

contrary meaning is clearly intended, this term means "attorney at law", "lawyer" or "counsel."

"Attorney" means attorney, professional law association, corporation, or "partnership," authorized under applicable law to practice law. Bar Code § 10(3).

The word "attorney" includes a party prosecuting or defending an action.

See also Attorney; Barrister; District Counsel; Lawyer, Public; Solicitor; United States.

Attorney ad hoc. See Ad hoc.

Attorney at large. In old practice, an attorney practiced in all courts.

Attorney at law. A person admitted to practice his respective profession in civil and criminal law, the drafting of legal documents and representing such before agencies, boards, etc.

In English law, a public officer in the superior courts of common law, who conducted legal proceedings, called his clients, to whom he answered to the court for in and the proctor of the admiralty, probate, and divorce courts, invariably also a solicitor. The judiciary act of 1873, that the proctors of the court the jurisdiction which is that of a solicitor.

Professional responsibility rule, Fee, Non-attorney.

Attorney's license. A formal document issued by a supreme court, normally after passage of a bar examination, which permits one to practice law in that jurisdiction. Also, a similar document issued by state courts. Such licenses may be revoked because of disbarment or suspended for attorney misconduct.

Attorney in fact. A person who, by a written instrument by which he is authorized to act in a particular place and stead, in writing, appointing an agent for a particular avowed purpose and setting forth his powers and duties. It is, in effect, a general power authorized by the principal for particular acts. The term which authorizes another person to act in his name.

Attorney at law. A name sometimes given to an attorney in fact.

Attorney See Counsel, right to.

Attorney-client privilege. In law of evidence, client's right to refuse to disclose and to prevent any person from disclosing confidential communications between he and his attorney. That privilege permits an attorney to refuse to testify as to communications from client to him though it belongs to attorney, and hence client may waive client's privilege.

Attorney General. Includes the Attorney General, a deputy assistant of the Attorney General, Attorney, an authorized agent of a lawyer and where of Guam.

Final Exam Study Book

HUKUM AGRARIA

By ALSA LC UB



ALSA
LOCAL CHAPTER
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
LEGAL DEVELOPMENT DIVISION

LOWBRARY
alsalcub.org

LOCAL CHAPTER
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

ALSA LAWBRARY

Hukum Agraria

LEGAL DEVELOPMENT DIVISION

ALSA Local Chapter Universitas Brawijaya

1. Pendahuluan

a. Pengertian Hukum Agraria

Sebelum memaparkan mengenai hukum agraria, akan disinggung terlebih dahulu mengenai istilah agraria. Istilah agraria atau sebutan agraria dikenal dalam beberapa bahasa. Dalam bahasa Belanda, dikenal dengan kata *akker* yang berarti tanah pertanian, dalam bahasa Yunani kata *agros* yang juga berarti tanah pertanian. Dalam bahasa Latin, *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* berarti perladangan, persawahan dan pertanian. Dalam bahasa Inggris, *agrarian* berarti tanah untuk pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian. Dalam *Black Law Dictionary* arti agraria adalah segala hal yang terkait dengan tanah, atau kepemilikan tanah terhadap suatu bagian dari suatu kepemilikan tanah (*agraria is relating to land, or land tenure to a division of landed property*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan landasan hukum tanah nasional tidak memberikan definisi atau pengertian mengenai istilah agraria secara tegas. Walaupun UUPA tidak memberikan definisi atau pengertian secara tegas tetapi dari apa yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal dan penjelasannya dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dipakai dalam arti yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dalam pengertian yang disebutkan dalam pasal 48 UUPA bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. Dari uraian dalam UUPA maka yang dimaksud dengan agraria adalah pengertian agraria yang luas, tidak hanya mengenai tanah semata tetapi meliputi bumi air, ruang angkas, dan kekayan alam yang terkandung didalamnya. Adapun pengertian bumi adalah meliputi permukaan bumi, tubuh bumi, dibawahnya, serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi yang dimaksud, disebut juga sebagai tanah. Dapat disimpulkan bahwa pengertian tanah adalah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

Pengertian-pengertian mengenai agraria secara umum berkaitan dengan tanah atau tanah pertanian karena dari istilah yang muncul dalam bahasa Latin yang hampir sama penyebutannya dengan agraria yakni *agrarius* yang berarti tanah untuk pertanian. Dapat dipahami tentunya mengingat pada saat itu tanah begitu luasnya dan hanya digunakan sebagai tempat untuk pertanian, karena saat itu yang menyangkut mengenai tanah dan yang perlu diatur adalah tanah pertanian. Tanah Pertanian pada saat itu adalah faktor terpenting dari kegiatan ekonomi. Istilah agraria dalam bahasa Inggris yakni *agrarian* lebih luas lagi yakni tanah dan yang berkaitan dengan tanah dan juga terdapat pengertian bahwa tanah juga didefinisikan sebagai tanah untuk penghunian dalam bidang perumahan. Pengertian dalam bahasa Inggris lebih luas dari pengertian sebelumnya yang digunakan dalam bahasa latin. Hal ini dikarenakan dalam perkembangannya tanah tidak hanya digunakan untuk pertanian, tetapi seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk maka tanah juga dibutuhkan untuk permukiman dan penghunian rakyat.

Dalam UUPA, pengertian agraria menjadi lebih luas lagi dari pengertian dalam teks bahasa Inggris. Pembuat undang-undang memasukan faktor sumber daya alam dalam definisi agraria, menurut penulis hal tersebut dimaksudkan

untuk membuat landasan hukum terhadap kekayaan sumber daya alam Indonesia. Jadi bila ingin memanfaatkannya kekayaan sumber daya alam tersebut, negara harus ikut berperan dalam pengaturannya sesuai dengan jiwa Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

Selanjutnya mengenai pengertian hukum agraria, terdapat juga beberapa pendapat ahli dan definisi mengenai hal tersebut. Menurut *Black Law's Dictionary*, *agrarian law is the body of law governing the ownership, use, and distribution of rural land*. *Agrarian laws* digunakan juga untuk menunjukan kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya. Definisi lain dari hukum agraria yang dalam bahasa Belanda disebut dengan *agrarisch recht*, merupakan istilah yang dipakai dalam lingkungan administrasi pemerintahan. *Agrarisch recht* di lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan.

Pengertian hukum agraria dalam UUPA adalah dalam arti pengertian yang luas bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, tetapi merupakan kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas:

- i. hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
- ii. hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
- iii. hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan- bahan galian yang dimaksudkan dalam undang-undang di bidang pertambangan;
- iv. hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;

v. hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan *Space Law*), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 UUPA.

Beberapa ahli memberikan pendapat mengenai pengertian hukum agraria, yakni:

a. E. Utrecht memberikan pengertian yang sama pada hukum agraria dan hukum tanah, tetapi dalam arti yang sempit meliputi bidang hukum administrasi negara, menurutnya, hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian hukum tata usaha negara yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.

b. Subekti/Tjitrosoedibjo memberikan arti yang luas pada hukum agraria yaitu, “agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan di atasnya, seperti telah daiatur dalam dalam Undang-Undang Pokok Agraria, LN 1960-104. hukum agraria (*agrarisch recht Bld*) adalah keseluruhan dari pada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (*staatsrecht*) maupun pula hukum tata usaha negara (*administratif recht*) yang mengatur hubungan- hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan menagatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.”

c. J. Valkhof memberikan pengertian *agrarisch recht* bukan semua ketentuan hukum yang berhubungan dengan pertanian, melainkan hanya yang mengatur lembaga-lembaga hukum mengenai penguasaan tanah. Mengenai yang dibicarakan adalah hukum agraria tersendiri adalah atas pertimbangan, bahwa melihat obyek yang diaturnya ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan merupakan suatu kesatuan yang sistematis. Dalam kepustakaan hukum negara Uni Soviet terdapat tulisan G. Aksenyonok, yang terjemahannya berjudul *Land Law*. *Land Law* dirumuskan sebagai suatu cabang hukum yang mandiri dari hukum Soviet Sosialis yang mengatur seluruh hubungan hukum yang timbul dari nasionalisasi tanah sebagai milik Negara.

Pengertian hukum agraria ternyata berbeda satu sama lain ketika berkaitan dengan hukum maka ada penekanan agraria akan dibawa kepada fokus tertentu sesuai dengan konteks ideologi suatu bangsa pada saat itu. Dalam lingkungan Pendidikan Tinggi Hukum, sebutan Hukum Agraria umumnya dipakai dalam arti Hukum Tanah (dalam bahasa Inggris disebut *Land Law* atau *The Law of Real Property*), yaitu suatu cabang Tata Hukum Indonesia yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Pengertian hukum agraria dalam konteks inilah yang menjadi dasar pembahasan penulis dalam tesis ini. Penulis menyimpulkan bahwa hukum agraria merupakan suatu aturan atau kebijakan di bidang agraria yang dibuat oleh suatu bangsa atau negara dengan tujuan tertentu.

b. Ruang Lingkup Hukum Agraria

Ruang Lingkup Agraria menurut UUPA sama dengan Ruang Lingkup Agraria menurut Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ruang lingkup agraria atau sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:

i. Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 Ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.

ii. Air

Pengertian air menurut Pasal 1 Ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada dilaut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 Butir 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat dilaut.

iii. Ruang Angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 Ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia.

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA ialah ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburuan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal yang bersangkutan dengan itu.

iv. Kekayaan Alam yang Terkandung di Dalamnya

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, biji-biji, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan). Kekayaan alam yang terkandung di air adalah ikan dan perairan pedalaman dan laut di wilayah Indonesia (Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1985 tentang Perikanan).

Dalam Penjelasan Umum Bagian II (2) UUPA, dijelaskan bahwa pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak memberikan hak pada negara untuk memiliki tanah, tetapi hanya memberikan hak menguasai atas tanah. Pasal 2 ayat (2) UUPA mendefinisikan hak menguasai negara atas tanah ini sebagai kewenangan negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- Singkatnya, menurut UUPA, hak menguasai negara atas tanah berarti hak negara untuk mengatur dan mengelola tanah, bukan hak untuk memiliki tanah.

2. Periodisasi Hukum Agraria

a. Sejarah pengaturan agraria pada masa pemerintahan Hindia Belanda

Pada tahun 1602-1799 terbentuknya VOC (Verenigde Oost Indische Compagnie) diberikan kedaulatan penuh untuk:

- Mengadakan perjanjian dengan negara dan raja di Asia.
- Mempunyai dan memelihara tentara
- Mencetak dan mengeluarkan uang
- Mengangkat Gubernur
- Mengangkat pegawai-pegawai tinggi lainnya.

Kebijakan politik pertanian yang telah ditetapkan oleh VOC berdampak dan menindas rakyat Indonesia yaitu sebagai berikut:

- Contingenten*: Pajak atas hasil tanah dari pertanian harus diserahkan kepada penguasa kolonial dan sebagian dari hasil pertanian tersebut harus diberikan kepada kompeni (penguasa kolonial) tanpa dilakukan pembayaran apapun.
- Verplichte leverantie*: Bentuk ketentuan diputuskan oleh kompeni dengan raja terkait dengan kewajiban untuk menyerahkan hasil panen dengan pembayarannya yang harganya juga sudah ditetapkan sepihak
- Roerendiensten*: Kebijakan kerja rodi kepada rakyat Indonesia yang tidak mempunyai pekerjaan.

Beberapa dampak juga muncul dari kebijakan pemerintahan Hindia Belanda, yakni:

- Tidak adanya kesatuan hukum atau terjadi dualisme hukum karena adanya sistem hukum barat dan hukum adat yang digunakan secara simultan
- Pluralisme hukum adat yang dibiarkan untuk berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan politik ekonomi dari penjajah.

- c. Introduksi hak baru yaitu agrarisch eigendom yang merupakan jenis hak atas tanah yang diberikan kepada yang menghendaki terhadap tanah-tanah hak adat mirip dengan eigendom.

3. Asas-Asas Hukum Agraria

a. Asas Kebangsaan (Pasal 9 UUPA)

Prinsip asas kebangsaan dalam hukum agraria dapat ditemukan cerminannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni Pasal 1 jo. Pasal 9, 21 ayat (1), pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 1 UUPA pada intinya menjelaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu, bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan kekayaan nasional. Oleh karena itu, pasal ini menerapkan prinsip bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa merupakan hubungan yang bersifat abadi.

Prinsip kebangsaan yang terdapat dalam Pasal 1 UUPA tersebut, mencerminkan fungsinya sebagai pemersatu bangsa Indonesia dengan lingkungan (bumi, air, dan ruang angkasa) Indonesia, yang mana sesuai dengan konsepsi wawasan nusantara. Prinsip ini kemudian juga diperkuat dengan prinsip dasar dalam ketentuan pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA.

Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi: “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Dilihat dari ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, prinsip asas kebangsaan yang diterapkan berfungsi sebagai alat perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Prinsip ini seperti yang terdapat dalam Penjelasan Umum UUPA.

Selanjutnya, prinsip asas kebangsaan juga dapat ditemukan dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan- perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Melalui ketentuan pasal di atas, asas kebangsaan yang terkandung di dalamnya berfungsi untuk melindungi kekayaan nasional bangsa Indonesia dari asing, serta berfungsi pula untuk mencegah kepemilikan tanah Indonesia oleh orang asing.

Dari beberapa prinsip asas kebangsaan yang tercermin dalam Undang-Undang Pokok Agraria, prinsip asas kebangsaan dapat disimpulkan bersifat

intern dan ekstern.

- Sifat intern fungsi prinsip asas kebangsaan adalah merupakan pemersatu bangsa Indonesia dengan lingkungan sesuai dengan konsepsi wawasan nusantara. Namun di samping itu, fungsi prinsip asas kebangsaan juga merupakan sarana perlindungan bagi warga negara Indonesia yang memiliki ekonomi lemah terhadap warga Negara Indonesia ekonomi kuat.
- Sifat eksternnya adalah prinsip asas kebangsaan berfungsi untuk mencegah kepemilikan tanah Indonesia oleh warga negara asing.

Sehingga, sesuai dengan asas kebangsaan yang terdapat dalam Pasal 1 UUPA, maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA dalam pengaplikasiannya hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Akan tetapi, orang-orang asing tetap dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas.

b. Asas Hak Menguasai Negara

Hak Menguasai Negara (HMN) adalah hak kebendaan yang secara eksplisit diberikan oleh Konstitusi kepada negara Indonesia. Hak ini termasuk hak menguasai atas bumi, air, kekayaan alam, serta cabang-cabang produksi vital yang mana harus digunakan semata-mata untuk memakmurkan rakyat Indonesia. Tugas kewajiban mengelola lingkungan tidak memungkinkan dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Oleh karena itu, amanat tersebut diberi kuasa kepada Negara

Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai oleh negara ini bersumber dari kekuasaan yang melekat pada negara dan pemberian kuasa tersebut tertuang ketika Negara Republik Indonesia beserta dasar negaranya terbentuk. Sebagaimana yang tercermin dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar NRI 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dalam hubungannya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam di dalamnya, maka negara selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak dalam kedudukannya sebagai Kuasa dan Petugas Bangsa Indonesia. Pernyataan yang terdapat dalam ketentuan tersebut menjelaskan, bahwa secara konstitusional Negara memiliki legitimasi yang kuat untuk menguasai bumi, air dan kekayaan didalamnya sebagai bentuk bagian dari bumi, tetapi penguasaan tersebut harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat.

Konsep Hak Menguasai Negara berasal dari konsep hukum adat yang telah lama diterapkan oleh penduduk asli jauh sebelum terbentuknya Indonesia sebagai negara. Dalam hukum adat sendiri, kepentingan publik lebih didahulukan daripada kepentingan pribadi atau individual. Dalam pengertian lain, hukum adat didasarkan pada konsep perlindungan kepentingan publik atau kepentingan kelompok. Sehingga, benda atau properti yang penting untuk kepentingan umum, seperti air, sumber daya alam, tanah, dan juga ilmu pengetahuan, harus dimiliki bersama atau setidaknya dikuasai bersama oleh masyarakat.

Konsep hak menguasai negara yang terdapat dalam UUD NRI 1945

kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam pasal 2 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang merinci lebih lanjut tentang hak menguasai tanah oleh negara. Pasal 2 ayat (2) UUPA mendefinisikan hak menguasai negara atas tanah ini sebagai kewenangan negara untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut UUPA, hak menguasai negara atas tanah mengartikan bahwa negara mempunyai hak untuk mengatur dan mengelola tanah, tetapi bukan hak untuk memiliki tanah. Konsep UUPA ini ternyata juga dipengaruhi oleh konsep hukum adat yang tidak mengakui hak milik individu yang absolut/mutlak atas tanah, dan hanya mengakui hak komunal atas tanah. Selain itu, hubungan hukum yang dalam UUD NRI 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, dengan rincian kewenangan negara yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA, maka sifatnya kewenangan tersebut ditegaskan menjadi hubungan hukum publik semat-mata.

Kewenangan negara yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA, meliputi kewenangan legislatif, eksekutif dan yudikatif.

- Kekuasaan legislatif dalam UUPA mencakup pengertian mengatur dan menentukan. Pelaksanaannya dilakukan oleh Badan-badan legislatif pusat,

seperti MPR dalam bentuk ketetapan MPR, Pemerintah dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Presiden dalam bentuk Keputusan Presiden dan Menteri yang berwenang di bidang pertanahan dalam bentuk Peraturan Menteri, dan lain sebagainya.

- Kekuasaan eksekutif dalam UUPA mencakup pengertian menyelenggarakan dan menentukan yang dilakukan oleh Presiden dengan dibantu oleh Menteri/Pejabat Tinggi lain yang bertugas di bidang pertanahan. Kewenangan ini sebagian juga dapat ditugaskan kepada Pejabat Pusat yang bertugas di daerah.
- Penguasa yudikatif dapat menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik di antara rakyat sendiri maupun antara rakyat dengan pemerintah. Dilaksanakan di Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam UUPA, negara diberikan otoritas kekuasaan atau hak menguasai serta berperan sebagai pengatur, peruntukan, penggunaan, persediaan dan hubungan hukum antar subjek. Tujuan dari asas ini adalah untuk pemenuhan kehidupan sosial Indonesia dengan landasan untuk kemanusiaan yang adil dan beradab, serta untuk kemakmuran Indonesia sesuai dengan sila 2 dan 5 Pancasila.

c. Asas pengakuan hak ulayat (Pasal 33 UUPA)

Hak ulayat adalah kewenangan dan kewajiban yang ada pada masyarakat hukum adat yang berkaitan dengan tanah yang berada dalam lingkungan wilayahnya. Asas pengakuan hak ulayat diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria yang

menyatakan bahwa:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Lebih lanjut, asas pengakuan hak ulayat dijelaskan lebih rinci pada penjelasan umum No. II/3 yang menyatakan bahwa:

“Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka di dalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukan hak itu pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa : “Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa, sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ketentuan mengenai hak ulayat ini berasal dari apa yang melekat didalam masyarakat. Sepanjang hak ulayat tersebut menurut kenyataannya masih ada pada masyarakat hukum adat yang bersangkutan maka hak ulayat tersebut pun masih berlaku. Hak ulayat ini terdapat dalam keputusan hakim, namun secara resmi dalam undang-undang hak tersebut belum tercantum pada zaman penjajahan. Ketika hak

ulayat terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria telah membuat diakuinya hak ulayat tersebut.

d. Asas hukum agraria nasional berdasar hukum adat

Hukum asli golongan pribumi oleh Undang-undang Pokok Agraria dijadikan sebagai dasar hukum tanah nasional. Boedi Harsono menyatakan bahwa UUPA dengan hukum adat yaitu hukum aslinya golongan rakyat pribumi, merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.

Hukum adat sebagai dasar utama pembangunan hukum agraria nasional dapat disimpulkan dari konsideran berpendapat huruf a, yaitu “bahwa berhubungan dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat dinyatakan dalam konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sering kita jumpai dalam:

- a. Penjelasan Umum angka 3 ayat (1) yang berbunyi “Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada

ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.”

- b. Pasal 5 yang berbunyi: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”
- c. Penjelasan Pasal 5 yang berbunyi : “Penegasan, bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).”
- d. Penjelasan Pasal 16 yang berbunyi “Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu....”

e. Pasal 56 dan secara tidak langsung dalam Pasal 58. “Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.” (Pasal 56). “Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu.” (Pasal 58).

e. Asas fungsi sosial

Asas fungsi sosial dapat diartikan bahwa hak atas tanah apa pun yang dimiliki seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanah itu dipergunakan untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau dipergunakan tanah tersebut telah menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas. Maka dengan itu, penggunaan hak tanah harus dapat disesuaikan dengan keadaan dan juga sifat dari hak tersebut supaya dapat bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai tanah tersebut, masyarakat dan negara. Dengan adanya asas fungsi sosial, maka hak atas tanah dalam hukum tanah menjadi sebuah landasan

fundamental untuk memastikan adanya kebermanfaatan bagi kemakmuran rakyat di negara yang sejahtera. Namun, hal ini bukan berarti kepentingan perseorangan menjadi terdesak dengan kepentingan umum dan masyarakat karena hak perseorangan dan kepentingannya juga telah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

f. Asas landreform

Pengertian dari asas *landreform* dicakupi dalam arti luas menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pembaharuan Hukum Agraria: Melakukan perombakan hukum agraria yang sudah tidak sesuai dan menyesuaikan dengan situasi di zaman modern dengan ketentuan hukum yang memadai perkembangan dari masyarakat.
2. Penghapusan terhadap hak-hak asing dan konsepsi kolonial.
3. Diakhirinya kekuasaan tuan tanah dan feodal atas tanah yang telah memeras rakyat atas penguasaan tanahnya.
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan terkait penguasaan tanah.
5. Perencanaan persediaan: penggunaan tanah secara berencana sesuai dengan kemampuan.

Dengan itu dapat diartikan dalam arti sempit bahwa *landreform* merupakan sebuah asas yang berupa serangkaian kegiatan dalam rangka *agrarian reform* di Indonesia.

Asas-asas dari *landreform* juga memuat asas-asas lainnya yaitu sebagai berikut:

1. Asas penghapusan tuan-tuan tanah besar: Asas ini dimuat di dalam Pasal 7 UUPA yang menetapkan bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang

melampaui batas tidak diperkenankan agar tidak merugikan kepentingan umum.

2. Asas luas maksimum dan/atau minimum tanah: Dimuat di dalam pasal 17 UUPA.
3. Asas larangan pemerasan orang oleh orang lain: Dimuat di dalam pasal 11 UUPA.
4. Asas kewajiban mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif atas tanah pertanian: Dimuat di dalam pasal 10 UUPA.

Landreform merupakan adanya perombakan dari pemilikan dan penguasaan tanah serta juga hubungan hukum yang berkaitan dengan penguasaan tanah, dengan itu ada beberapa tujuan yang dapat dicapai, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengadakan pembagian yang adil untuk sumber penghidupan rakyat tani supaya pembagian hasilnya juga menjadi adil dengan adanya perombakan struktur pertahanan
- b. Untuk melaksanakan prinsip tanah untuk tani agar tidak ada objek spekulasi dan objek pemerasan
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia.
- d. Untuk mengakhiri sistem tuan-tuan tanah dan menghapuskan penguasaan tanah yang bersifat tak terbatas.
- e. Untuk mempertinggi produksi nasional dan menyelenggarakan pertanian yang lebih intensif dengan cara gotong royong.

Pelaksanaan *landreform* ada beberapa tanah yang dijadikan obyek *landreform*, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanah kelebihan dan batas maksimum
- b. Tanah-tanah *absentee* guntai
- c. Tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara
- d. Tanah lain yang dikuasai langsung oleh negara

Landreform merupakan dasar dari perubahan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang bersangkutan atas hal tersebut, dengan itu beberapa program *landreform* diimplementasikan seperti sebagai berikut:

- a. Larangan menguasai tanah pertanian yang melampaui batas
- b. Larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*
- c. Redistribusi tanah yang selebihnya dari batas maksimum serta tanah-tanah yang terkena larangan *absentee*, tanah bekas swapraja, dan tanah negara lainnya
- d. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan
- e. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian
- f. Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian: larangan untuk melakukan perbuatan yang dapat memecahkan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian yang kecil.

g. Asas guna tanah

Asas tata guna tanah dijelaskan dalam UUPA Pasal 14 dan 15. Pada pasal 14 mengatur soal perencanaan mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa dan kekayaan alam untuk kepentingan negara, keperluan keagamaan dan sosial, serta untuk kepentingan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial kebudayaan serta kesejahteraan. Kemudian atas dasar rencana umum penggunaan tanah tersebut, Pemerintah Daerah harus membuat rencana penggunaan tanah yang lebih rinci untuk daerah masing-masing. Sedangkan pasal 15 berisi bahwa tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari jawatan-jawatan yang bersangkutan.

Definisi dari tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah secara berencana dan teratur sehingga diperoleh manfaat yang lestari, optimal, seimbang dan serasi untuk

sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Unsur yang ada dalam tata guna tanah adalah:

- a. Peruntukan: lebih cenderung pada perbuatan rencana penggunaan tanahnya, yaitu proses menentukan kegiatan di suatu wilayah.
- b. Penggunaan: kegiatan ini sudah merupakan realisasi dimana tanah tersebut sudah mulai ditempati, diatur, dan ditata.
- c. Persediaan: merupakan suatu proses yang berkesinambungan untuk mengatur persediaan tanah untuk semua kegiatan.

Asas tata guna tanah dibedakan dalam dua kelompok, yaitu asas tata guna tanah untuk daerah pedesaan dan asas guna tanah untuk daerah perkotaan. Perbedaan tersebut didasarkan pada adanya perbedaan titik berat penggunaan tanah antara keduanya. Penggunaan tanah di daerah pedesaan dititikberatkan pada usaha-usaha pertanian, sedangkan di daerah perkotaan dititikberatkan pada usaha-usaha non pertanian, seperti pemukiman, perkantoran, dll.

Asas tata guna tanah untuk pedesaan adalah lestari, optimal, serasi, dan seimbang atau yang biasa disingkat LOSS yang berarti:

- Lestari: tanah harus dimanfaatkan dan digunakan untuk jangka waktu yang lama dengan tetap memelihara tatanan fisik tanah.
- Optimal: pemanfaatan tanah harus dapat mendatangkan hasil atau keuntungan ekonomis yang sebesar-besarnya dengan memperhatikan kesesuaian dengan jenis kegiatan yang akan dilaksanakan dan kemampuan fisik tanah.
- Serasi dan seimbang : suatu ruang harus dapat menampung berbagai kepentingan, baik perorangan, masyarakat maupun negara sehingga dapat dihindari adanya benturan kepentingan dan konflik dalam penggunaan tanah.

Sedangkan asas guna tanah dalam perkotaan adalah aman, tertib, lancar, dan sehat atau yang biasa disingkat ATLAS, yang berarti :

- Aman: mencakup aman dari bahaya kebakaran, tindak kejahatan, bahaya banjir, kecelakaan lalu lintas dan aman dari ketunakaryaan.

- Tertib: mencakup pengertian tertib dalam bidang pelayanan, tertib dalam penataan wilayah perkotaan, tertib lalu lintas serta tertib dalam hukum.
- Lancar: lancar dalam pelayanan kepada masyarakat, lancar berlalu lintas, lancar berkomunikasi.
- Sehat: yaitu sehat dari segi jasmani dan rohani dengan menyediakan fasilitas-fasilitas yang mendukung kebutuhan tersebut.

h. Asas kepentingan umum (Pasal 18 UUPA)

Asas kepentingan umum diatur dalam UUPA pasal 18 yang berbunyi: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.” Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, yaitu: pencabutan hak diperuntukan bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, adanya pemberian ganti kerugian yang layak dan dilaksanakan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pencabutan hak atas tanah tidak terlepas kaitannya dengan fungsi sosial dari tanah. Bahwa pada hak-hak perorangan terdapat hak dari masyarakat, sehingga kalau di suatu masa kepentingan dari masyarakat lebih tinggi, maka kepentingan perseorangan harus mengalah.

Pasal 18 UUPA memang tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai makna kepentingan umum. Apabila dicermati isi dari ketentuan tersebut, maka dapat dipahami bahwa dalam kepentingan umum terdapat pula kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Pada akhirnya, semua hal tersebut bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Sejalan dengan ketentuan Pasal 18 UUPA tersebut, maka pada tanggal 26 September 1961 diberlakukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dijelaskan bahwa pada prinsipnya apabila diperlukan tanah dan/atau benda lain di atas tanah

kepunyaan orang lain, yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, haruslah terlebih dahulu diusahakan dengan persetujuan dari pemegang hak atas tanah dengan jalan musyawarah mufakat. Apabila jalan musyawarah tidak berhasil dicapai sedangkan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, maka pemerintah dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan, memiliki wewenang untuk menguasai tanah tersebut melalui pencabutan hak sebagai upaya terakhir perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dalam perkembangannya diatur dalam suatu pedoman umum. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Kepentingan umum sebagai landasan utama dalam pencabutan hak, harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah, termasuk harta benda yang berada di bawah kekuasaannya yang diperoleh dengan tidak melanggar hukum. Hal tersebut secara implisit dapat dilihat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang berisi: “Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walau sudah ada surat keputusan pencabutan hak.” Pendaftaran tanah merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan secara berkesinambungan untuk mengumpulkan, mengolah, pembukuan, dan menyajikan data mengenai bidang tanah dan memberikan surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Asas pendaftaran tanah ini diatur dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Objek dari pendaftaran tanah dalam pasal 23 UUPA adalah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Pengelolaan
- f. Tanah Wakaf
- g. Hak milik Atas Satuan Rumah Susun
- h. Hak tanggungan

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem publikasi sebagaimana diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 yang menyatakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, sebab akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mempunyai sifat yang kuat. Di Indonesia tidak menerapkan sistem publikasi negatif yang murni, melainkan sistem negatif yang mengandung unsur positif sebagaimana dinyatakan dalam

Pasal 19 Ayat (2) huruf C. Pendaftaran tanah bisa dilakukan secara sporadis yaitu untuk objek pendaftaran yang belum termasuk dalam PP No. 10 Tahun 1961, dan pendaftaran tanah sistematis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan dengan serentak yang meliputi setiap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997.

4. Perkembangan Hukum Agraria Pasca Lahirnya Undang-Undang Cipta Kerja

Dalam perkembangannya, Hukum Agraria mengalami anomali. Hal ini terjadi karena saat ini Indonesia memiliki dua undang-undang yang sama-sama mengatur hak atas tanah, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Cipta Kerja. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja membuat kebijakan hukum hak atas tanah mengalami perubahan yang drastis, misalnya hak guna bangunan dan hak pakai memberikan hak tidak hanya untuk tanah di permukaan bumi dan sekarang diperluas sampai ke ruang atas tanah dan ruang di bawah tanah. Masalah hukum yang lain, jangka waktu hak diatur sekaligus sampai 50 tahun untuk hak guna bangunan dan 60 tahun untuk hak guna usaha dan masih memiliki hak untuk pembaruan sampai 30 tahun untuk hak guna bangunan atau 35 tahun untuk hak guna usaha.

5. Hak-Hak Atas Tanah

a. Hak-Hak Atas Tanah yang Bersifat Tetap

i. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak Lain. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah, ditetapkan pula badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan

kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Hak milik hapus apabila:

- Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 1. pencabutan hak;
 2. penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. ditelantarkan, atau
 4. orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;
- Tanahnya musnah

ii. Hak Guna Usaha

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya,

jangka waktu HGU dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Yang dapat mempunyai HGU adalah:

- warga negara Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGU hapus karena:

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

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

iii. Hak Guna Bangunan

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu HGB dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat

mempunyai HGB adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

HGB hapus karena:

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

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

iv. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari:

- tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau;
- tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Selain itu, hak pakai juga dapat diberikan atas tanah dengan hak pengelolaan, yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- warga negara Indonesia;
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada:

- departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah;
- perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional;
- badan keagamaan dan badan sosial.
- Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

v. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan sendiri adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

b. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

i. Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:

- warga negara Indonesia;
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

ii. Hak Tanggungan

Per definisi, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain itu, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik

pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Menurut hemat kami, dengan diakuinya hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya. Sebagai contoh, sebagaimana juga diuraikan Frieda dalam bukunya (hal. 138), adanya hak tanggungan menyebabkan tanah tak dapat lagi dibebani dengan hipotek.

Pasal 29 UUHT kemudian mengatur bahwa:

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hipotek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Namun, patut dipahami, walaupun bangunan dapat dibebankan hak tanggungan, Penjelasan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU 42/1999”) menerangkan bahwa bagi bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka dapat dijadikan objek jaminan fidusia. Hal tersebut juga

ditegaskan dalam Pasal 1 angka 2 UU 42/1999 yang menyatakan bahwa salah satu objek jaminan fidusia adalah benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

iii. Hak Gadai

Hak gadai atas tanah diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 53 ayat (1) UUPA, memberikan makna bahwa hak gadai merupakan salah satu hak atas tanah, selain hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16, namun hak gadai yang dimaksud hanya bersifat sementara. Hak gadai digolongkan sebagai salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara karena sifat-sifat yang terkandung dalam hak gadai tersebut bertentangan dengan UUPA dan hak gadai ini diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Walaupun Pasal 53 ayat (1) UUPA mengamanahkan bahwa hak gadai itu bersifat sementara, tapi faktanya setelah 59 tahun UUPA berlaku, hak gadai tetap berlaku di Negara Republik Indonesia. Kemudian apa yang diharuskan Pasal 53 ayat (1) UUPA itu, diatur sekaligus dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (selanjutnya disebut UU No. 56 Prp Tahun 1960), terutama Pasal 7. Walaupun Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 telah dikatakan memaksa dan tidak dapat dilunakkan, namun masalah penyelesaian gadai masih memerlukan adanya pedoman yang dapat dipergunakan sebagai pegangan, baik oleh pihak-pihak yang berkepentingan maupun oleh instansi-instansi yang bersangkutan. Maka pada tanggal 22 Juli 1963, Menteri Pertanian dan Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai.

Gadai tanah tidak hanya diatur di dalam hukum negara tetapi juga diatur dalam hukum adat. Pengakuan terhadap hukum adat muncul dalam

UUPA. Pasal 5 UUPA menegaskan dasar dari hukum agraria adalah hukum adat dengan syarat tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, peraturan yang tercantum dalam UUPA dan peraturan lainnya serta mengindahkan unsur-unsur agama. Kemudian Penjelasan Pasal 5 UUPA merujuk pada Penjelasan Umum III.1 UUPA, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

“...oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia Internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.”

iv. Hak Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah seseorang atau badan hukum (yang disebut pemilik), dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dua menurutimbangan yang disetujui bersama. Perjanjian bagi hasil ini dilakukan antara pemilik tanah dan penggarap yang dalam hal ini timbul karena ada seorang individu yang membutuhkan tanah untuk diolah atau ditanam dan sepakat untuk menyerahkan bagian berdasarkan yang telah ditentukan bersama. Perjanjian bagi hasil tidak hanya dibuat oleh pemilik tanah saja tetapi dapat juga dibuat oleh penyewa tanah, pembeli gadai, pembeli tahunan, pemakai tanah kerabat, atau pemegang tanah jabatan.

Sifat atau ciri-ciri perjanjian bagi hasil tanah pertanian ialah sebagai berikut:

- a. Untuk sahnya perjanjian bagi hasil tersebut tidak membutuhkan bantuan dari kepala desa;
- b. Untuk terbentuknya perjanjian bagi hasil ini, juga tidak memerlukan adanya akta;

- c. Perjanjian bagi hasil menurut hukum adat dapat dibuat oleh pemilik tanah, pembeli gadai, pembeli tahunan, pemakai tanah kerabat, serta pemegang tanah jabatan;
- d. Tidak ada pembatasan mengenai siapa yang dapat menjadi pembagi hasil atau dapat menjadi penggarap.

Subyek dari perjanjian bagi hasil adalah orang atau badan hukum. Secara umum subyek perjanjian bagi hasil petani penggarap dan pemilik dapat digolongkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 butir b dan butir e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, yaitu:

- a. Pemilik adalah orang atau badan hukum yang berdasarkan sesuatu hak menguasai tanah.
- b. Petani adalah orang, baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.

Jangka waktu perjanjian bagi hasil diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960. Dalam Pasal 4, diatur bahwa:

- (1) Perjanjian bagi hasil diadakan untuk waktu yang dinyatakan didalam surat perjanjian tersebut pada Pasal 3, dengan ketentuan, bahwa bagi sawah waktu itu adalah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan bagi tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun;
- (2) Dalam hal-hal yang khusus yang ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Muda Agraria, camat diizinkan untuk mengadakan perjanjian bagi-hasil dengan jangka waktu kurang dari apa yang ditetapkan dalam ayat (1) di atas bagi tanah yang biasanya diusahakan sendiri oleh yang mempunyainya;
- (3) Jika pada waktu berakhirnya perjanjian bagi-hasil di atas tanah yang bersangkutan masih terdapat tanaman yang belum dapat dipanen maka perjanjian tersebut berlaku terus sampai waktu

tanaman itu selesai dipanen tetapi perpanjangan waktu itu tidak boleh lebih dari satu tahun;

(4) Jika ada keragu-raguan apakah tanah yang bersangkutan itu tanah sawah atau tanah kering maka kepala desa yang memutuskan.

v. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah, jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

c. **Hak Atas Tanah yang Akan Ditetapkan UU Rumah Susun dan Kondominium**

Berdasarkan asas nasionalitas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA, orang asing tidak diperkenankan memiliki hak atas tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA. Hak atas tanah yang mungkin dimiliki warga negara asing adalah Hak Pakai. Peraturan-Peraturan dalam UUPA tidak memperkenankan warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah kecuali hak pakai dan hak sewa untuk bangunan, namun karena pengaruh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUH Perdata yang selalu melekatkan rumah kepada hak atas tanah maka orang asing hanya dapat memiliki rumah di atas hak pakai maupun hak sewa untuk bangunan.

Konsep pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidaklah sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horizontal UUPA. Sistem kondominium adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan

bangunan fisik di atasnya, karena itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menyatakan bahwa “rumah susun” merupakan terjemahan dari kata-kata condominium, flat atau apartment. Menurut sistem hukum di Inggris, pengertian “pemilikan bersama” disebut *joint property*, sedangkan di Amerika disebut *strata title* yang lebih memungkinkan adanya kepemilikan bersama secara horizontal di samping pemilikan secara vertikal.

Hukum yang berlaku dalam hukum kondominium, termasuk rumah susun dan *strata title*, adalah: asas pemisahan horizontal dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang bersebelahan (yang selantai/ setingkat); dan asas pemisahan vertikal dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang ada di atasnya atau/ dan di bawahnya (yang berbeda lantai/ tingkatan).

Strata title dapat diartikan juga sebagai hak atas lapisan, yaitu hak seseorang atau suatu pihak untuk dapat memiliki suatu ruangan bangunan yang berada di atas tanah atau bangunan orang lain. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan lembaga hukum baru di negara Indonesia. Keberadaannya membawa konsekuensi terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan bersama atas bangunan gedung bertingkat.

6. Konversi Hak Atas Tanah

a. Konversi Hak-Hak Barat

i. Hak *Eigendom*

Pengaturan mengenai hak *eigendom* terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi

kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.”

Hak *eigendom* sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat. Jadi hak *eigendom* itu merupakan salah satu jenis hak atas tanah barat yang dikenal sebagai hak milik.

ii. Hak *Erfacht*

Menurut Pasal 720 dan Pasal 721 KUH Perdata, hak *erfpacht* merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain. Pemegang hak *erfpacht* boleh menggunakan kewenangan yang terkandung dalam hak *eigendom* atas tanah.

Pasal 720 KUH Perdata berbunyi:

“Hak guna usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan. Alas hak lahirnya hak guna usaha harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.”

Dengan demikian, hak *erfpacht* merupakan hak guna usaha atau hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya tanah kepunyaan pihak lain.

iii. Hak *Opstal*

Hak *opstal* atau dikenal juga dengan sebutan hak numpang karang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain.”

Setiap orang yang mempunyai hak numpang karang atas sebidang pekarangan, boleh mengalihkannya kepada orang lain atau memberikannya dengan hipotek. Ia juga boleh membebani pekarangan tadi dengan pengabdian

pekarangan tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya.

iv. Hak *agrarische eigendom*

Hak *agrarische eigendom* adalah hak buatan semasa pemerintahan kolonial Belanda yang memberikan kaum bumiputera suatu hak baru yang kuat atas sebidang tanah. Hak *agrarische eigendom* juga dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.

b. Konversi Hak-Hak Adat

i. Hak Menguasai dari Desa Atas Tanah (*beschikking recht*)

Hak menguasai dari desa atas tanah merupakan hak ulayat yang diatur di dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu tanah bersama para masyarakat hukum adat yang bersangkutan yang didalamnya ada wewenang dan kewajiban masyarakat hukum adat di suatu wilayah tertentu.

ii. Hak-hak individual atas tanah (terkuat dan turun menurun): Perseorangan dan komunal

Wewenang dan kewajiban mengenai hak individual atas tanah dapat ditemukan pada Pasal 4, 6, dan 9 UUPA yang dibagi menjadi hak individual primer dan hak individual sekunder yang telah mengalami konversi hak atas tanah swapraja yang semula tunduk pada sistem hukum lama menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan Hukum adat ke sistem baru yang diatur di dalam UUPA. Tujuan dari konversi ini adalah sebagai bentuk unifikasi dan mewujudkan kesederhanaan hukum pertanahan Indonesia guna mewujudkan perlindungan hukum dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi negara dan masyarakat, sehingga dalam pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan.

c. Konversi Hak Atas Tanah Swapraja

i. Grant Sultan

Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kaula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.

ii. Grant Controleur

Grant Controleur diberikan oleh sultan kepada bukan kaula swapraja. Hak ini dikonversi menjadi hak pakai.

iii. Grant Deli Maatschappij

Grant Deli Maatschappij diberikan oleh sultan kepada deli maatschappy yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanah kepada pihak lain. Terhadap konversi hak grant deli maatschappy, tidak terdapat ketentuan yang mengaturnya. Namun menurut Boediharsono, hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai karena sifatnya sama dengan hak grant controleur.

iv. Hak Konsesi

Konsesi adalah Keputusan Pejabat Pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan dari kesepakatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dengan selain Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam pengelolaan fasilitas umum dan/atau sumber daya alam dan pengelolaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hak konsesi untuk perusahaan kebun besar adalah hak-hak untuk mengusahakan tanah swapraja yang diberikan oleh kepala swapraja. Sedangkan hak sewa untuk perusahaan kebun besar adalah hak sewa atas tanah negara, termasuk tanah bekas swapraja untuk dipergunakan sebagai perkebunan yang luasnya 25 Ha atau lebih. Hak-hak ini dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.



ALSA
LOCAL CHAPTER
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
LEGAL DEVELOPMENT DIVISION



ALSA LC UB MID TERM EXAM STUDY BOOK

LAWBRARY
alsalcub.org