal dan individualistis, terdapat juga konsep hukum pertanahan feodal, seperti yang diterapkan di Inggris dan negara-negara jajahannya. Fenomena ini juga kita jumpai di Indonesia (sebelum UUPA) pada tanah-tanah Swapraja yang diatur dalam hukum tanah Swapraja.

Menurut konsep hukum pertanahan feodal, seluruh tanah adalah milik raja sedangkan rakyat hanya mempunyai hak pakai atau sewa saja. Hak pakai ini dapat diwariskan secara turun temurun, hampir seperti kepemilikan, namun tidak dapat disebut kepemilikan karena dapat dicabut sewaktu-waktu jika raja menghendaknya. Hak-hak tersebut di Inggris maupun di Singapura umumnya dikenal dengan istilah "*estate in fee simple*" (= Hak Pakai) dan "*leasehold estate*"

(=Hak Sewa). Di Indonesia dikenal dengan istilah "hak anggaduh" dan sebagainya.

3. Konsepsi Hukum Tanah Adat/Nasional

Setelah memahami konsep individualistis dan liberal serta konsep feodal, terlihat jelas bahwa kedua jenis konsep tersebut tidak sesuai dengan struktur dan nilai-nilai sosial yang berlaku di Indonesia.

Dalam ranah demokrasi yang kedaulatannya berada di tangan rakyat, tujuan bangsa kita adalah membentuk pemerintahan NKRI (sebagaimana tercantum dalam pembukaan UUD 1945 ayat 4), yaitu:

- Memajukan kesejahteraan umum;
- Mencerdaskan kehidupan bangsa;
- Ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum tersebut, maka pasal 33 (3) UUD 1945 menegaskan bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Berdasarkan apa yang ditetapkan dalam UUD 1945 sebagai wujud kehendak dari segenap bangsa Indonesia, Pasal 1 UUPA selanjutnya menyatakan bahwa semua tanah yang ada

di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah “Hak Bangsa Indonesia” Kata “adalah” disini berarti “kepunyaan”.

Dikatakan sebagai Hak Bangsa Indonesia, tiada lain adalah hak yang berakar dari “**Hak Ulayat**” berdasarkan Hukum Adat diangkat pada tingkat paling atas; dan Hak Ulayat inilah yang dipakai oleh UUPA sebagai konsepsi bagi Hukum Tanah Nasional Indonesia.

Dalam sistem Hukum Adat, Hak Ulayat merupakan hak yang tertinggi dalam masyarakat hukum adat atas seluruh lingkungan tanah yang berada di wilayah masyarakat hukumnya. Penggunaan tanah oleh warga masyarakat hukum adat dengan berbagai hak penguasaan atas tanah selalu bersumber dari hak bersama yang disebut Hak Ulayat.

Penetapan Hak Ulayat pada tingkat tertinggi menjadi Hak warga negara Indonesia berarti seluruh tanah di wilayah RI merupakan milik warga negara Indonesia. Namun perlu diperhatikan terkait hubungan antara harta benda dan tanah di seluruh Indonesia tidak sama dengan hubungan kepemilikan, karena hak milik perseorangan atas tanah tetap diakui atas dasar hak bersama (Pasal 4 UUPA). Pasal 6 UUPA mewujudkan sifat kemasyarakatan hak perorangan atas tanah dan menyatakan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

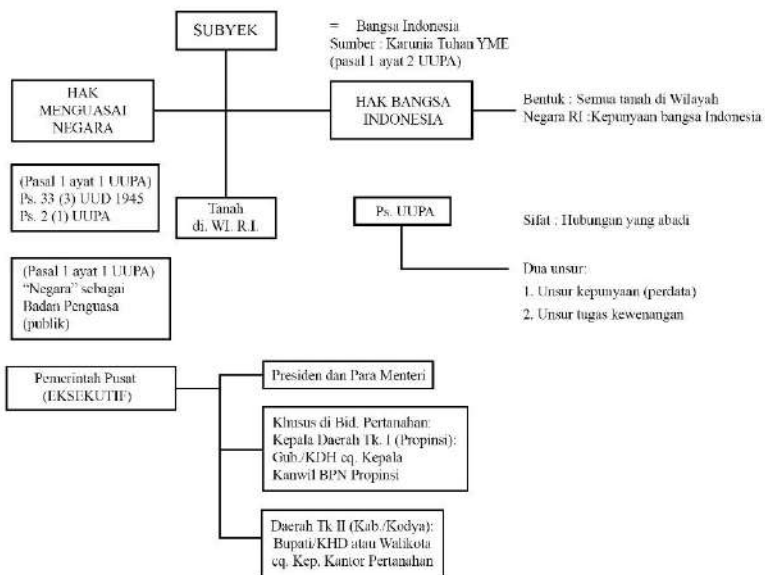
Dari manakah berasalnya tanah tersebut? Berasal dari Tuhan. Oleh karena itu, sumbernya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa (pasal 1 ayat 2 UUPA).

Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanahnya adalah hubungan yang bersifat abadi, dan pada tingkat tertinggi pelaksanaannya dipercayakan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (pasal 1 ayat 3 jo. pasal 2 ayat 1 UUPA). Pengalaman sejarah membuktikan bahwa meskipun Indonesia pernah menjadi jajah Belanda selama 350 tahun, namun hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanahnya tidak pernah putus dan tidak pernah diserahkan kepada siapapun. Selain itu juga tidak bisa diserahkan kepada negara karena negara hanyalah alat kekuasaan bagi seluruh negara atau alat untuk mencapai apa yang diinginkan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, negara hanya berhak mengelola tanah, bukan memilikinya.

Hak menguasai dari negara ini adalah tugas kewenangan yang dilimpahkan oleh bangsa Indonesia kepada negara untuk:

- a. Mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah melalui peraturan perundang-undangan;
- b. Perencanaan alokasi tanah dan penggunaan tanah; dan
- c. Memelihara.

Dari pernyataan di atas dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1, 2, dan 4 UUPA terlihat jelas bahwa hukum pertanahan nasional kita menggunakan konsep dan sistem hukum adat yang dituangkan dalam kerangka sebagai berikut:



Kerangka ini merupakan suatu sistem yang menggambarkan hak-hak warga negara Indonesia dan hak-hak negara untuk mengelola tanah di seluruh wilayah NKRI, serta hubungannya satu sama lain.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, hak atas tanah masyarakat Indonesia didasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Unsur kepunyaan;

2. Unsur tugas kewenangan.

Pengertian “unsur kepemilikan”

Seperti halnya hak ulayat masyarakat hukum adat, unsur hak milik yang melekat pada hak warga negara Indonesia berarti seluruh tanah di Indonesia merupakan milik bersama seluruh warga negara Indonesia. Hak warga negara Indonesia merupakan hak yang tertinggi.

Hak Bangsa Indonesia timbul dari hak untuk mengelola tanah yang diperuntukkan bagi perorangan, yakni:

- a. Secara langsung, berupa hak primer atas tanah;
- b. Secara tidak langsung, berupa:
 - hak atas tanah sekunder; dan
 - hak jaminan atas tanah

Unsur harta benda diatur dalam hukum nasional dalam lingkup *hukum perdata*.

Pengertian "unsur tugas kewenangan"

Sama halnya terhadap tanah ulayat masyarakat hukum adat, maka tanah bangsa Indonesia harus dikelola dengan baik sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengelolaan dan penggunaannya diatur oleh perundang-undangan;
- b. Alokasi dan penggunaannya akan direncanakan oleh:

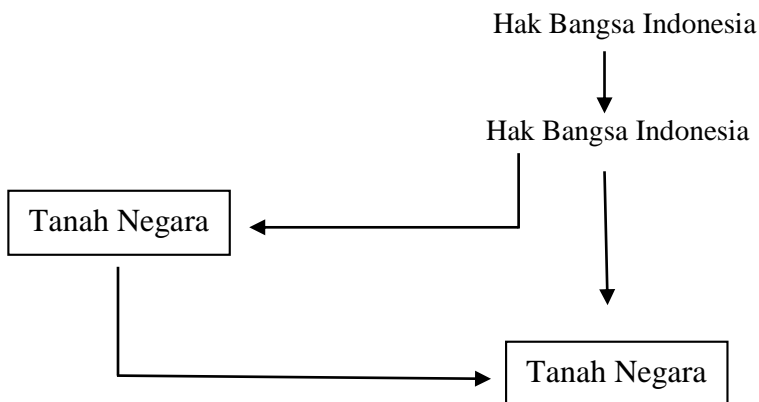
- Perencanaan menyeluruh oleh Pemerintah Pusat (pasal 14 ayat 1 UUPA);
- Perencanaan khusus mengenai peruntukkan dan penggunaan tanah dilimpahkan kepada Peraturan Daerah sesuai dengan pasal 14 ayat 2 UUPA. Disini Pemerintah daerah tidak diperbolehkan mengatur pertanahan, kewenangannya terbatas pada penyusunan planologi kota (Rencana Tata Guna Tanah) yang sesuai dengan kondisi daerahnya.

Merupakan komponen kewenangan kedua dari hak bangsa, yang meliputi bidang hukum publik, dan dalam pelaksanaannya tugas kewenangan tersebut oleh bangsa Indonesia dipercayakan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

Sebagaimana diatur dalam pasal 2 UUPA, bahwa penyerahan tugas kewenangan kepada Negara hanya terbatas pada unsur yang bersifat Hukum Publik dan tidak termasuk unsur kepunyaan yang bersifat perdata. Tanah yang berada dalam wilayah NKRI adalah tanah milik bangsa Indonesia, artinya tanah tersebut adalah milik bersama rakyat Indonesia, WNI dan bukan milik negara. Negara tidak berperan sebagai pemilik tanah, tetapi merupakan lembaga pengelola negaradan organisasi pemerintah Indonesia yang dengan

kewenangannya memberikan tanah kepada masyarakat yang memerlukan berbagai hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pertanahan. Negara mempunyai wewenang untuk melakukan hal ini sebagai otoritas pengatur.

Hak pokok atas tanah primer adalah hak yang berasal dari hak masyarakat Indonesia dan diberikan oleh negara melalui permohonan hak. Oleh karena itu, kondisi tanah di Indonesia dapat dijelaskan sebagai berikut:



Selain itu juga harus ditegaskan bahwa tanah milik negara adalah tanah yang dikelola oleh negara, sedangkan tanah hak milik adalah tanah yang dikuasai seseorang. Oleh karena itu, konsep dan sistem hukum pertanahan di Indonesia tidak mengenal istilah “res nullius” seperti halnya hukum pertanahan Barat. Misalnya saja pada Pasal 520 BW yang mengatur bahwa tanah yang tidak mempunyai pemilik,

ditempatkan dibawah pengampunan Balai Harta Peninggalan dan menjadi tanah milik Negara. Di Indonesia, ketika hak atas tanah telah habis masa berlakunya, maka tanah tersebut kembali menjadi hak atas tanah negara atau negara.

BAB IV

HAK PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

A. PENGERTIAN

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang atau badan hukum) terhadap obyek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya.

B. MACAM HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

Berdasarkan kewenangannya, hak penguasaan tanah menurut UUPA dibagi menjadi:

1. Hak Penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus yaitu kewenangan yang bersifat publik dan perdata.

➤ **HAK BANGSA INDONESIA** (pasal 1 UUPA)

Hal ini menunjukkan bahwa antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan subyeknya bangsa Indonesia memiliki hubungan yang bersifat abadi. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak tertinggi atas tanah di Indonesia.

➤ **HAK MENGUASAI NEGARA** (pasal 2 UUPA)

Sebagai pemegang kekuasaan tertinggi bagi seluruh warga negara, Negara bertugas mengarahkan dan mengatur penyelenggaraan negara Indonesia (kewenangan publik).

Melalui hak menguasai negara, negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Dalam hal ini Negara tidak akan menjadi pemegang hak, melainkan sebagai badan penguasa, yang mempunyai hak sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan;
- b. Menentukan dan mengatur hak yang dapat dipunyai oleh subyek hukum tanah;
- c. Mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah.

➤ **HAK ULAYAT PADA MASYARAKAT HUKUM ADAT** (pasal 3 UUPA)

Hubungan hukum yang terdapat antara masyarakat hukum adat dengan tanah lingkungannya. Hak Ulayat menurut pasal 3 UUPA diakui dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Sepanjang menurut kenyataannya masih ada;

- b. Pelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional.

Pada tanggal 24 Juni 1999, pemerintah menerbitkan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Pengakuan dan penghormatan terhadap hak ulayat masyarakat hukum adat ditegaskan dalam Pasal 18B (2) Amandemen Kedua UUD 1945 oleh MPR-RI tanggal 18 Agustus 2000 dan disebutkan bahwa "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang".

Tentunya hal ini akan berimplikasi hukum dikemudian hari terhadap peraturan terkait tindakan, perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah Hak Ulayat sehingga dampak negatifnya selama ini tidak berlanjut seperti pada kasus pelanggaran tanah Hak Ulayat di banyak tempat.

2. Hak Penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan yang bersifat umum yaitu kewenangan di bidang perdata dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan

jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan (Hak Perorangan atas Tanah).

Hak Perorangan atas Tanah terdiri dari:

➤ **Hak atas tanah:**

Hak penguasaan atas tanah yang memungkinkan pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya.

Hak atas tanah terdiri atas:

• **Hak atas tanah Orisinal atau Primer**

Hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh Negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak.

Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai
5. Hak Pengelolaan.

• **Hak atas tanah Derivatif atau Sekunder**

Hak atas tanah yang tidak secara langsung berasal dari Hak Bangsa Indonesia, tetapi

diberikan oleh pemilik tanah dengan perolehan melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan.

Hak atas tanah yang termasuk dalam hal ini, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan
2. Hak Pakai
3. Hak Sewa
4. Hak Usaha Bagi Hasil
5. Hak Gadai
6. Hak Menumpang

➤ **Hak Jaminan atas Tanah**

Hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan pemiliknya hak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya, tetapi memberinya kuasa untuk menjualnya di pelelangan jika pemilik tanah tersebut (debitur) mengalami wanprestasi.

Menurut undang-undang pertanahan nasional, hak tanggungan atas tanah adalah hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan harta benda yang melekat pada tanah.

C. URAIAN MENGENAI HAK-HAK ATAS TANAH

1. HAK MILIK

a. Peraturan (dasar hukumnya)

Dasar hukum hak milik adalah:

(1) UUPA:

- Pasal 20 s/d 27; pasal 50 ayat (1) dan pasal 56;
- Ketentuan Konversi pasal I, II, dan VII.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

b. Pengertian

Hak milik merupakan hak turun temurun yang terkuat dan terlengkap atas tanah. Kata “terkuat” dan “terpenuhi” bukan berarti bahwa hak milik adalah hak yang mutlak, tidak dapat dicabut, dan tidak terbatas seperti halnya hak milik. Maksudnya adalah untuk membedakannya dengan hak milik, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah maka Hak Milik yang terkuat dan terpenuhi.

- (1) merupakan hak yang terkuat, yaitu Hak Milik tidak mudah terhapus, tidak mudah dimusnahkan atau mudah dipertahankan terhadap hak pihak lain, maka harus didaftarkan

didaftarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- (2) Yang dimaksud dengan “terpenuhi” adalah hak pemilikinya bersifat menyeluruh dan dibatasi oleh ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah.
- (3) turun temurun, yaitu jangka waktu yang tidak terbatas, tetapi sewaktu-waktu dapat berubah karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

Hak Milik adalah hak atas tanah dan tidak termasuk kepemilikan atas kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi baik yang berada di bawah maupun di dalamnya.

c. Subyek Hak Milik

- (1) “Menganut asas kewarganegaraan dan asas persamarataan bagi pria dan wanita (pasal 9 UUPA);
- (2) Asas umum: Perorangan (pasal 20 ayat 1 UUPA);
- (3) Warganegara Indonesia merupakan pelaksana asas kebangsaan sebagai salah satu dasar UUPA (pasal 21 ayat 1 UUPA);

- (4) WNI Tunggal (asas khusus). UUPA memandang seorang yang mempunyai 2 kewarganegaraan (dwi kewarganegaraan/bipatriide) sebagai orang asing (pasal 21 ayat 4 UUPA), karena pada saat lahirnya UUPA masih dikenal dwi-kewarganegaraan.
- (5) Badan-badan Hukum tertentu (pasal 21 ayat 2 UUPA) yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:
 - a. Bank-bank Pemerintah;
 - b. Badan-badan Koperasi Pertanian;
 - c. Badan-badan Sosial;
 - d. Badan-badan Keagamaan.”

d. Permasalahan Hukum

- (1) Larangan peralihan Hak Milik kepada warga negara asing, badan hukum Indonesia (kecuali sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963) dan badan hukum asing (UUPA pasal 26 (2));
- (2) Suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan beralihnya Hak Milik kepada pihak yang tidak mempunyai kewenangan untuk pemegang Hak

Milik, misalnya warga negara asing dalam hal ini tetap diakui atau diizinkan oleh UUPA dengan ketentuan WNA tersebut tidak boleh memegang Hak Milik lebih dari satu tahun dan harus dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat.

Berikut ini adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan hilangnya Hak Milik WNA:

- a. Percampuran harta akibat perkawinan campuran;
- b. Pewarisan tanpa wasiat (pewarisan ab intestato);
- c. WNI yang kehilangan status kewarganegaraan Indonesianya yaitu berubah dari WNI menjadi WNA.

e. Isi (hubungan hukum)

- (1) Dibandingkan dengan hak-hak lain, hak tersebut mempunyai kewenangan penuh dan dapat dipergunakan untuk pengelolaan pertanian atau pembangunan gedung-gedung, karena subjeknya dapat berupa tanah tempat tinggal atau tanah pertanian. Saat ini hak guna bangunan hanya berlaku untuk pembangunan gedung,

sedangkan hak guna usaha berlaku untuk pertanian, perikanan, dan peternakan.

- (2) Meskipun mempunyai kekuasaan penuh, tetapi masih dibatasi oleh kenyataan bahwa masih terikat oleh ketentuan *master plan* atau *detail plan* (Rencana Terperinci) dari Pemda Tingkat I, kecuali untuk daerah pertanian tidak dapat digunakan untuk *real estate*, begitu sebaliknya.

f. Kewenangan Pemegang Hak

Berikut ini adalah kewenangan dari pemegang hak:

- (1) Dapat menggunakan;
- (2) Dapat memungut hasil;
- (3) Dapat melakukan tindakan-tindakan hukum lainnya.

g. Sifat dan Ciri-cirinya

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Milik

- (1) Termasuk hak yang harus dilaporkan berdasarkan PP 10/1961;
- (2) Dapat dialihkan kepada ahli waris;
- (3) Dapat dipindahtangankan;
- (4) Hak milik dapat diwakafkan;

- (5) Bersifat turun temurun;
- (6) Hak milik dapat dilepaskan;
- (7) Dapat dijadikan sentral untuk hak-hak lain;
- (8) Hak milik dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan hak gadai.

h. Jangka waktu

Jangka waktu penggunaan tidak terbatas, karena bersifat turun temurun atau dapat diwariskan.

i. Terjadinya

Menurut pasal 22 UUPA, “Hak Milik dapat terjadi karena:

- (1) Hukum Adat, misalnya:
 - a. Pembukaan tanah bagian tanah Ulayat;
 - b. Aanslibbing (lidah tanah).
- (2) Penetapan Pemerintah, misalnya:
 - a. Pemberian hak baru;
 - b. Perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- (3) Karena Undang-undang (melalui ketentuan konversi UUPA pada tanggal 24 September 1960).”

j. Hapusnya

Hak Milik dihapus jika:

(1) Tanah menjadi milik negara, karena alasan berikut ini:

- pembatalan hak;
- pembebasan secara sukarela;
- dibatalkan demi kepentingan umum;
- tanahnya ditelantarkan oleh pemilik hak;
- tanah dialihkan kepada warga negara asing.

(2) Tanah musnah.

2. HAK GUNA USAHA

a. Peraturan (dasar hukumnya)

Dasar hukum Hak Guna Usaha adalah:

(1) UUPA:

- pasal 28 s/d 34; pasal 50 jo. 52, pasal 51 dan 52
- Ketentuan Konversi pasal II, IV dan VII.

b. Pengertian

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu tertentu guna usaha pertanian, perikanan, perkebunan dan peternakan.

c. Sifat dan Ciri-cirinya

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Guna Usaha:

- (1) Digolongkan sebagai hak yang harus didaftarkan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997;
- (2) Dapat dialihkan kepada ahli waris;
- (3) Dapat dipindahtangankan;
- (4) Jangka waktu yang diperoleh terbatas
- (5) Pemilik HGU dapat melepaskan menjadi tanah milik Negara;
- (6) HGU dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan hak gadai.

d. Jangka waktu

Berikut ini jangka waktu untuk HGU:

- (1) Untuk jenis tanaman keras: jangka waktu yang diberikan adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk 25 tahun kedepan;
- (2) Untuk jenis tanaman muda: jangka waktu yang diberikan adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk 25 tahun kedepan.

Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, pemegang hak dapat mengajukan permohonan perpanjangan HGU untuk lokasi yang sama.

Persyaratan untuk permohonan perpanjangan dan pembaharuan HGU adalah sebagai berikut:

- (1) Tanah tetap dikelola dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
- (2) syarat-syarat pemberian hak tetap dipenuhi secara memadai oleh pemegang hak;
- (3) Pemegang hak tetap memenuhi persyaratan sebagai pemegang HGU;
- (4) diajukan paling lambat dua tahun sebelum jangka waktu HGU berakhir.

e. Subyek

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Untuk meningkatkan penanaman modal asing dibidang perkebunan, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1980, yang mengatur bahwa Hak Guna Usaha

dapat diberikan langsung kepada perusahaan PMA yang berbentuk Perusahaan Patungan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

f. Kewajiban dan Hak Pemegang HGU

Pemegang HGU mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- (1) Menyetorkan penerimaannya kepada Negara;
- (2) Menjalankan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan dan menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan yang ditentukan dalam keputusan pemberian hak;
- (3) Mengelola tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan oleh instansi teknis;
- (4) Membangun dan pemeliharaan prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada pada kawasan HGU;

- (5) Menjaga kesuburan tanah, mencegah kerusakan SDA, dan menjaga kapasitas lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (6) Menyampaikan laporan tertulis mengenai penggunaan HGU setiap akhir tahun;
- (7) Pengembalian tanah yang diberi HGU kepada negara pada saat berakhirnya HGU;
- (8) Menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang HGU memiliki hak untuk :

- (1) Penguasaan dan pemanfaatan tanah untuk melakukan kegiatan di bidang pertanian, perikanan, dan/atau peternakan;
- (2) Penguasaan dan pemanfaatan air dan SDA lainnya di atas tanah HGU untuk mendukung pelaksanaan kegiatan pada nomor (1)

g. Luas Tanah

- (1) HGU yang boleh diberikan minimal 5 hektar (pasal 28 UUPA jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);

(2) Maksimum :

- untuk perorangan luasnya 25 hektar;
- bagi badan hukum ditetapkan oleh Menteri Pertanian dengan memperhatikan instansi yang berwenang dan luas lahan yang diperlukan untuk usaha tersebut.

h. Terjadinya

- Apabila asal usul tanah tersebut merupakan hak milik negara, maka dilakukan dengan menerapkan permohonan hak;
- apabila berasal dari tanah yang dikuasai dengan hak tertentu maka hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu baru kemudian dilakukan permohonan hak.

Apabila pada tanah yang diperuntukkan HGU terdapat fasilitas dan/atau bangunan milik pemilik hak lain yang sah, maka pemilik HGU baru wajib memberikan ganti rugi.

i. Peralihan Hak Guna Usaha

Peralihan HGU dilakukan melalui cara sebagai berikut

- (1) jual beli;
- (2) tukar menukar;
- (3) penyertaan dalam modal;
- (4) hibah;
- (5) pewarisan.

Peralihan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Peralihan karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta PPAT.

Sedangkan penjualan melalui lelang dibuktikan dengan catatan lelang, dan peralihan warisan dibuktikan dengan surat wasiat atau surat waris dari pejabat yang berwenang.

j. Hapusnya

Hapusnya HGU apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- (1) Jangka waktunya telah berakhir;
- (2) Dibatalkan karena tidak memenuhi syarat;
- (3) Dikembalikan secara sukarela oleh pemilik hak sebelum berakhirnya jangka waktu;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- (5) Tanahnya terbengkalai;

- (6) Tanahnya musnah;
- (7) Pemegang hak tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang HGU.

3. HAK GUNA BANGUNAN

a. Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA:

- Pasal 35 s/d 40, pasal 50 jo. 52, pasal 55;
- Ketentuan Konversi pasal I (3) dan (4), pasal II, V dan pasal VII (1)

Persyaratan untuk mengajukan perpanjangan dan pembaharuan HGD adalah sebagai berikut:

- (1) tanah tetap dikelola dengan baik sesuai dengan status, sifat dan tujuan haknya;
- (2) bahwa syarat-syarat pemberian hak tetap dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- (3) pemegang HGB tetap memenuhi persyaratan sebagai pemegang HGB;
- (4) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;
- (5) Permohonan harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum HGB berakhir.

Setiap perpanjangan atau pembaharuan HGB atas suatu tanah yang dikuasai memerlukan persetujuan dari pemilik tanah yang dikuasai di samping ketentuan-ketentuan di atas.

b. Subyek

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Perusahaan Patungan (PMA) jika membutuhkan tanah untuk perkantoran, gedung pabrik, dll (Keppres No. 34 Tahun 1992)

c. Kewajiban dan Hak Pemegang HGB

Pemegang HGB memiliki kewajiban sebagai berikut:

- (1) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya;
- (3) Pengelolaan yang baik atas tanah dan bangunan di atasnya untuk menjamin kelangsungan hidup;
- (4) Menyediakan drainase atau saluran air atau sarana lain pada pekarangan atau bidang

tanah yang dibatasi karena keadaan geografis atau sebab lain;

- (5) Mengembalikan tanah yang mendapat HGB kepada Negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik setelah berakhirnya HGB;
- (6) Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - PMNA/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 1999, tentang Izin Lokasi yang menggantikan PMNA/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1993, tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara.
 - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

d. Pengertian

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu (pasal 35 ayat 1 UUPA).

e. Sifat dan Ciri-ciri

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan:

- (1) Digolongkan sebagai hak yang harus didaftarkan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997;
- (2) HGB dapat beralih;
Hal ini dapat terjadi akibat peristiwa hukum, misalnya dalam hal pewarisan tanpa wasiat, atau dalam hal percampuran harta karena perkawinan campuran.
- (3) Dapat dialihkan;
Hal ini dapat terjadi akibat timbulnya badan hukum untuk melakukan perbuatan hukum seperti mengadakan perjanjian jual beli, hadiah, barter, pemberian wasiat, dan

perbuatan lain yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan tanah.

- (4) Jangka waktunya terbatas
- (5) Pemegang HGB dapat melepaskannya sebagai tanah negara;
- (6) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

f. Jangka waktu

- Bagi HGB atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, jangka waktunya paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun berikutnya (Pasal 35 Ayat 1 UUPA juncto Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996);
- Sedangkan untuk HGB di atas tanah Hak Milik, jangka waktunya paling lama 30 tahun (pasal 29 ayat 1 PP No. 40 Tahun 1996).

Berdasarkan perjanjian antara pemegang Hak Milik dan calon pemilik HGB, maka HGB atas tanah Hak Milik dapat diperpanjang dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor pertanahan.

Setelah habis masa berlakunya dan pembaharuannya, pemegang HGB yang berada di

atas tanah negara dapat mengajukan permohonan pembaharuan haknya.

Pemegang HGB berhak untuk:

- (1) Kepemilikan dan penggunaan tanah dalam jangka waktu yang ditentukan untuk pembangunan dan kepemilikan bangunan untuk keperluan pribadi atau bisnis; serta
- (2) Mengalihkan dan menimbulkan hak tersebut kepada pihak lain.

g. Luas Tanah

Tidak ada pembatasan, tetapi disesuaikan dengan kebutuhan hanya ada ketentuan bahwa apabila suatu keluarga mempunyai 5 (lima) hak guna tanah, maka setiap perubahan harus mendapat persetujuan BPN.

h. Terjadinya

- Apabila tanah asal-usulnya dimiliki oleh negara, maka timbulannya dilakukan melalui gugatan hak;
- Apabila berasal dari tanah yang sudah dikuasai dengan hak tertentu (hak milik dan pengelolaan), hal itu dilakukan melalui

kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh HGB.

i. Peralihan Hak Guna Bangunan

Peralihan HGB dilakukan melalui cara sebagai berikut:

- (1) jual beli;
- (2) tukar menukar;
- (3) penyertaan dalam modal;
- (4) hibah;
- (5) pewarisan.

j. Hapusnya

Hapusnya HGB apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- (1) Jangka waktunya telah berakhir;
- (2) Dibatalkan karena tidak memenuhi syarat;
- (3) Dikembalikan secara sukarela oleh pemilik hak sebelum berakhirnya jangka waktu;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- (5) Tanahnya terbengkalai;
- (6) Tanahnya musnah;

(7) Pemegang hak tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang HGB.

4. HAK PAKAI

a. Peraturan (dasar hukumnya)

D. UUPA:

- Pasal 41 s/d 43, pasal 49 ayat 1, pasal 50 ayat 2 jo. Pasal 52;

b. Pengertian dan Isi

Hak Pakai (pasal 41 UUPA) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya (tanah negara) atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah (tanah milik orang lain).

Dari rumusan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Pakai adalah hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian.

- Kata “menggunakan”, menunjukkan bahwa tanah itu dapat digunakan untuk bangunan (sebagai wadah);

- Kata “memungut hasil” menunjukkan bahwa tanah dapat digunakan untuk usaha pertanian (sebagai faktor produksi)

c. Sifat dan Ciri-ciri

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Guna Pakai:

- (1) Tergolong hak yang wajib didaftarkan;
- (2) Dapat dialihkan;

Menurut pasal 43 UUPA, Hak Pakai dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Setelah berlakunya PMA no. 9/1965 jo. PMA no. 1/1966 yang menetapkan bahwa Hak Pakai atas tanah negara termasuk hak yang wajib didaftarkan, maka Hak Pakai boleh dialihkan kepada pihak lain;

- (3) Dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun (pasal 41 ayat 2 UUPA)
- (4) Dapat dilepaskan;

- (5) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

d. Jangka waktu

- (1) Untuk penggunaan umum
- atas tanah Negara adalah 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui;
 - atas tanah Hak Milik adalah 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

Dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta PPAT dan didaftar di Kantor Pertanahan.

- (2) Hak Pakai dapat diberikan selama dipergunakan untuk keperluan khusus, yaitu kepentingan instansi pemerintah, keagamaan, sosial serta perwakilan negara asing dan badan internasional.

e. Subyek

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- (4) Badan keagamaan dan sosial;

- (5) WNA yang bertempat tinggal di Indonesia;
- (6) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia;
- (7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

f. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai

Pemegang Hak Pakai mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- (1) Membayar pemasukan kepada Negara dengan jumlah dan cara pembayaran yang ditentukan dalam keputusan pemberian hak;
- (2) Memanfaatkan tanah untuk tujuan dan keperluannya;
- (3) Memelihara tanah dan bangunan di atasnya dengan baik serta menjaga kelestarian hidup;
- (4) Menyediakan akses, saluran air atau sarana lain terhadap pekarangan atau bidang tanah yang dibatasi oleh kondisi geografis atau karena alasan lain;
- (5) Mengembalikan tanah yang telah diberi hak pakai kepada Negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik setelah hak pakainya hapus;

- (6) Menyerahkan sertifikat hak pakai yang dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Pakai memiliki hak sebagai berikut:

- (1) Penguasaan dan penggunaan tanah untuk jangka waktu yang telah ditentukan untuk membangun dan memiliki bangunan untuk kepentingan pribadi atau usahanya; serta
- (2) Pengalihan dan pembebanan hak tersebut kepada orang lain.

g. Luas Tanah

- (1) Hak Pakai untuk tanah bangunan, luas permukaan tanahnya tidak terbatas;
- (2) Hak Pakai untuk tanah pertanian dibatasi dengan PERPU Nomor 56 Tahun 1960.

h. Terjadinya (pasal 41 ayat 1)

- Apabila sumber tanahnya adalah tanah negara, dilakukan melalui permohonan hak yang disertai dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
- Jika berasal dari tanah yang sudah dikuasai oleh suatu hak tertentu (milik dan pengelolaan), maka dilakukan dengan perjanjian antara pemilik tanah dengan penerima hak pakai;

- Berasal dari perubahan hak-hak lama pada tanggal 24 September 1960.

i. Hapusnya

Hak Pakai akan dihentikan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- (1) Jangka waktunya telah berakhir;
- (2) Dibatalkan karena tidak memenuhi syarat
- (3) Dikembalikan secara sukarela oleh pemilik hak sebelum berakhirnya jangka waktu;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- (5) Tanahnya terbenkakai;
- (6) Tanahnya musnah;
- (7) Pemegang hak tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang HGB.

5. HAK PENGELOLAAN

(1) Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA:

Di dalam UUPA tidak dituliskan secara tegas, hanya disinggung dalam Penjelasan Umum bagian A II (2)

(2) Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:

1. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanahnya;
2. Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri;
3. Menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukkan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya.

Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah tersebut kembali lagi ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan dalam keadaan bebas dari hak-hak yang membebaninya.

Hak Pengelolaan ini dulu berasal dari apa yang disebut "Hak Beheer", yaitu hak penguasaan atas tanah negara yang setelah UUPA melalui PMA No. 9/1965 dikonversi menjadi hak atas tanah menurut hukum tanah nasional.

- i. Namun apabila dengan hak Beheer tanah tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi oleh instansi pemerintah, maka tanah tersebut diubah menjadi hak pakai.
- ii. Apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sendiri, maka bagian tanah yang lain akan dialihkan kepada pihak ketiga untuk peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan pembiayaan, hak Beheer kemudian diubah menjadi hak pengelolaan.

(3) Sifat dan Ciri-ciri

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Pengelolaan:

- (1) Digolongkan sebagai hak yang harus didaftarkan menurut PMA Nomor 1 Tahun 1966;
- (2) Tidak dapat dipindahtangankan;
- (3) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
- (4) Mempunyai aspek sipil dan publik.

(4) Subyek

- (1) Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Indonesia dan dimiliki sepenuhnya oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah serta

mempunyai kegiatan usaha di bidang industri dan pelabuhan;

(2) Lembaga dan instansi pemerintah.

(5) Terjadinya

Hak pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan pemerintah dan diberikan selama tanah tersebut masih digunakan.

(6) Luas Tanah

Luas tanah yang dialokasikan untuk hak pengelolaan tidak terbatas dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan.

(7) Hapusnya

Hak pengelolaan akan berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- (1) Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- (2) Tanahnya dicabut untuk kepentingan umum;
- (3) Tanahnya terbengkalai;
- (4) Tanahnya musnah.

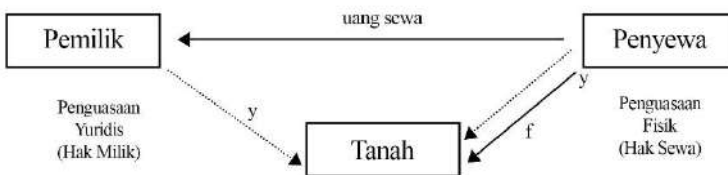
6. HAK SEWA

a. Peraturan (dasar hukumnya)

Dasar hukum hak sewa adalah berdasarkan UUPA Pasal 44 dan 45.

b. Pengertian

Sewa adalah hak untuk memberikan hak guna pakai tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar sewa sewaktu-waktu. Hak sewa ini dalam hokum adat lazim disebut “jual tahunar”.



c. Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya;
- (2) Dapat disepakati bahwa hubungan sewa menyewa berakhir dengan meninggalnya penyewa;
- (3) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan;
- (4) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- (5) Dapat dilepaskan;
- (6) Tidak diperlukan pendaftaran, cukup persetujuan tertulis yang disahkan atau ditandatangani secara terpisah.

d. Jangka waktu

- (1) Waktu yang diberikan tergantung kesepakatan dengan memperhatikan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

e. Subyek (pasal 45 UUPA)

- (1) WNI;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) WNA yang bertempat tinggal di Indonesia;
- (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Terjadinya

- (1) karena perjanjian;
- (2) konversi.

g. Luas Tanah

- (1) Hak untuk menyewa lahan pertanian dibatasi oleh Perpu Nomor 56 Tahun 1960;
- (2) Tidak ada pembatasan hak untuk menyewa tanah bangunan.

7. HAK GADAI

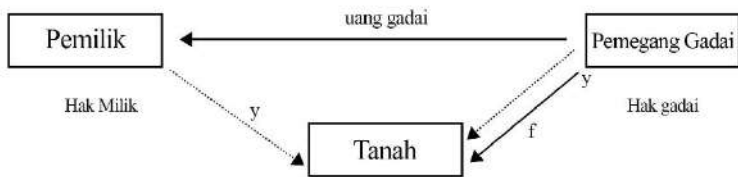
a. Peraturan (dasar hukumnya)

Dasar hukum Hak Gadai adalah sebagai berikut:

- (1) Pasal 53 UUPA;
- (2) UU No.56/Prp/1960.

b. Pengertian

Hak gadai adalah suatu hubungan hukum antara seseorang dengan harta benda (tanah) yang dimiliki oleh orang tersebut, mengambil hipotek dari orang tersebut, memberikan hak kepada orang tersebut untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah itu.



Kecuali jika pemilik tanah sebagai pemberi gadai mengembalikan uangnya kepada penerima gadai, maka penerima gadai akan tetap menggunakan tanah yang digadaikan tersebut.

Yang dimaksud dengan “gadai” di sini harus dibedakan dengan “gadai” dalam Hukum Perdata Barat yang terbatas pada benda bergerak. Gadai yang disebutkan dalam ketentuan UUPA berasal dari lembaga Hukum Adat yang dikenal dengan “Jual Gadai”

c. Sifat dan Ciri-ciri

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Gadai:

- (1) Jangka waktu hak gadai terbatas;
- (2) Hak menebus dapat dialihkan kepada ahli waris;
- (3) Penggadaian tidak berakhir pada saat pemberi gadai meninggal dunia;
- (4) Dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain, dalam arti dapat dianak-gadaikan (*onderverpanden*)

d. Jangka waktu

Berikut ini jangka waktu untuk Hak Gadai:

- (1) 7 tahun untuk lahan pertanian (pasal 7 UU No. 56/Prp/1960)
- (2) Jangka waktu tidak tertentu diberikan untuk tanah bangunan (hukum adat)

e. Subyek (pasal 45 UUPA)

Seluruh warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah. (pasal 9 ayat 2 UUPA)

f. Terjadinya

Hak Gadai timbul karena alasan-alasan berikut:

- (1) Karena telah terjadi jual gadai; dan
- (2) Konversi

g. Luas Tanah

Di bawah ini adalah peraturan mengenai luas tanah yang ditentukan dalam hak gadai:

- (1) Untuk tanah pertanian; dibatasi dengan UU No. 56/Prp/1960
- (2) Untuk tanah bangunan, tidak tertentu (hukum adat).

h. Hapusnya

Hak gadai akan berakhir ketika peristiwa berikut terjadi:

- (1) Penebusan oleh pemberi gadai (pemilik tanah);
- (2) 7 Tahun untuk tanah pertanian;
- (3) Dicabut demi kepentingan umum;
- (4) Tanahnya musnah.

- i. Besarnya uang penebusan gadai** (pasal 7 ayat 2 UU No. 50/Prp/1960)

$$\text{Rumus : } \frac{(7 + 1/2) - \text{waktu berlangsungnya gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$

8. HAK USAHA BAGI HASIL

a. Pengaturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA : pasal 5;

b. Pengertian

Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak orang perseorangan atau badan hukum (Penggarap) untuk menjalankan usaha pertanian di atas tanah milik pihak lain (pemilik), dengan hak untuk membagi hasil antara kedua belah pihak sesuai dengan perimbangan yang telah di sepakati.

c. Sifat dan Ciri-ciri

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Usaha Bagi Hasil:

- (1) Jangka waktu terbatas;
- (2) Tidak dapat dipindahtangankan tanpa izin pemiliknya

- (3) Tidak dapat dihapus pada saat pengalihan kepemilikan;
- (4) Tidak dihapus ketika penggarap meninggal, tetapi dihapus ketika pemiliknya meninggal;
- (5) Didaftar menurut peraturan khusus (UU No.2/1960);
- (6) Pada waktunya akan dihapuskan

d. Jangka waktu

Berikut ini jangka waktu untuk hak usaha bagi hasil:

- (1) Untuk tanah sawah, minimum jangka waktu yang diberikan adalah 3 tahun;
- (2) Untuk tanah kering, minimum jangka waktu yang diberikan adalah 5 tahun (pasal 4 UU. 2/1960)

e. Subyek : Warganegara Indonesia

- (1) Subyek yang membagi-hasilkan:
 - Pemilik;
 - Penyewa;
 - Pemegang Hak Gadai.
- (2) Subyek dapat menjadi Penggarap:
 - Warganegara Indonesia (pasal 9 UUPA);

- Koperasi Tani/Desa (Inpres No. 13/1980).

f. Terjadinya

Hak usaha bagi hasil timbul karena alasan-alasan berikut:

- (1) karena perjanjian; dan
- (2) konversi.

g. Luas Tanah

Luas tanah yang dialokasikan untuk hak usaha bagi hasil maksimum adalah 3 hektar (pasal 4 UU No: 2/1960).

h. Hapusnya

- (1) Berakhirnya batas waktu;
- (2) Dengan persetujuan kedua belah pihak sebelum berakhirnya batas waktu;
- (3) Dengan seizin kepala desa atas permintaan pemilik, dalam hal pemilik mendapati bahwa penggarap merugikan kepentingannya, misalnya penggarap tidak jujur, tidak mengolah tanah dengan baik tanah yang sedang digarapnya, dll;
- (4) Tanahnya musnah.

9. HAK MENUMPANG

a. Peraturan (dasar hukumnya)

Dasar hukum Hak Menumpang berdasarkan Pasal 53 UUPA.

b. Pengertian

Hak Menumpang adalah hak yang memungkinkan seseorang untuk membangun dan menempati rumah di atas tanah orang lain. (istilah: *numpang sari/magersari*). Hak menumpang pada hakekatnya merupakan salah satu jenis hak pakai, namun hak menumpang mempunyai hubungan hukum yang lemah, pemilik tanah dengan mudah memutuskannya karena tidak perlu mengeluarkan biaya (gratis) untuk mendapatkan hak menumpang.

c. Sifat dan Ciri-ciri

Berikut ini sifat dan ciri-ciri Hak Menumpang:

- (1) Hak yang sangat lemah;
- (2) Tidak ada pembayaran sewa;
- (3) Apabila pemilik barang menghendaki tanahnya, maka haknya sewaktu-waktu akan dicabut.;
- (4) Turun temurun;

(5) Tidak dapat dialihkan.

d. Jangka waktu

Jangka waktu yang diperoleh Hak Menumpang tidak tetap, tergantung si pemilik tanah.

e. Subyek : Warganegara Indonesia

f. Terjadinya

Hak menumpang timbul karena alasan-alasan berikut:

- (1) berdasarkan kesepakatan (diizinkan oleh pemilik tanah); dan
- (2) karena konversi.

g. Hapusnya

Hak menumpang akan berakhir ketika peristiwa berikut terjadi:

- (1) Pemutusan hubungan;
Tukon tali. "pesangon" yang dibayarkan oleh pemilik kepada yang menumpang yang terkena dampak pengosongan;
- (2) Dicabut demi kepentingan umum;
- (3) Dikembalikan oleh pemiliknya;
- (4) Tanahnya musnah.

Hak-hak yang terkandung dalam hak-hak atas tanah secara turun-temurun dan sekunder, seperti hak sewa, hak gadai, hak bagi hasil, hak menumpang, dan lain-lain, bersifat sementara. Artinya suatu saat hak tersebut akan dihapuskan sebagai suatu kelembagaan, karena pada prinsipnya hukum pertanian tidak mengizinkan pemerasan.

Khusus untuk tanah pertanian pada dasarnya wajib dikerjakan sendiri berdasarkan pasal 10 UUPA.

D.PERWAKAFAN

1. Peraturan (dasar hukumnya)

Dasar hukum perwakafan adalah sebagai berikut:

- Pasal 49 ayat 3 UUPA;
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Hak Milik;
- PMDN Nomor 6 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Perwakafan Tanah Hak Milik;

- Permen Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;
- Instruksi Bersama Menteri Agama & Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1978;
- Peraturan Dirjen Bimas Islam No.Kep/D/75/1978;
- Surat Kepala BPN Nomor 630.1-2782 tanggal 27 Agustus 1991 tentang Pelaksanaan Persertifikatan Tanah Wakaf.

2. Pengertian

Wakaf : Perbuatan hukum seseorang/badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik, dan melembagakan untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

Wakif : Pihak yang mewakafkan tanah miliknya.

Ikrar : Pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah miliknya (sighat).

Nadzir : Kelompok orang/badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.

3. Fungsi Wakaf

Mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

4. Unsur-unsur dan Syarat-syarat Wakaf (pasal 3 PP No. 28/1977)

Badan-badan hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akal serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak lain.

Tanah yang diwakafkan adalah:

Tanah Hak Milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara.

5. Tata Cara Wakaf

- Diperlukan ikrar;
- Ditujukan kepada Nadzir;
- Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
- Disaksikan 2 orang saksi;
- Harus dibuat secara tertulis;

- Harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu maksimum 3 bulan sesudah ikrar;
- Segala penyimpangan harus mendapat persetujuan dari Menteri Agama.

6. Pendaftaran Tanah Wakaf

- (1) Didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- (2) Diajukan oleh PPAIW selambat-lambatnya 3 bulan sesudah ikrar wakaf;
- (3) Harus melampirkan:
 - Sertipikat/tanda bukti tanah milik yang bersangkutan;
 - Akta ikrar wakaf;
 - Surat pengesahan nadzir (KUA).

Catatan:

- Masalah wakaf diselesaikan oleh Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri sesuai dengan hubungan antara masalah dengan yurisdiksi masing-masing pengadilan (pasal 12PP No. 28/1977).

7. Nadzir

Syarat untuk menjadi Nadzir menurut pasal 6 PP No. 28/1977:

(1) Perorangan:

- Warganegara Indonesia
- Islam;
- Sehat;
- Tidak berada dalam pengampunan;
- Dewasa;
- Bertempat tinggal di kecamatan dimana tempat tanah yang diwakafkan.

(2) Badan Hukum:

- Badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;
- Mempunyai perwakilan di kecamatan tanah yang diwakafkan.

Hak dan kewajiban Nadzir (pasal 7 PP No. 28/1977 dan PMA No. 1/1978):

- 1) Mengurus dan mengawasi kekayaan wakaf serta hasilnya sesuai dengan tujuan wakaf;
- 2) Membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menyangkut kekayaan wakaf.

[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]

BAB V

KONVERSI HAK-HAK PERORANGAN ATAS TANAH

Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, hanya ada satu jenis hukum pertanahan yang berlaku serentak di seluruh Indonesia yang mewujudkan wawasan nusantara dalam bidang hukum pertanahan, dan selanjutnya hanya ada kumpulan hukum pertanahan perseorangan Hak atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 16(1). UUPA Pasal 53, 20-51, Pasal 57 UUPA.

Sejak saat itu, di bawah hukum tanah Adat dan hukum pertanahan Barat, di bidang hukum pertanahan, seperti konsolidasi hak individu atas tanah yang telah dimiliki oleh perseorangan dan badan hukum melalui konversi ke salah satu tanah, penyatuan telah terjadi. Hak atas tanah perorangan yang sesuai dengan UUPA menurut ketentuan konversi ketentuan kedua UUPA.

Untuk lebih memahami perubahan tersebut, kita perlu mengetahui fungsi UUPA dalam konteks ini. Fungsinya adalah sebagai berikut:

1. Menciptakan kombinasi hukum pertanahan dengan mencabut/menyatakan peraturan pertanahan yang lama menjadi tidak berlaku dan menetapkan undang-undang

pertanahan nasional yang berasal dari hukum pertanahan adat yang tidak tertulis.

2. Mewujudkan penyatuan hak perseorangan atas tanah yang telah dikuasai oleh perseorangan dan badan hukum atas dasar hukum pertanahan bersama atau hukum tanah Barat, menjadikannya salah satu hak perseorangan atas tanah dengan tanah menurut UUPA, berdasarkan ketentuan UUPA diubah ke kalimat kedua UUPA.
3. Meletakkan landasan hukum bagi perumusan hukum pertanahan nasional

Selain itu, Anda perlu mengetahui tentang peralihan hak pribadi atas tanah. Perlu diketahui terlebih dahulu perubahan-perubahan yang terjadi sejak disahkannya UUPA, dan bahwa perubahan tersebut dilakukan atas dasar hukum (“*vansrechtwege*”) tanggal 24 September 1960.

Beberapa peraturan UUPA memberikan pengaturan lebih lanjut dalam bentuk ketentuan perundang-undangan. Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri, khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 14, 17, 18, 19 dan 21 ayat 2, 50, 51.

Untuk melaksanakan pengembangan hukum pertanahan nasional dan melengkapi UUPA dengan peraturan tertulis yang dituangkan dalam pasal-pasal, maka perlu dikembangkan materi hukum tanah adat ke dalam konsep,

asas, sistem hukum, dan bentuk tanah adat. Sistem hukum tidak terdaftar sebagai sumber utama. Norma-norma yang tersirat dalam hukum tanah adat dapat digunakan bersama dengan peraturan-peraturan tertulis ini, asalkan peraturan-peraturan tertulis tersebut belum berlaku. Norma-norma yang tersirat dalam hukum tanah adat juga dapat diterapkan selama memenuhi syarat sesuai dalam Pasal 5 UUPA. Selain itu, ketentuan peralihan Pasal 55 dan 56 UUPA juga harus diperhatikan.

A. TUJUAN DIADAKANNYA KETENTUAN KONVERSI

Berikut adalah tujuan diadakannya konversi:

1. Berdasarkan ketentuan undang-undang pertanahan yang lama, yaitu hak atas tanah Barat dan hak atas tanah Indonesia, menciptakan suatu penyatuan hak atas tanah perseorangan, khususnya hak-hak yang telah mempunyai hubungan hukum konkrit dengan tanah Di sisi lain, hak hipotik yang mengamankan dengan kepemilikan tanah hak *Erfpacht* dan hak *opstal* serta hak *Credietverband* yang membebani tanah-tanah Hak Milik Adat.
2. Pengakhiran hak atas tanah asing, khususnya hak atas tanah yang dimiliki dan digunakan oleh orang asing

dan badan hukum asing. Hal ini merupakan hasil dari Agrarische Wet Tahun 1870, yang berisi kebijakan pertanahan Pemerintah Kolonial Hindia Belanda dan peraturan pelaksanaan kebijakan tersebut. Dengan demikian, hak atas tanah Barat yang tidak diubah menjadi hak milik hanya berlaku untuk jangka waktu yang tersisa, yaitu sampai dengan 20 tahun, dan beberapa hak tanah Barat dihapuskan tanpa diubah.

B. TERJADINYA KONVERSI

Konversi atau pengubahan tersebut terjadi secara hukum (*“van rechtswege”*) dan secara serentak sejak tanggal 24 September 1960. Artinya, sejak tanggal tersebut, lembaga dan hak atas tanah akan diatur oleh hukum pertanahan Barat dan hak atas tanah adat sudah tidak berlaku lagi. Begitu pula Hak Hipotik dan Hak Credietverband sebagai hak jaminan atas tanah juga tidak berlaku lagi. Sebab, hak individu atas tanah telah diganti menjadi salah satu hak baru di bawah UUPA.

Oleh karena itu, apabila seseorang ingin menyatakan bahwa suatu hak atas tanah yang baru merupakan hasil peralihan hak atas tanah yang lama, maka hak atas tanah yang lama itu harus didahului dengan kata “bekas”. Misalnya saja hak milik adat terdahulu yang sebelumnya tidak bersertifikat, bekas Hak Grant Sultan (di Medan dan sekitarnya), bekas Hak

Eigendom, bekas Hak Erfpacht (baca pasal 1 PMA Nomor 2 Tahun 1960, B1). Hak Hipotik dan Credietverband diubah menjadi Hak Tanggungan (pasal 51, 57 jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

C. PELAKSANAAN KONVERSINYA

Perubahan atau konversi didasarkan atas kesamaan isi dan kewenangan hak guna tanah yang lama dengan hak guna tanah yang baru. Adapun untuk melakukan perubahan ada yang hanya bersifat undang-undang, yaitu prasyarat lain tidak terpenuhi, misalnya hak kebendaan (hak erfpacht) yang memberikan kewenangan atas tanah perkebunan besar yang langsung diubah menjadi hak guna untuk jangka waktu hingga 20 tahun.

Selain itu, beberapa hak harus memenuhi persyaratan konstituen agar dapat diubah menjadi hak khusus, seperti hak Eigendom. Untuk mengubahnya menjadi hak milik, pemilik harus membuktikan bahwa dia memiliki Kewarganegaraan Indonesia (Kewarganegaraan tunggal) tertanggal 24 September 1960, sebagaimana ditunjukkan pada Surat Keterangan Kewarganegaraan yang diperlukan. Untuk itu, harus menghadap Kantor Pendaftaran Tanah dalam waktu enam bulan sejak UUPA berlaku, yaitu paling lambat tanggal 24 Maret 1960. Kegagalan untuk memenuhi persyaratan ini

akan mengakibatkan konversi hak guna bangunan untuk jangka waktu 20 tahun.

Beberapa perubahan memerlukan **syarat deklaratoir**. Pemegang hak terlebih dahulu harus mengajukan permohonan konversi menjadi hak guna usaha kepada Menteri Agraria. Peraturan ini berlaku untuk Hak Konsesei dan Hak Sewa perkebunan besar yang tertuang dalam Pasal 4 peraturan konversi dan harus diajukan dalam waktu satu tahun setelah UUPA berlaku.

Pelaksanaan konversi ini terkait erat dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, karena diperlukan pencatatan pengelolaan tanah untuk hak-hak tersebut. Selama PP Nomor 10 Tahun 1961 belum berlaku di Jawa, Madura dan Bali pada tanggal 24 September 1961, maka Peraturan Pendaftaran Tanah Barat S. 1834 - 27 akan berlaku untuk sementara, yaitu Ordonansi Balik Nama ("*Overschrijvingsordonnantie*") untuk tanah hak barat (pasal 1 PMA No.2 tahun 1960) dan untuk hak-hak Indonesia berlaku ketentuan khusus terhadap hak-hak tersebut.

D. KONVERSI ATAS TANAH-TANAH BARAT

Dengan disahkannya deklarasi *Domein* ("*Domein Verklaring*") berdasarkan ketentuan Pasal 1 Agrarisch Besluit Tahun 1870, maka tanah-tanah tersebut menjadi bagian dari Hindia Belanda dengan ketentuan terletak langsung dalam

wilayah pemerintahan (kecuali wilayah Swapraja) di dalam dan di luar Pulau Jawa dan Madura dibagi menjadi tanah Hak Eigendom dan Tanah Domein Negara (*"Landsdomein"* berarti tanah negara). Tanah tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain dengan hak opstal, hak erfpacht, hak gebruik, (hak pakai) dan hak sewa, melalui perjanjian dengan eigenaar (pemegang hak eigendom) atau dengan negara (pemerintah Hindia Belanda). Pada hakekatnya, hak-hak tersebut merupakan hak sekunder atas tanah. Untuk memperoleh tanah dengan Hak Eigendom dapat diperoleh dari pemerintah atau pemiliknya melalui proses jual beli atau pengalihan hak tanah yang dibuktikan dengan akta hak milik dan dikeluarkan oleh pejabat Balik Nama. (*"Overschrijvingsambtenaar"*) Bersamaan dengan penjualan/pengalihan hak yang didaftarkan oleh petugas ini. Hal ini diatur dalam pasal 1 S 1873-27. Semua tanah hak barat yang disebutkan di atas wajib didaftarkan dan mempunyai tanda bukti hak berdasarkan S 1873-27..

KONVERSI TANAH HAK BARAT

Jenis Haknya	Dikonversi menjadi Dan Jangka waktunya	Keterangan
	24 September 1960	24 September 1980
HAK EIGENDOM	Hak Milik Jangka waktu : tidak terbatas	Berlangsung terus
	Hak Guna Bangunan Jangka Waktu: 20 Tahun	Hapus menjadi Tanah Negara. Diajukan permohonan baru
	Hak Pakai Jangka waktu: selama diperluka Khusus untuk perwakilan Negara Asing digunakan untuk kantor/rumah kediaman Kepala Perwakilan Asing tersebut	Berlangsung terus selama diperlukan
HAK OPSTAL	Hak Guna Bangunan Jangka waktu: sisa jangka waktunya, dan paling lama 20 tahun	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.
HAK ERFPACHT	Untuk perkebunan besar: Hak Guna Bangunan. Jangka waktu: sisa jangka waktunya, dan paling lama 20 tahun	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru
	Untuk perumahan (di kota-kota/tempat peristirahatan): Hak Guna Bangunan.	Hapus menjadi Tanah Negara

	Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.	Diajukan permohonan hak baru.
	Untuk Pertanian kecil (Klien landbouw) : Dihapuskan.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.
HAK GEBRUIK	Hak Pakai Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.
HAK SEWA (atas TANAH NEGARA)	Hak Pakai Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai hasil peralihan Tanah Hak Barat berakhir pada 23 September 1980 dan menjadi tanah negara setelah 24 September 1980. Pada prinsipnya suatu hak baru berdasarkan rencana tata ruang apabila pemegang hak terdahulu masih memerlukan tanahnya, penggunaan tanahnya sesuai dengan rencana tata ruang wilayahnya, dan tidak terpengaruh oleh proyek pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, pada prinsipnya dapat diajukan permohonan hak baru sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan PMDN No. 3 Tahun 1979.

Konversi Hak Barat yang Diberikan di Atas Tanah Hak Eigendom:

Hak Eigendom yang dibebani Hak Erfpacht/Hak Opstal/Hak Hipotik

Terdapat 5 kemungkinan konversi:

- a. Hak Eigendom diubah menjadi Hak Milik dan Hak Erfpacht / Hak Opstal diubah menjadi HGB untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
- b. Hak Eigendommenya tidak dapat diubah menjadi Hak Milik, tetapi hanya menjadi HGB. Karena eigenaarnya hanya diatur secara legal dan dia tidak menggunakan tanahnya. Artinya eigenaar belum memenuhi kewajibannya untuk menggunakan tanah sesuai dengan fungsinya (menurut pasal 6 UUPA, tanah memiliki fungsi sosial). Oleh karena itu tidak dapat diubah dan dinyatakan milik negara, setelah itu HGB dapat dikembalikan sampai dengan 24 September 1980 (PMA Nomor 7 Tahun 1965, pasal 2).
- c. Hak Milik (*Eigendom*) bertindak sebagai jaminan atas hutang yang digadaikan kepada bank atau kreditur perorangan.
Hak Milik (*Eigendom*) diubah menjadi hak milik atau HGB, dan hak hipotik menjadi hak tanggungan (KK Pasal 1(6)).

Jika hak milik (*eigendom*) dinyatakan batal demi hukum sebagai tanah negara, maka hak hipotiknya itu juga batal, sementara kontrak utang tetap berlanjut.

- d. Menurut Pasal 1 (6), dalam hal konversi, tanah yang mempunyai Hak milik (*Eigendom*) dapat pula terikat pada Hak Servituut atau Hak Erfdiensbaarheid, sehingga hak itu juga diubah menjadi Hak Pakai.
- e. Hak Milik (*Eigendom*) yang dibebani Hak Sewa maka Hak Sewa tersebut diubah pula menjadi Hak Sewa.

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan PMDN No. 3 Tahun 1979, hak pakai bangunan akibat peralihan hak erfpacht atau hak opstal yang menghalangi hak Eigendom, maka berlaku paling lama sampai dengan 24 September 1980, yaitu selama 20 tahun. Semenjak 24 September 1980, maka sudah tidak ada lagi HGU, HGB dan tenurial akibat peralihan hak atas tanah Barat.

E. KONVERSI ATAS TANAH HAK-HAK INDONESIA

Apa yang disebut konversi hak atas tanah di Indonesia mencakup hak atas tanah yang diatur oleh hukum adat tidak tertulis dan hukum adat tertulis, dan mencakup semua hak atas tanah yang timbul dari hukum adat.

Hak-hak Indonesia:

- Memiliki hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal II Ayat 1 Ketentuan Konversi.
- Subyek dengan hak untuk menggunakan status yang ditentukan dalam Pasal VI Peraturan Konversi. Juga termasuk hak gadai, hak pembagian produk komersial, hak sewa, dan Hak Menumpang.

Tidak seperti peraturan Barat tentang konversi hak guna tanah, konversi hak guna tanah di Indonesia tidak dibatasi oleh waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan prosedur administrasi, sehingga pemilik tanah dapat mengajukan izin sertifikat hak guna tanah mereka sendiri kapan saja (secara sukarela). Selain itu, jika ada permintaan tertulis karena gugatan atau peristiwa hukum atas sebidang tanah dengan hak penuh (belum bersertifikat hak milik adat sebelumnya).

Dengan status Hak Milik: Sebagian besar tidak pernah terdaftar dan oleh karena itu disebut bekas milik bersama yang tidak bersertifikat. Misalnya, hanya sedikit yang terdaftar sebelum UUPA disahkan yaitu; Hak Milik di swapraja DIY dan Surakarta, Hak Grant Sultan, Hak Agrarisch Eigendom (yang jumlahnya sedikit).

F. HAK MILIK ADAT DIKONVERSI MENJADI HAK MILIK

Apabila pemiliknya telah berkewarganegaraan Indonesia terhitung sejak tanggal 24 September 1960 maka hak milik adat akan dikonversi menjadi hak milik.

Sedangkan apabila pemilik tersebut tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik, maka hak milik bersama itu diubah menurut penggunaan tanah sebagai berikut:

- lahan pertanian akan dikonversi menjadi HGU dengan jangka waktu 20 tahun;
- Konversi lahan non pertanian menjadi HGB dengan jangka waktu 20 tahun.

Artinya pada tanggal 23 dan 24 September 1980 telah dicabut haknya dan menjadi milik negara. Oleh karena itu, mulai tanggal 24 September 1980, hanya dimungkinkan satu kali konversi menjadi hak milik, yaitu objek kepemilikan harus dilaksanakan. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, peralihan hak milik bersama yang lama harus juga disertai dengan pendaftarannya. Ketentuan konversi dan pendaftaran terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 (Pasal 15 s/d 18), namun diatur dalam PMPA No. 2 Tahun 1962 Jo. SK PMDN No.27/DDA/1970

DAFTAR PUSTAKA

- AP.,Parlindungan. 1993. Komentor Atas Undang Undang Penataan Ruang. Bandung: Mandar Maju.
- AP.,Parlindungan. 1993. Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi, Harsono. 1995. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya jilid1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Faryadi, Erpan. 1998. Kaum Tani di Bawah Penindasan Feodalisme dan Imperialisme. Konsorsium Pembaruan Agraria Bekerjasama dengan INPI-Pact.
- Gautama, Sudargo dan Ellyda T. Soetiyarto.1997. Komentor atas Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria (1996) Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal Untuk Orang Asing, dan Rumah Susun. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hardiyanto, Andik dan Gunawan Wiradi. 1998. Landreform Berdasarkan Inisiatif Rakyat. Konsorsium Pembaruan Agraria Bekerjasama dengan INPI-Pact.
- Harsono, Boedi. 1995. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan

- Pelaksanaannya jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 1996. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.
- J.D., Sihombing Purwoatmodjo dan Pius Tri Wahyudi. 1987. Hukum Agraria I. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Mustafa, Bachsan. 1985. Hukum Agraria dalam Perspektif. Bandung: Remadja Karya.
- Perangin, Effendi. 1989. Hukum Agraria di Indonesia. Jakarta Rajawali.
- Rajagukguk, Erman. 1995. Hukum Agraria dan Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup. Jakarta: Chandra Pratama.
- Ruchiyat, Eddy. 1983. Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadai Tanah Berdasarkan UU No.56 (Prp) Tahun 1960. Bandung: Armico.
- Ruchiyat, Eddy. 1986. Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA. Bandung: Alumni.
- Salindeho, John. 1991. Manusia, Tanah, Hak dan Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sigianto, Toyib. 1987. Pengantar Hukum Agraria I. Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Supriyatno, Budi. 1996. Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional (Suatu Strategi dan Pemikiran). Board of Science Development Strategies.

Wargakusumah, Hasan. 1992. Hukum Agraria I Buku
Panduan Mahasiswa. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.