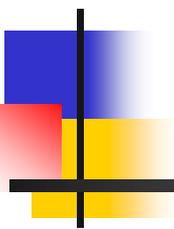


# AGRARIA



Agraria berasal dari kata Akker (Bahasa Belanda)

Agros (Bahasa Yunani) → tanah pertanian

Agger (Bahasa Latin) → tanah atau sebidang tanah

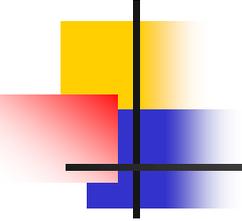
Agrarian (Bahasa Inggris) → berarti tanah untuk pertanian



# LANDASAN YURIDIS

---

- Hukum agrarian nasional → UU No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (UUPA)



---

- Pasal 33(3) UUD 1945

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

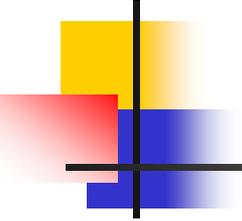
Hak → hak menguasai negara



# PENGERTIAN AGRARIA

---

- Menurut Soedikno Mertokusumo  
Adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria

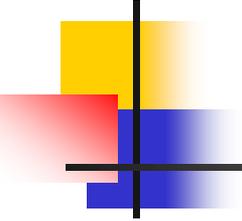


---

- Menurut Bachsan Mustofa

Menjabarkan kaidah hukum yang tertulis adalah hukum Agraria dalam bentuk hukum Undang-undang dan peraturan-peraturan yang tertulis lainnya yang dibuat oleh negara

Kaidah Hukum yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk Hukum adat Agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat dan yang pertumbuhan, perkembangan serta berlakunya dipertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.



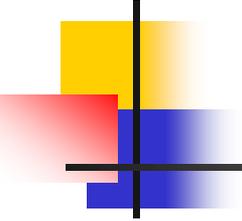
---

- Hukum agraria dalam arti sempit

→ tanah

- Hukum agraria dalam arti luas

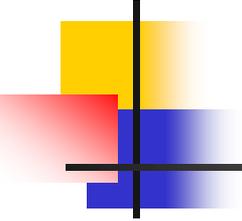
→ meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

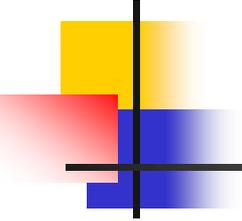


# Agraria menurut UUPA

---

- Meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

- 
- 
- Menurut Soebekti dan R.Tjitrosoedibio  
Hukum Agraria (Agrarisch Recht) adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (Staatsrecht) maupun Hukum tata Usaha negara (Administratifrecht) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.



---

- Menurut Boedi Harsono

Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu .



# Kelompok berbagai bidang hukum

---

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air
3. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-undang Pokok Pertambangan
4. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum penguasaan Atas tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA



# Tujuan Hukum Agraria

---

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya



# Asas-asas hukum Agraria

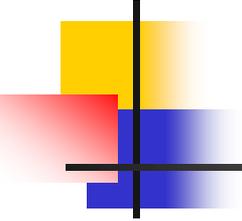
---

- Asas hak menguasai negara

Asas ini mengatakan bahwa sebagai organisasi kekuasaan tertinggi Negara diberi wewenang untuk mengatur permukaan tanah atau berkewajiban untuk mengatur tanah serta pemberian tanah, dalam hal ini negara bukan sebagai pemilik tanah

- Asas Nasionalitas

adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

- 
- 
- Asas hak atas tanah yang mempunyai sosial

Fungsi social hak atas tanah adalah fungsi-fungsi kepentingan orang banyak atau kepentingan nasional sehingga sebidang tanah dicabut dari kepemilikan seseorang bila kepentingan orang banyak atau nasional memerlukannya dengan kompensasi ganti rugi

- Asas Persamaan

persamaan dalam penguasaan atas tanah yang tidak membeda-bedakan jenis kelamin, golongan, bahkan tidak membedakan suku bangsa

- Asas mengerjakan sendiri tanah pertanian secara aktif

Asas ini menuntut pemiliknya harus tinggal tidak jauh dari letak tanah pertanian agar efektif mengerjakannya.



# Hukum Agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi 2 bidang, yaitu

---

a. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang di perlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (obyeknya)

Contoh: jual beli, hak atas tanah sebagai jaminan utang (hak tanggungan), Pewarisan

b. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktek hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul

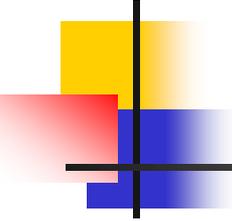
Contoh: pendaftaran tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah



# Sebelum berlakunya UUPA, Hukum agraria di Hindia Belanda (Indonesia) terdiri atas 5 perangkat hukum, yaitu:

---

1. Hukum Agraria adat  
yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur oleh hukum adat
2. Hukum agraria barat  
Yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum perdata Barat, khususnya yang bersumber pada Boergelijk Wetboek (BW)
3. Hukum Agraria Administratif  
Yaitu keseluruhan dari peraturan-peraturan atau putusan-putusan yang merupakan pelaksanaan dari politik Agraria pemerintah didalam kedudukannya sebagai badan penguasa
4. Hukum Agraria Swapraja  
Yaitu keseluruhan dari kaidah hukum Agraria yang bersumber dari kaidah hukum Agraria yang bersumber pada peraturan-peraturan tentang tanah di daerah-daerah swapraja (yogyakarta, Aceh), yang memberikan pengaturan bagi tanah-tanah di wilayah daerah-daerah swapraja yang bersangkutan
5. Hukum Agraria antar golongan  
Hukum yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa(kasus) agraria (tanah), maka timbullah agraria antar golongan, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang menentukan hukum manakah yang berlaku (Hukum adat ataukah hukum barat) apabila 2 orang yang masing-masing tunduk pada hukumnya sendiri-sendiri bersengketa mengenai tanah



# Sejarah hukum agraria di Indonesia

---

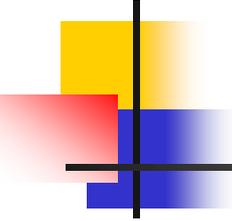
- Masa berlakunya Hukum agraria

1. Hukum Agraria Kolonial

Hukum agraria ini berlaku sebelum Indonesia merdeka bahkan berlaku sebelum di undangkannya UUPA, yaitu tanggal 24 september 1960

2. Hukum Agraria Nasional

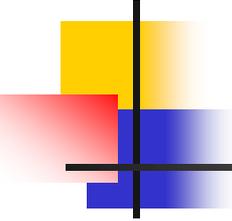
Hukum agraria ini berlaku setelah di undangkannya UUPA, yaitu tanggal 24 september 1960



# Ciri-ciri hukum agraria kolonial

---

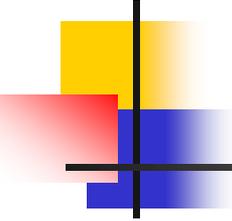
- Ciri-ciri terdapat pada hukum agraria kolonial dimuat dalam konsideran bab “menimbang” huruf b,c,dan d UUPA dan penjelasan umum angka 1 UUPA, yaitu:
  - a. Hukum yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta
  - b. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme dengan berlakunya hukum adat, disamping hukum agraria yang didasarkan hukum barat
  - c. Bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum,



Beberapa ketentuan yang menunjukkan bahwa hukum agraria yang berlaku sebelum Indonesia merdeka disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi pemerintah kolonial belanda, yaitu:

---

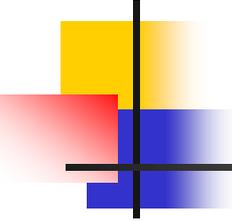
1. Pada masa terbentuknya VOC (1602-1799) VOC didirikan sebagai badan perdagangan dengan maksud untuk menghindari/mencegah persaingan antara pedagang Belanda, mendapatkan monopoli di Asia Selatan, membeli murah dan menjual mahal hasil rempah-rempah sehingga memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya



Kebijakan politik pertanian yang sangat menindas rakyat Indonesia yang ditetapkan oleh VOC, antara lain:

---

- a. **Contingenten**  
pajak atas hasil tanah pertanian harus diserahkan kepada penguasa kolonial (kompeni). Petani harus menyerahkan sebagian dari hasil pertaniannya kepada kompeni tanpa dibayar seperserpun
- b. **Verplicthe leverante**  
suatu bentuk ketentuan yang diputuskan kompeni dengan para raja tentang kewajiban menyerahkan hasil panen dengan pembayarannya yang harganya juga sudah ditetapkan sepihak
- c. **Roerendiensten**  
Kebijakan ini dikenal dengan kerja rodi yang dibebankan kepada rakyat Indonesia yang tidak mempunyai pekerjaan.

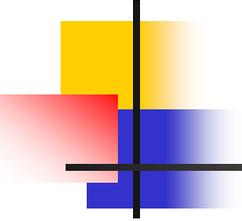


---

2. Pada masa pemerintahan Gubernur Herman Willem Daendles (1800-1811)

Kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Gubernur Herman Willem Daendles adalah menjual tanah-tanah rakyat Indonesia kepada orang-orang Cina, Arab maupun bangsa Belanda sendiri.

Tanah-tanah yang dijual itu dikenal dengan sebutan tanah patikelir

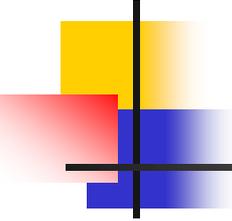


---

### 3. Pada masa pemerintahan Gubernur Thomas Stamford Raffles (1811-1816)

Kebijakan yang ditetapkan oleh Gubernur Thomas Stamford Raffles adalah Landrent atau pajak tanah.

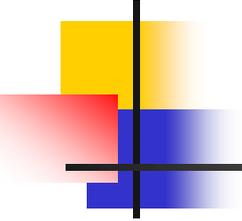
- Kekuasaan tanah telah berpindah dari tanah milik raja (daerah swapraja di Jawa) kepada pemerintah Inggris
- Akibat hukumnya adalah hak pemilikan atas tanah tersebut beralih kepada raja Inggris
- Tanah yang dikuasai bukan miliknya, melainkan milik raja Inggris
- Rakyat wajib membayar pajak tanah kepada raja Inggris.



## KETENTUAN YANG BERKAITAN DENGAN LANDRENT, sebagai berikut :

---

1. Landrent tidak langsung dibebankan kepada para petani pemilik tanah tetapi ditugaskan kepada kepala desa. Para kepala desa diberi kekuasaan untuk menetapkan jumlah sewa yang wajib dibayar oleh tiap petani
2. Kepala desa diberi kekuasaan penuh untuk mengadakan perubahan pada pemilikan tanah oleh para petani
3. Praktek landrent menjukirbalikkan hukum yang mengatur pemilikan tanah rakyat sebagai akibat besarnya kekuasaan kepala desa



---

Besar landrent ditentukan sebagai berikut :

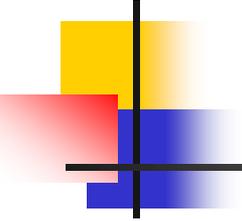
- a. Bagi sawah  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{2}{5}$ , atau  $\frac{1}{3}$  dari hasil panen
- b. Bagi tanah kering dari  $\frac{1}{4}$  sampai dengan  $\frac{1}{2}$  dari hasil panen



#### 4. Pada masa pemerintahan gubernur Johannes van den Bosch

Pada tahun 1830 Gubernur Johannes van den Bosch menetapkan kebijakan pertanahan yang dikenal dengan sistem tanam paksa atau *cultuur stelsel*

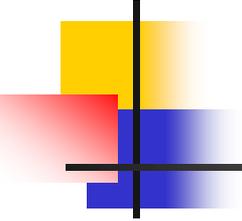
- Para petani dipaksa menanam satu jenis tanaman tertentu yang langsung maupun tidak langsung dibutuhkan oleh pasar Internasional
- Hasil pertanian diserahkan kepada pemerintah kolonial
- Rakyat yang tidak mempunyai tanah pertanian wajib menyerahkan tenaganya yaitu seperlima bagi masa kerjanya atau 66 hari untuk waktu satu tahun

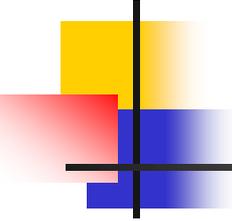


---

5. Pada masa berlakunya Agrarische Wet Stb. 1870 No.55

Berlakunya Agrarische Wet politik monopoli (politik kolonial konservatif) dihapuskan dan digantikan dengan politik liberal yaitu pemerintah tidak ikut mencampuri di bidang usaha, pengusaha diberikan kesempatan dan kebebasan mengembangkan usaha dan modalnya dibidang pertanian di Indonesia

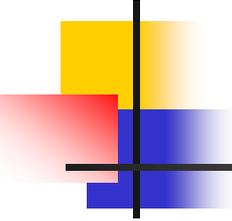
- 
- 
- Agrarische Wet merupakan hasil rancangan dari wet (undang-undang yang diajukan oleh Menteri jajahan de Waal
  - Agrarische Wet diundangkan dalam Stb.1870 No.55, sebagai tambahan ayat-ayat baru pada Pasal 62 Regering Reglement (RR) Stb.1854 No.2
  - RR terdiri atas 3 ayat dengan tambahan 5 ayat baru (ayat 4 sampai dengan ayat 8) oleh Agrarische Wet, maka pasal 62 RR terdiri atas 8 ayat.
  - Pasal 62 RR kemudian menjadi Pasal 51 Indische Staatsregeling (IS), Stb.1925 No.447



# Isi pasal 51 IS adalah sebagai berikut:

---

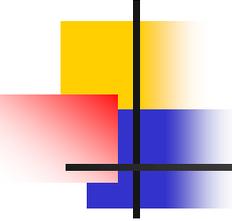
1. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah
2. Dalam tanah diatas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha
3. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Ordonasi
4. Menurut ketentuan yang ditetapkan dengan Ordonasi diberikan tanah dengan Hak Erfpacht selama tidak lebih dari 75 tahun
5. Gubernur Jenderal menjaga jangan sampai terjadi pemberian tanah yang melanggar hak-hak pribumi
6. Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah kepunyaan rakyat
7. Tanah-tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun temurun (yang dimaksud adalah hak milik adat) atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak eigendom
8. Persewaan atau serah pakai tanah oleh orang-orang pribumi kepada non pribumi dilakukan menurut ketentuan yng diatur dengan ordonasi



## 6. Pada masa berlakunya Agrarische Besluit Stb.1870 No.118

---

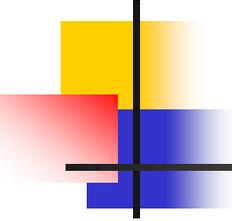
- Salah satu ketentuan pelaksanaan Agrarische Wet adalah Agrarische Besluit, yang dimuat dalam Stb.1870 Nomor 118.
- Pasal 1 Agrarische Besluit memuat suatu pernyataan yang dikenal dengan Domein Verklaring (pernyataan kepemilikan), yang pada garis besarnya berisi asas bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya adalah domein(milik) negara



## Agrarische Besluit terdiri atas 3 bab;

---

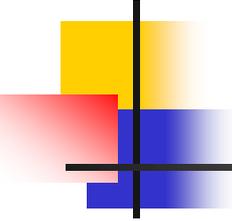
- a. Pasal 1-7 tentang hak atas tanah
- b. Pasal 8-8b tentang pelepasan hak
- c. Pasal 19-20 tentang peraturan campuran



Dengan adanya pernyataan Domein maka tanah di Hindia Belanda ada 2 jenis:

---

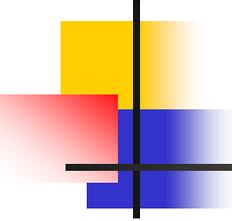
1. Virjlands Domein atau tanah negara bebas, yaitu tanah yang di atasnya tidak ada hak penduduk bumiputera
2. Onvrijlands Domein atau tanah negara tidak bebas, yaitu tanah yang di atasnya ada hak penduduk maupun desa



# Domein Verklaring mempunyai 2 fungsi:

---

- Sebagai landasan hukum bagi pemerintah kolonial untuk dapat memberikan tanah dengan hak barat seperti yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht
- Untuk keperluan pembuktian, yaitu apabila negara berpekara, maka negara tidak perlu membuktikan haknya

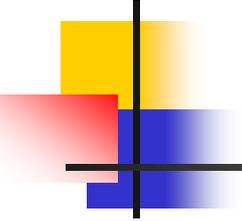


# Sifat dualisme hukum tersebut meliputi bidang-bidang, yaitu

---

## 1. Hukum

Pada saat yang sama berlaku macam-macam hukum agraria, yaitu hukum agraria barat, hukum agraria adat, hukum agraria swapraja dan hukum agraria antar golongan.

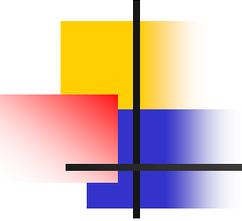


---

## 2. Hak atas tanah

Berlaku bermacam-macam hak atas tanah yang berbeda hukumnya, yaitu:

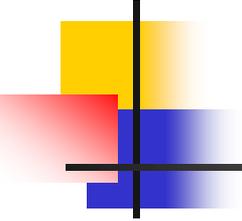
- a. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum agraria Barat yang diatur dalam KUHPerdara, misalnya hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht
- b. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat daerah masing-masing disebut tanah-tanah hak adat, misalnya tanah desa, tanah bengkok
- c. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah swapraja, misalnya Grant Sultan (semacam hak milik adat yang diberikan pemerintah swapraja khusus bagi kaula swapraja, didaftarkan dikantor swapraja)
- d. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan dari pemerintah Hindia Belanda, misalkan hak agrarische eigendom, Landerijen Bezitrecht



### 3. Hak jaminan atas tanah

Beberapa hak jaminan atas tanah pada masa berlakunya hukum Agraria kolonial:

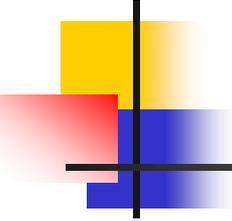
- a. Lembaga hypotheek diperuntukan bagi hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, yaitu hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht
- b. Lembaga credietverband diperuntukkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat
- c. Lembaga jonggolan di Jawa, di Bali disebut Makantah dan di Batak disebut Tahan, dalam hubungannya dengan hutang piutang dikalangan warga masyarakat, dimana debitur menyerahkan tanahnya sebagai jaminan hutang kepada kreditur



---

## 4. Pendaftaran tanah

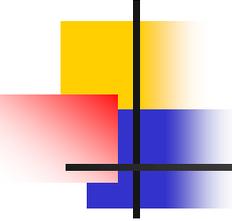
- Berdasarkan Overschrijving ordonnantie Stb. 1834 No.27, pendaftaran dilakukan di kantor pendaftaran tanah atas tanah-tanah yang tunduk pada Hukum barat dan diberikan sertifikat kepada pemegang haknya sebagai tanda bukti
- Tanah-tanah yang tunduk pada Hukum adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak ada sertifikat dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum



Tidak adanya jaminan kepastian hukum dalam bidang hukum agraria bagi rakyat Indonesia Asli, dikarenakan:

---

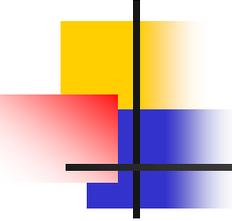
1. Dari segi Perangkat hukumnya
2. Dari segi pendaftarannya



# Dari segi perangkat Hukum

---

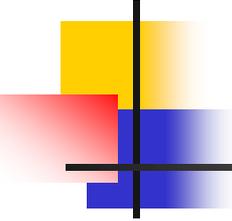
- Bagi orang-orang yang tunduk pada hukum barat, perangkat hukumnya tertulis yaitu diatur dalam KUHPerdota
- Bagi rakyat Indonesia Asli berlaku hukum agraria adat, yang perangkat hukumnya tidak tertulis, yang terdapat dalam kebiasaan-kebiasaan masyarakat yang berlaku sebagai hukum



# Dari segi Pendaftaran

---

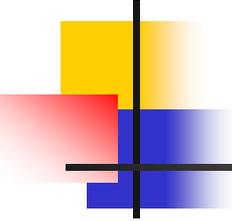
- Untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht dilakukan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menghasilkan tanda bukti yaitu sertifikat (Rechts cadaster atau legal cadaster)
- Untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum. (Fiscal Cadaster)



# Ciri pokok sistem kolonial

---

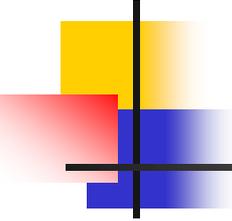
1. Dominasi
2. Eksploitas
3. Diskriminasi
4. Dependensi



## Dampak yang muncul dari kebijakan pemerintah Hindia Belanda:

---

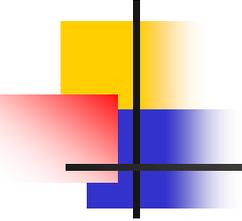
1. Tidak adanya kesatuan hukum atau terjadi dualisme hukum, yaitu sistem hukum barat dan hukum adat secara simultan.
2. Pluralisme hukum adat dibiarkan berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan politik ekonomi penjajah.
3. Di introduksikannya hak baru, yaitu agrarisch eigendom (jenis hak atas tanah yang diberikan kepada yang menghendaki terhadap tanah-tanah hak adat mirip dengan eigendom)

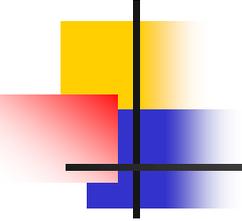


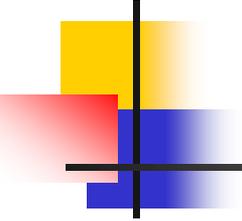
# Hukum Agraria Nasional

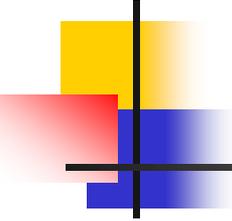
---

- Proklamasi Kemerdekaan RI mempunyai 2 arti penting bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional :
  1. Bangsa Indonesia memutuskan hubungannya dengan Hukum Agraria kolonial
  2. Bangsa Indonesia sekaligus menyusun Hukum agraria Nasional

- 
- 
- Berdasarkan Pasal II aturan peralihan UUD 1945, Badan negara dan peraturan tentang agraria yang berlaku pada masa pemerintahan kolonial dinyatakan masih berlaku selama tidak bertentangan dengan UUD 1945, belum dicabut, belum diubah, atau belum diganti dengan hukum yang baru.

- 
- 
- Hukum Agraria nasional sesuai dengan Pancasila dan tujuan sebagai yang ditegaskan di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

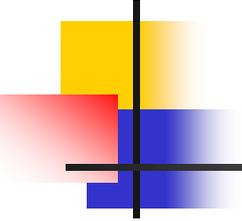
- 
- 
- Ketentuan Pasal 33 ayat 1 UUPA bersifat Imperatif, karena mengandung perintah kepada Negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, diletakkan dalam penguasaan Negara untuk dipergunakan mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia



Upaya yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia untuk menyesuaikan Hukum Agraria kolonial dengan keadaan dan kebutuhan setelah Indonesia Merdeka, yaitu:

---

1. Menggunakan kebijaksanaan dan tafsiran baru  
Hukum agraria didasarkan kebijaksanaan baru dengan tafsiran yang baru sesuai dengan jiwa Pancasila dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.  
Tafsiran baru, contohnya adalah mengenai hubungan antara negara dengan tanah, tidak lagi menerapkan Domein verklaring, yaitu negara tidak lagi sebagai pemilik tanah melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia hanya menguasai tanah.



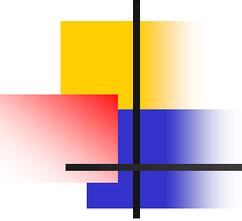
---

2. Penghapusan konversi

Salah satu warisan feodal yang sangat merugikan rakyat, adalah lembaga konversi yang berlaku di Karesidenan Surakarta dan Yogyakarta. Di daerah ini semua tanah dianggap milik raja (stelsel apanage).

Tanah-tanah oleh raja atau pemegang apanage disewakan kepada pengusaha-pengusaha asing untuk usaha pertanian. Berdasarkan Stb. 1918 No.20, para pengusaha asing tersebut mendapatkan hak atas tanah oleh raja yang disebut hak konversi (beschikking konversi/keputusan raja

UU No.13/1948 mencabut Stb. 1918 No.20 dan ditambahkan dengan UU No.5/1950, yang secara tegas dinyatakan bahwa lembaga konversi, begitu juga hak-hak konversi serta Hypotheek yang membebaninya menjadi hapus



3. Penghapusan tanah partikelir

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah RI melakukan pembelian tanah-tanah partikelir, namun hasilnya tidak memuaskan karena tidak tersedianya dana yang cukup karena tuan-tuan tanah yang bersangkutan menuntut harga yang sangat tinggi.

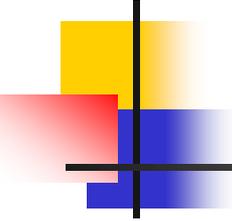
UU.No. 1/1958 tentang penghapusan tanah partikelir, hak-hak pemilik tanah partikelir atas tanahnya dan hak-hak pertuanannya hapus. Tanah bekas tanah partikelir tersebut seluruhnya serentak menjadi tanah negara

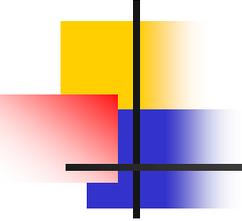
Tanah partikelir dinyatakan hapus jika pembayaran ganti kerugiannya telah selesai

4. Perubahan peraturan persewaan tanah rakyat

Peraturan persewaan tanah rakyat kepada perusahaan perkebunan besar dan orang-orang bukan Indonesia asli diatur dalam 2 peraturan; Grondhuur Ordonnantie Stb.1918 No.88(daerah pemerintahan langsung) dan Voerstenlands Grondhuurreglement Stb. 1918 No.20 (daerah swapraja).

Setelah Indonesia merdeka 2 peraturan di ubah dengan ditambah Pasal 8a dan 8b serta Pasal 15a dan 15 b oleh UU darurat No.6/1951. UU Darurat kemudian ditetapkan No.6/1952

- 
5. Peraturan tambahan untuk mengawasi pemindahan hak atas tanah  
Pasal 1 UU No.24/1954 menetapkan UU darurat No.1/192 tentang pemindahan tanah-tanah dan barang-barang tetap lainnya yang tunduk pada hukum eropa  
UU No.76/1957 izin dari menteri apabila serah pakai lebih dari 1 tahun.  
kedua UU tersebut dilengkapi dengan UU No.28/1956 tentang pengawasan terhadap pemindahan hak-hak atas tanah perkebunan erfpacht, eigendom dan lain-lain hak kebendaan. Dikeluarkan juga UU No.35 Tahun1956 tentang pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah perkebunan konsesi, kemudian di ubah dengan PP. No.21/1959  
Peraturan tadi dimaksudkan untuk mengadakan pengawasan serta adanya jaminan bahwa penerima haknya mampu mengusahakan perusahaan perkebunan yang bersangkutan dengan baik dan bahwa kebun itu tidak akan dijadikan objek spekulasi belaka
  6. Peraturan dan tindakan-tindakan mengenai tanah-tanah perkebunan  
UU No.29/1956, menteri Agraria dan pertanian berwenang melakukan tindakan-tindakan agar tanah-tanah perkebunan yang mempunyai fungsi sangat penting dalam perekonomian negara diusahakan dengan baik  
tanaman dan bangunan diatas tanah hak eigendom,hak erfpacht menurut keputusan Menteri Pertanian diperlukan untuk kelangsungan atau memulihkan pengusahaan yang layak dikuasai oleh negara dengan pemberian ganti kerugian

- 
7. Kenaikan canon dan cijn (canon adalah uang yang wajib di bayar oleh pemegang hak erfpacht setiap tahunnya kepada negara, sedang cijn adalah uang yang wajib dibayar oleh pemegang konsesi perusahaan perkebunan besar)

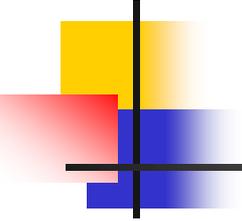
Setelah Indonesia merdeka, sebagian besar tanah-tanah perkebunan sudah dibuka dan diusahakan, sehingga uang wajib yang harus dibayar setiap tahun, yaitu sebagai uang sewa pakai tanah

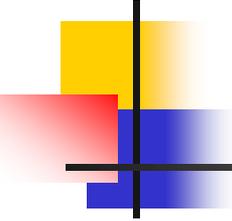
UU No.78/1957 tentang perubahan canon dan cijn atas hak-hak erfpacht dan konsesi guna perubahan perkebunan besar selambat-lambatnya 5 tahun sekali uang wajib tahunan ini harus ditinjau

8. Larangan dan penyelesaian soal pemakaian tanah tanpa izin ketentuan mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya diatur oleh UU No.51 Prp th.1960. UU ini kemudian diganti UU No.1/1961

Pasal 2 Jo. Pasal 6 UU No.51 Prp/1960. dinyatakan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan dilarang dan diancam pidana.

Pasal 3. Jo. 5 dapat dilakukan penyelesaian dengan cara lain dengan mengingat kepentingan-kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah yang dipakai.

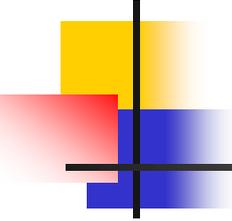
- 
- 
9. Peraturan perjanjian bagi hasil (tanah pertanian)  
Perjanjian bagi semula hasil diatur menurut Hukum adat  
UU No.2/1960 tentang perjanjian bagi hasil, diperuntukkan  
untuk melindungi mereka terutama bagi golongan lemah.
  10. Peralihan tugas dan wewenang agraria  
Setelah Indonesia Merdeka s/d 1955 urusan agraria berada  
dilingkungan menteri dalam negeri  
Keputusan Presiden No.55/1955 dibentuk kementerian  
Agraria terpisah dengan Menteri Dalam Negeri  
Kepres No.190/1957 ditetapkan bahwa Jawatan Pendaftaran  
Tanah semula masuk dalam lingkungan kementerian  
Kehakiman dilihkan dalam kementerian agraria  
UU N.7/1958 ditetapkan pengalihan tugas dan wewenang  
agraria dari menteri dalam Negeri kepada menteri agraria,  
serta pejabat-pejabat daerah



# Faktor-faktor penting dalam pembangunan Hukum Agraria Nasional

---

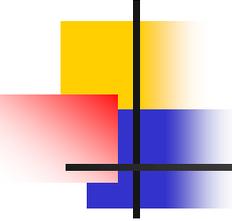
1. Faktor formal
2. Faktor materiil
3. Faktor ideal
4. Faktor agraria Modern



# Faktor Formal

---

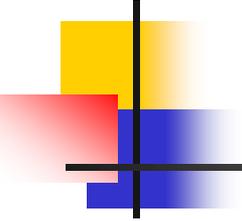
- Keadaan Hukum agraria di Indonesia sebelum diundangkannya UUPA merupakan keadaan peralihan, keadaan sementara waktu, karena peraturan-peraturan yang sekarang berlaku ini didasarkan pada peraturan peralihan yang terdapat dalam Pasal 142 UUDs 1950, Pasal 192 Konstitusi RI Serikat dan pasal 2 peraturan peralihan UUD 1945

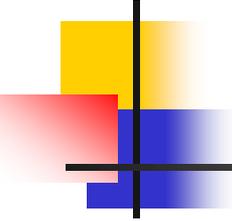


# Faktor materiil

---

- Hukum agraria kolonial mempunyai sifat dualisme meliputi hukum, subjek hukum maupun objek hukum
- Hukumnya, yaitu Hukum agraria barat yang diatur dalam KUH perdata maupun Agrarische Wet, dipihak lain berlaku hukum agraria adat diatur Hukum adat tentang tanah masing-masing.
- Subyeknya, hukum agraria barat berlaku bagi orang-orang yang tunduk pada hukum barat, pihak agraria adat berlaku bagi orang-orang tunduk pada hukum adat
- Obyek tanah
  - 1.Hak atas tanah diperuntukkan bagi orang-orang yang tunduk pada hukum barat
  - 2.Hak atas tanah diperuntukkan bagi orang-orang tunduk pada hukum adat

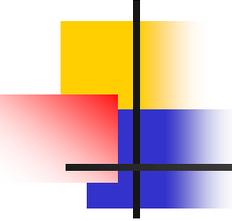
- 
- 
- Setelah Indonesia Merdeka, maka sifat dualisme hukum digantikan dengan sifat unifikasi hukum (kesatuan) yang berlaku secara nasional



# Faktor ideal

---

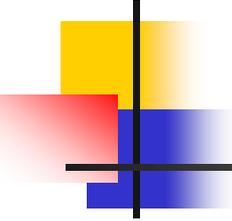
- Faktor ideal (tujuan negara) hukum agraria kolonial tidak sesuai dengan tujuan Negara Indonesia yang tercantum dalam alinea IV Pembukaan UUD 1945 dan dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945
- Hukum agraria kolonial tujuannya untuk kepentingan, keuntungan, kesejahteraan dan kemakmuran pemerintah Hindia Belanda, orang-orang dari golongan Belanda, Eropa dan timur asing, sedangkan
- Tujuan Hukum agraria Nasional, untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia



# Faktor Agraria Modern

---

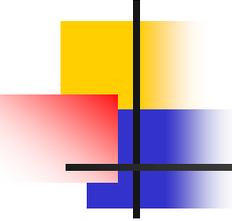
- a. Lapangan sosial  
Masalahnya adalah bagaimana hubungan antara pemilik dengan bukan pemilik tanah harus diatur untuk kesejahteraan rakyat
- b. Lapangan ekonomi  
Masalahnya bagaimana penggunaan tanah harus diatur agar dapat memberikan hasil produktif yang optimal atau mencapai titik optimum
- c. Lapangan etika  
Masalahnya adalah bagaimana penggunaan tanah itu diatur agar selain dapat memberikan kesejahteraan pada pemiliknya, juga memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dan bangsa
- d. Lapangan idiil fundamental  
Masalahnya adalah apakah WNI boleh mempunyai hak milik atas tanah tanpa batas luas dan jumlahnya di Indonesia



# Faktor Ideologi politik

---

- Dalam penyusunan Hukum agraria nasional mengadopsi Hukum Agraria negara lain sepanjang tidak bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945
- UUD 1945 dijadikan faktor dasar dalam pembangunan Hukum Agraria Nasional



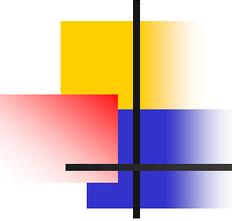
# Sejarah Penyusunan UUPA

---

Tahap-tahapan dalam penyusunan UUPA adalah sebagai berikut :

1. Panitia Agraria Yogyakarta

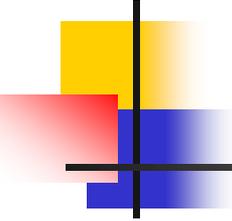
Panitia ini di bentuk dengan penetapan Presiden No.16 Tahun 1948 tanggal 21 Mei 1948 berkedudukan di Yogyakarta di ketuai oleh Sarimin Reksidiharjo, Kepala Bagian Agraria Kementrian dalam



## Tahapan-tahapan dalam penyusunan UUPA, sebagai berikut;

---

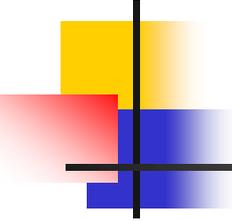
- a. Meniadakan asas domein dan pengakuan hak ulayat
- b. Mengadakan peraturan yang memungkinkan adanya hak perseorangan yang kuat, yaitu hak milik yang dapat dibebani hak tanggungan
- c. Mengadakan penyelidikan lebih dahulu dinegara-negara lain, terutama negara-negara tetangga sebelum menentukan apakah orang-orang asing dapat pula mempunyai hak milik atas tanah
- d. Mengadakan penetapan luas minimum tanah agar para petani kecil dapat hidup layak dan untuk Jawa diusulkan 2 hektar
- e. Mengadakan penetapan luas maksimum pemilikan tanah dengan tidak memandang macam tanahnya dan untuk Jawa diusulkan 10 hektar, sedangkan diluar Jawa masih diperlukan penyelidikan lebih lanjut
- f. Mengajukan menerima skema hak-hak atas tanah yang diusulkan Panitia Agraria Yogya
- g. Mengadakan pendaftaran tanah hak milik dan hak-hak menumpang yang penting



## 2. Panitia Agraria Jakarta

---

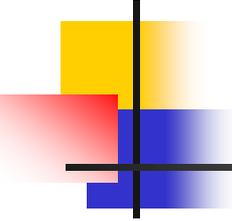
- Panitia Agraria yogyakarta dibubarkan dengan keputusan Presiden No.36 Tahun 1951 tanggal 19 Maret 1951, sekaligus dibentuk Panitia Agraria Jakarta yang berkedudukan di Jakarta di ketuai oleh Singgih Praptodiharjo, Wakil Kepala Bagian Agraria kementerian Dalam negeri



## Panitia ini mengemukakan usulan mengenai tanah untuk pertanian rakyat (kecil), yaitu:

---

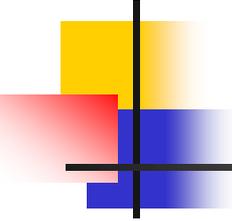
- a. Mengadakan batas minimum pemilikan tanah, yaitu 2 hektar dengan mengadakan peninjauan lebih lanjut sehubungan dengan berlakunya hukum adat dan hukum waris
- b. Mengadakan ketentuan batas maksimum pemilikan tanah, yaitu 25 hektar untuk satu keluarga
- c. Pertanian rakyat hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak dibedakan antara warga negara asli dan bukan asli. Badan hukum tidak dapat mengerjakan tanah rakyat
- d. Bangunan hukum untuk pertanian rakyat ialah hak milik, hak usaha, hak sewa dan hak pakai
- e. Pengaturan hak ulayat sesuai dengan pokok-pokok dasar negara dengan suatu undang-undang



## 3. Panitia Soejahwo

---

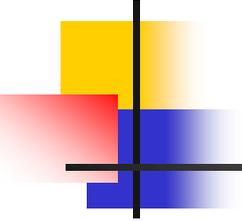
- Berdasarkan Keputusan Presiden No.1 Tahun 1956 tanggal 14 Januari 1956 dibentuklah Panitia Negara Urusan Agraria berkedudukan di Jakarta yang diketuai Soewahjo Soemodilogo, Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria

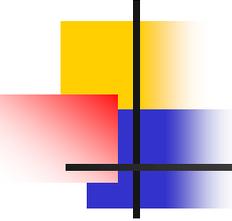


Panitia ini menghasilkan naskah Rancangan UUPA pada tanggal 1 Januari 1957, berisi:

---

- a. Dihapuskannya asas domein dan diakuinya hak ulayat, yang harus ditundukkan pada kepentingan umum (negara)
- b. Asas domein diganti dengan hak kekuasaan negara atas dasar ketentuan Pasal 38 ayat 3 UUDS 1950
- c. Dualisme Hukum agraria dihapuskan
- d. Hak-hak atas tanah: hak milik sebagai hak yang terkuat, yang berfungsi sosial kemudian ada hak usaha, hak bangunan dan hak pakai
- e. Hak milik hanya boleh dimiliki oleh WNI
- f. Perlu diadakan penetapan batas maksimum dan minimum luas tanah yang boleh menjadi milik seseorang atau badan hukum
- g. Tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri oleh pemiliknya
- h. Perlu diadakan pendaftaran tanah dan perencanaan penggunaan tanah

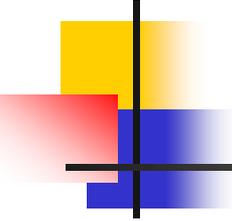
- 
- 
- Berdasarkan Keputusan Presiden No.97 tahun 1958 Panitia Negara Urusan Agraria (Panitia Soejahwo) dibubarkan.



## 4. Rancangan Soenarjo

---

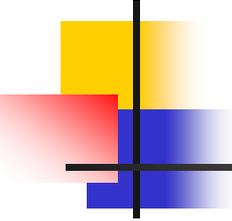
- Dewan Menteri dalam sidangnya tanggal 1 April 1958 dapat menyetujui rancangan Soenarjo dan diajukan kepada DPR melalui amanat Presiden Soekarno tanggal 24 April 1958.



Panitia Permusyawaratan DPR membentuk sebuah  
Panitia Ad Hoc dengan tugas :

---

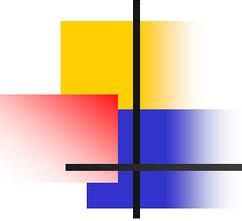
- a. Membahas Rancangan UUPA secara teknis
- b. Mempelajari bahan-bahan yang bersangkutan dengan Rancangan UUPA yang sudah ada dan mengumpulkan bahan-bahan yang baru
- c. Menyampaikan laporan tentang pelaksanaan tugasnya serta usul-usul yang dipandang perlu mengenai Rancangan UUPA kepada panitia Permusyawaratan DPR

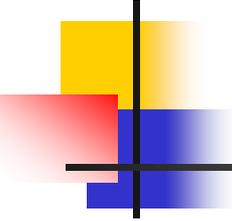


## 5. Rancangan Sadjarwo

---

- Setelah disesuaikan dengan UUD 1945 dan disempurnakan dengan bahan-bahan dari berbagai pihak, maka Rancangan UUPA yang baru diajukan oleh Menteri Agraria Sadjarwo kepada kabinet.
- Berdasarkan amanat Presiden Soekarno tanggal 1 Agustus 1960 Nomor 2584/HK/60, rancangan tersebut diajukan kepada DPRGR

- 
- 
- Pada hari sabtu tanggal 24 September 1960 Rancangan UUPA yang telah disetujui oleh DPRGR itu disahkan oleh Presiden menjadi UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria, LNRI tahun 1960 No.104-TLNRI No.2043, yang menurut Dictum Kelimanya disebut UUPA

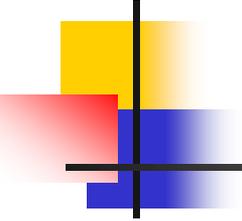


# UUPA sebagai Hukum Agraria Nasional

---

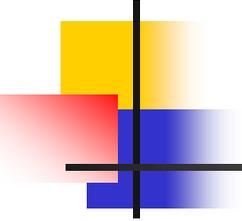
- Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 merupakan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum agraria Nasional

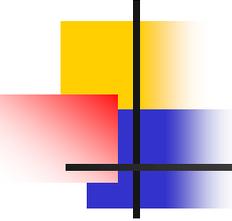
UUPA mempunyai 2 substansi dari segi berlakunya, yaitu:



---

1. Tidak memberlakukan lagi atau mencabut hukum agraria kolonial
2. Membangun hukum agraria Nasional

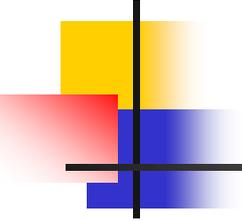
- 
- 
- Menurut Bodiharsono dengan berlakunya UUPA, maka terjadilah perubahan yang fundamental pada Hukum agraria di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan
  - Perubahan yang fundamental ini mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasarinya maupun isinya

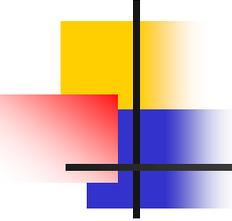


Dengan diundangkannya UUPA, terjadi perombakan Hukum Agraria di Indonesia, yaitu:

---

- Penjebolan hukum agraria kolonial
- Pembangunan hukum Agraria Nasional

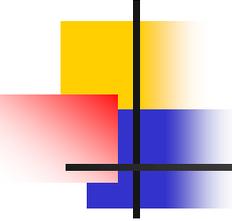
- 
- 
- Dengan diundangkan UUPA, Bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria Nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun materiil



# Segi formal

---

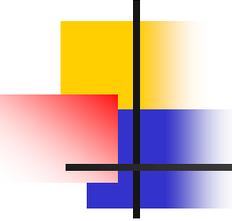
- Sifat nasional UUPA dapat dilihat dalam Konsiderannya dibawah perkataan “menimbang” yang menyebutkan tentang keburukan dan kekurangan dalam hukum agraria yang berlaku sebelum UUPA



# Segi Materiil

---

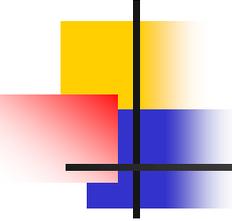
- Hukum agraria yang baru harus bersifat nasional, artinya harus sesuai dengan kepentingan Nasional



# UUPA menyatakan pula dalam konsiderennya dibawah perkataan "berpendapat" bahwa hukum agraria yang baru:

---

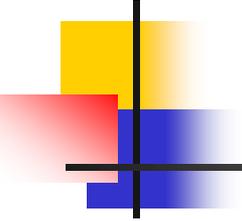
- a. Harus didasarkan atas hukum adat tentang tanah
- b. Sederhana
- c. Menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia
- d. Tdak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama
- e. Memberi kemungkinan supaya bumi, air dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat adil dan makmur
- f. Sesuai kepentingan rakyat Indonesia
- g. Memenuhi pula keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria
- h. Mewujudkan penjelmaan dari Pancasila sebagai asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-undang
- i. Merupakan pelaksanaan Dekrit Presiden 5 Juli 1959 dan manifesto Politik
- j. Melaksanakan pula ketentuan Pasal 33 UUD 1945



UUPA merupakan UU yang melakukan pembaruan Agraria karena di dalamnya memuat program yang di kenal dengan Panca Program Reform Indonesia yang meliputi;

---

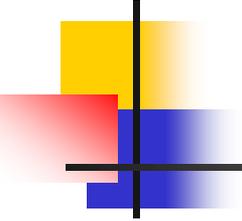
1. Pembaruan Hukum Agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi Nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan-hubungan hukum yang berhubungan dengan pengusahaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan, yang kemudian dikenal dengan program landreform
5. Perencanaan persediaan dan peruntukkan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta penggunaannya secara



# Peraturan dan keputusan yang dicabut oleh UUPA

---

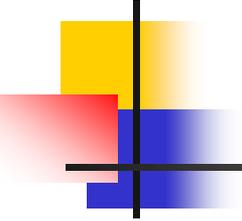
1. Agrarische wet Stb. 1870 No.55 sebagai yang termuat dalam Pasal 51 Is Stb.1925 No.447
2. Peraturan tentang Domein Verklaring baik bersifat khusus maupun umum
  - a. Domein Verklaring tersebut dalam pasal 1 agrarische besluit Stb.1870 No.118
  - b. Algemene domein Verklaring tersebut dalam Stb. 1875 No.119a
  - c. Domein Verklaring untuk sumatera tersebut dalam Pasal 1 dari Stb. 1874 No.94f
  - d. Domein Verklaring untuk Karesidenan Manado tersebut dalam Pasal 1 dari Stb.1877 No.55
  - e. Domein Verklaring untuk residentie zuider en Osterafdeling van Borneo tersebut dalam Pasal 1 dari Stb.1888 No.58
3. Koninklijk Besluit (Keputusan Raja) tanggal 16 April 1872 No.29 (Stb 1872 No.117) dan peraturan pelaksanaannya
4. Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan-ketentuan tentang Hypotheek yang masih berlaku pada mulainya berlaku UUPA



# HAK-HAK AGRARIA

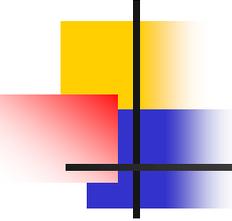
---

- HAK PENGUASAAN ATAS TANAH
  - Pengertian Penguasaan
- Arti fisik dan arti yuridis



---

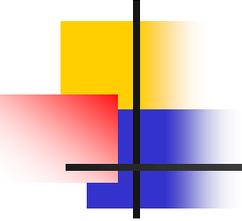
Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain



# Aspek penguasaan atas tanah

---

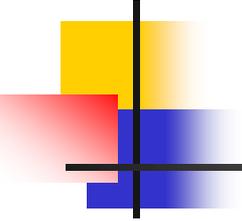
- Aspek privat
- Aspek publik



# Aspek Privat

---

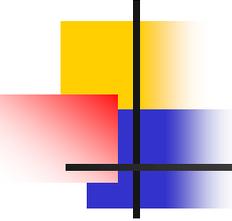
1. Pengusaan secara yuridis atas tanah, namun penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain
2. Pengusaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk mengusai tanah yang bersangkutan secara fisik



# Aspek Publik

---

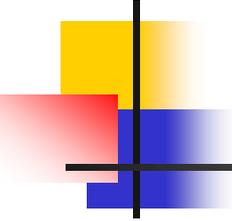
- Pengusaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA



# Hak penguasaan tanah berisi :

---

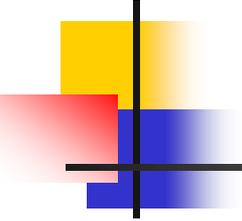
- Serangkaian wewenang
- Kewajiban
- Larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki



# Pengaturan hak-hak pengusahaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi 2:

---

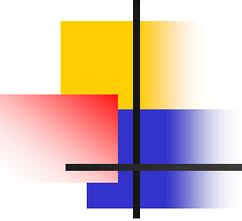
1. Hak pengusahaan atas tanah sebagai lembaga hukum
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret



# 1. Hak pengusaan atas tanah sebagai lembaga hukum

---

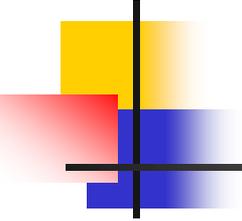
- Hak pengusaan atas ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya



# Ketentuan-ketentuan pengusaan atas tanah

---

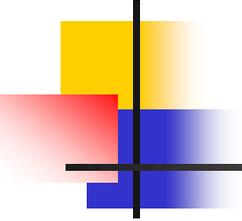
- a. Memberi nama pada hak pengusaan yang bersangkutan
- b. Menetapkan isinya yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya
- c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya
- d. Mengetur hal-hal mengenai tanahnya



## 2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

---

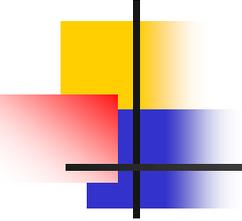
- Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya



# Ketentuan-ketentuan penguasaan atas tanah

---

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiaannya



# Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional

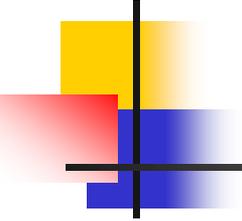
---

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak menguasai dari negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perseorangan atas tanah

# Hak perseorangan atas tanah meliputi:

---

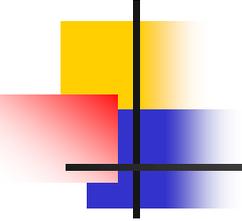
- a. Hak-hak atas tanah
- b. Wakaf tanah hak milik
- c. Hak tanggungan
- d. Hak milik atas satuan rumah susun



# Hak Bangsa Indonesia atas tanah

---

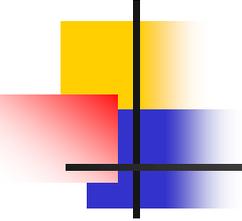
- Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah (Pasal 1 ayat (1)-ayat (3)UUPA

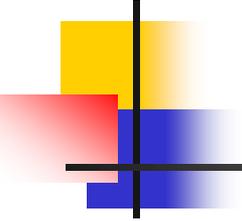


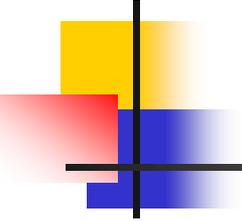
# Sifat-sifat hak bangsa Indonesia atas tanah

---

1. Sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada di wilayah Negara RI merupakan tanah bersama rakyat Indonesia (Pasal 1 ayat 1 UUPA)
2. Sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara RI merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 UUPA)
3. Sifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah akan berlangsung tiada terputus-putus untuk selamanya (Pasal 1 ayat 3 UUPA)

- 
- 
- Tanah bersama dalam Pasal 1 ayat 2 UUPA sebagai kekayaan Nasional menunjukkan adanya **unsur Keperdataan**, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut

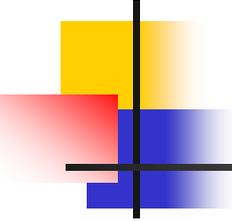
- 
- 
- Hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik (Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 UUPA)



# Hak menguasai dari Negara Atas Tanah

---

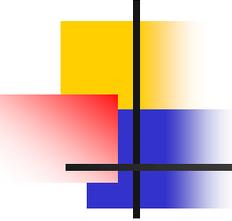
- Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik



# Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah, sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA, yaitu

---

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;  
Termasuk dalam wewenang ini, adalah:
  - 1. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA Jo. UU No.24 tahun 1992 tentang penataan ruang)
  - 2. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan (Pasal 15 UUPA)
  - 3. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA)

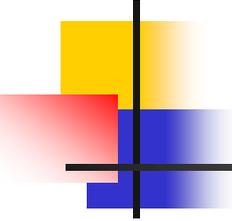


b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah

---

Termasuk wewenang ini, adalah:

- Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara asing (pasal 16 UUPA)
- Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (pasal 7 Jo.pasal 17 UUPA)

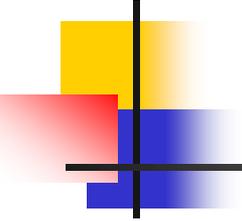


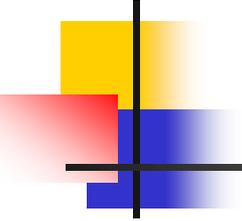
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah

---

Tugas wewenang ini, adalah:

1. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI (pasal 19 Jo.PP NO.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah)
2. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah
3. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara yang mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan

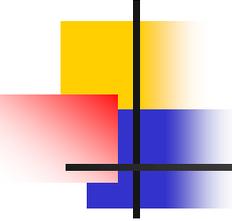
- 
- 
- Tujuan hak menguasai dari negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat 3 UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur



# Hak ulayat masyarakat hukum adat

---

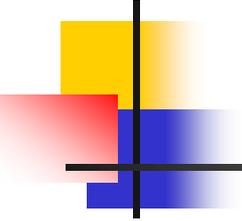
- Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya
- Diatur dalam Pasal 3 UUPA



# Hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

---

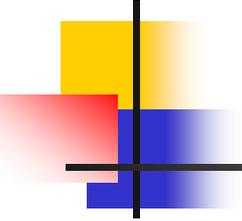
1. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat
2. Masih ada wilayahnya yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya
3. Masih adanya penguasaan adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat

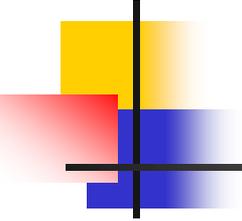


# Hak atas tanah

---

- Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki

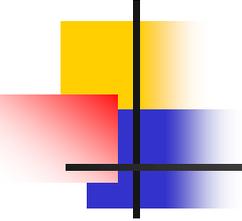
- 
- 
- Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA



# Wakaf tanah hak milik

---

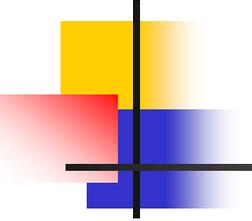
- Diatur dalam pasal 49 ayat 3 UUPA
- Wakaf tanah hak milik adalah hak penguasaan atas tanah hak milik, yang oleh pemiliknya (seseorang atau badan hukum) dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam



# Hak tanggungan

---

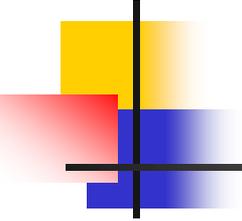
- Diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah



# Pengertian hak tanggungan

---

- Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan UU No.5 tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain



# Hak milik atas satuan rumah susun

---

- Diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA
- Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, tanah bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan