

Dr. Agus Wibowo, M.Kom, M.Si, MM.

Dr. Sri Yulianingsih, SH, M.Kn.

HUKUM AGRARIA



YAYASAN PRIMA AGUS TEKNIK



HUKUM AGRARIA

Dr. Agus Wibowo, M.Kom, M.Si, MM.

Dr. Sri Yulianingsih, SH, M.Kn.

BIO DATA PENULIS



Penulis memiliki berbagai disiplin ilmu yang diperoleh dari Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang. dan dari Universitas Kristen Satya Wacana (UKSW) Salatiga. Disiplin ilmu itu antara lain teknik elektro, komputer, manajemen dan ilmu sosiologi. Penulis memiliki pengalaman kerja di industri elektronik dan sertifikasi keahlian di bidang Jaringan Internet, Telekomunikasi, Artificial Intelligence, Internet Of Things (IoT), Augmented Reality (AR), Technopreneurship, Internet Marketing dan bidang pengolahan dan analisa data (komputer statistik).

Penulis adalah pendiri Universitas Sains dan Teknologi Komputer (Universitas STEKOM) dan juga seorang dosen yang memiliki Jabatan Fungsional Akademik Lektor Kepala (Associate Professor) yang telah menghasilkan puluhan Buku Ajar ber ISBN, HAKI dari beberapa karya cipta dan Hak Paten pada produk IPTEK. Sejak tahun 2023 penulis tercatat sebagai Dosen luar biasa di Fakultas Ekonomi & Bisnis (FEB) Universitas Diponegoro Semarang. Penulis juga terlibat dalam berbagai organisasi profesi dan industri yang terkait dengan dunia usaha dan industri, khususnya dalam pengembangan sumber daya manusia yang unggul untuk memenuhi kebutuhan dunia kerja secara nyata.



Dr. Sri Yulianingsih, S.H, M.Kn. Lahir pada tanggal 1 Juli 1972 di Kota Semarang. Penulistelah menyelesaikan studi S1, S2 dan S3 di Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISULA). Saat ini penulis menjadi dosen pada Universitas Universitas Sains dan Teknologi Komputer (STEKOM) mengampu mata kuliah pada program studi Ilmu Hukum dan MKDU di Universitas Sains dan Teknologi Komputer (STEKOM).



YAYASAN PRIMA AGUS TEKNIK

PENERBIT :

YAYASAN PRIMA AGUS TEKNIK
Jl. Majapahit No. 605 Semarang
Telp. (024) 6723456. Fax. 024-6710144
Email : penerbit_ypat@stekom.ac.id

ISBN 978-623-8642-94-6 (PDF)



9

786238

642946

HUKUM AGRARIA

Penulis :

Dr. Agus Wibowo, M.Kom, M.Si, MM.

Dr. Sri Yulianingsih, SH, M.Kn.

ISBN : 978-623-8642-94-6

Editor :

Dr. Joseph Teguh Santoso, S.Kom., M.Kom.

Penyunting :

Dr. Mars Caroline Wibowo. S.T., M.Mm.Tech

Desain Sampul dan Tata Letak :

Irdha Yuniato, S.Ds., M.Kom

Penebit :

Yayasan Prima Agus Teknik Bekerja sama dengan
Universitas Sains & Teknologi Komputer (Universitas STEKOM)

Anggota IKAPI No: 279 / ALB / JTE / 2023

Redaksi :

Jl. Majapahit no 605 Semarang

Telp. 08122925000

Fax. 024-6710144

Email : penerbit_ypat@stekom.ac.id

Distributor Tunggal :

Universitas STEKOM

Jl. Majapahit no 605 Semarang

Telp. 08122925000

Fax. 024-6710144

Email : info@stekom.ac.id

Hak cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara
apapun tanpa ijin dari penulis

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, kami dapat menyusun karya ini yang berjudul "*Hukum Agraria*". Hukum agraria merupakan salah satu aspek penting dalam pengaturan penggunaan dan penguasaan sumber daya alam, khususnya tanah, yang memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat.

Hukum agraria adalah seperangkat aturan yang mengatur penguasaan, penggunaan, dan pengelolaan sumber daya tanah serta sumber daya alam lainnya. Di Indonesia, hukum ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dalam penguasaan tanah, melindungi hak-hak masyarakat, dan mendorong penggunaan tanah yang berkelanjutan. Hukum agraria mencakup berbagai aspek, seperti penguasaan tanah yang menjelaskan siapa yang berhak atas tanah, pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya, penggunaan tanah yang mengatur cara pemanfaatan tanah untuk berbagai keperluan, serta penyelesaian sengketa yang menyediakan mekanisme untuk menyelesaikan konflik terkait hak atas tanah. Dengan adanya hukum agraria, diharapkan pengelolaan tanah dapat dilakukan secara adil dan berkelanjutan, serta mendukung pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat.

Bab 1 membahas pengertian agraria dan hukum agraria di Indonesia, serta pokok-pokok yang mengatur hak dan kewajiban terkait tanah. Bab 2 menjelaskan sejarah, bentuk, dan ideologi gerakan agraria yang bertujuan memperbaiki ketimpangan penguasaan tanah di Indonesia. Bab 3 mengulas UU Pokok Agraria (No. 5 Tahun 1960) sebagai dasar hukum agraria, tujuan hukum agraria nasional, serta prinsip hukum adat dan reformasi agraria.

Bab 4 membahas berbagai hak agraria, seperti hak milik, hak pakai, hak tanggungan, dan hak ulayat masyarakat adat. Bab 5 menjelaskan jenis-jenis hak atas tanah, termasuk hak milik, HGU, HGB, hak pakai, serta berakhirnya hak atas tanah sesuai dengan UUPA. Bab 6 mengulas pentingnya pendaftaran hak atas tanah, prosedur pendaftaran, dan tantangan yang dihadapi. Bab 7 menjelaskan peralihan hak atas tanah melalui hibah, pewarisan, dan mekanisme sahnya peralihan hak tersebut. Bab 8 membahas tujuan reformasi agraria, perjanjian bagi hasil, serta ketentuan luas minimum pemilikan tanah pertanian untuk mencegah fragmentasi tanah.

Dalam Buku ini, penulis berusaha untuk menjelaskan konsep dasar hukum agraria, peraturan yang mengaturnya, serta implikasinya terhadap masyarakat dan lingkungan. Penulis berharap, buku ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai pentingnya hukum agraria dalam menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh lapisan masyarakat. Semoga buku ini bermanfaat dan dapat menjadi referensi yang berguna bagi siapa saja yang ingin mendalami isu-isu agraria di Indonesia. Terima kasih.

Semarang, April 2025

Penulis

Dr. Agus Wibowo, M.Kom, M.Si, MM.

Dr. Sri Yulianingsih, SH, M.Kn.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Agraria Dan Hukum Agraria	1
1.2 Definisi hukum agraria	4
1.3 Pokok – pokok hukum agraria	6
BAB 2 GERAKAN AGRARIA INDONESIA	10
2.1 Pendahuluan	10
2.2 Bentuk dan skala Gerak agrarian Indonesia	11
2.3 Wacana Gerakan Agraria	15
2.4 Penjelasan tentang Gerakan agraria Indonesia	20
2.5 Silsilah ideologi Gerakan agraria	23
BAB 3 POLITIK HUKUM AGRARIA DI INDONESIA	30
3.1 UU No. 5 Tahun 1960 sebagai dasar hukum agraria	30
3.2 Tujuan hukum agraria nasional	32
3.3 Nilai – Nilai Pancasila Dalam UU Agraria	34
3.4 UU Pokok Agraria Didasarkan Pada Hukum Adat	36
3.5 Politik Hukum Reform Agraria	39
BAB 4 HAK – HAK AGRARIA	41
4.1 Hak Penguasaan Atas Tanah	41
4.2 Hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah	41
4.3 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat	43
4.4 Hak Atas Tanah	44
4.5 Wakaf Tanah Hak Milik	46
4.6 Hak Tanggungan	48
4.7 Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	48
4.8 Hak – Hak Agraria Menurut UU No. 5 Tahun 1960	49
BAB 5 HAK – HAK ATAS TANAH	51
5.1 Jenis – Jenis Hak Atas Tanah	51
5.2 Pencabutan Hak atas Tanah	53
5.3 Hak Milik	54
5.4 Hak Guna Usaha (HGU)	57
5.5 Hak Guna Bangunan (HGB)	59
5.6 Hak Pakai	62
5.7 Hak Sewa Untuk Bangunan	65
5.8 Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara	68
5.9 Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Uupa	74
BAB 6 PENCATATAN HAK ATAS TANAH.....	79

6.1	Pengertian Pendaftaran Hak atas Tanah	79
6.2	Tujuan Dan Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah	80
6.3	Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah	81
6.4	Permasalahan Pendaftaran Tanah	83
BAB 7	PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH	85
7.1	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	85
7.2	Penghibahan Tanah	90
7.3	Pajak dan Biaya Terkait Hibah	91
7.4	Pewarisan Tanah	92
7.5	Sahnya Peralihan Hak atas Tanah	94
BAB 8	PERUBAHAN STRUKTUR PERTANAHAN	96
8.1	Pengertian Land Reform	96
8.2	Tujuan Land Reform di Indonesia	97
8.3	Perjanjian Bagi Hasil (UU No. 2 Tahun 1960)	100
8.4	Luas Minimum Pemilikan Tanah Pertanian	101
	Lampiran	102
	Daftar Pustaka	147

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 AGRARIA DAN HUKUM AGRARIA

Kata "*agraria*" memiliki asal-usul dari berbagai bahasa, seperti Latin "*agrarius, ager*", Yunani "*agos*", dan Belanda "*akker*", yang semuanya merujuk pada tanah pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria mencakup urusan yang berkaitan dengan pertanian, tanah pertanian, serta kepemilikan tanah. Sementara itu, Black Law Dictionary menjelaskan bahwa istilah "*Agraria Laws*" sering digunakan untuk merujuk pada aturan hukum yang bertujuan membagi tanah secara lebih merata guna meningkatkan pemerataan penguasaan dan kepemilikan tanah. Dalam konteks administrasi pemerintah, agraria mencakup tanah pertanian maupun tanah non-pertanian.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disahkan pada 24 September 1960. UUPA tidak memberikan definisi eksplisit tentang agraria, melainkan hanya menjelaskan ruang lingkupnya dalam konsideran. Ruang lingkup agraria menurut UUPA mencakup bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. A.P. Parlindungan menjelaskan bahwa pengertian agraria dapat dilihat dari dua sudut: secara sempit yang hanya mencakup hak atas tanah atau pertanian, dan secara luas yang mencakup semua elemen yang terdapat dalam pasal 1 dan pasal 2 UUPA. Dengan demikian, agraria dalam konteks ini tidak hanya terbatas pada tanah, tetapi juga meliputi sumber daya alam lainnya serta ruang angkasa yang berhubungan dengan pemeliharaan dan pengembangan lingkungan hidup.

Ruang lingkup agraria menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sejalan dengan ruang lingkup sumber daya agraria dan sumber daya alam yang diatur dalam Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Berikut adalah penjelasan mengenai ruang lingkup tersebut:

- ✓ Bumi: Dalam pasal 1 ayat (4) UUPA, bumi didefinisikan sebagai permukaan bumi, termasuk bagian di bawah permukaan dan yang berada di bawah air. Sementara itu, pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa permukaan tersebut merujuk pada tanah.
- ✓ Air: Menurut pasal 1 ayat (5) UUPA, air mencakup air yang terdapat di perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan menambahkan bahwa air juga mencakup air yang berasal dari sumber-sumber baik di atas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak termasuk air laut.
- ✓ Ruang Angkasa: Pasal 1 ayat (6) UUPA mendefinisikan ruang angkasa sebagai area di atas bumi dan air wilayah Indonesia. Pasal 48 UUPA menjelaskan bahwa ruang angkasa mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat dimanfaatkan untuk menjaga dan

meningkatkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya, serta hal-hal terkait lainnya.

- ✓ Kekayaan alam yang terdapat di dalam bumi mencakup berbagai bahan: seperti unsur-unsur kimia, mineral, bijih, dan berbagai jenis batuan, termasuk batuan mulia yang merupakan endapan alam (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara). Sementara itu, kekayaan alam yang ada di air meliputi ikan dan sumber daya lainnya yang terdapat di perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia (Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan).

Terkait dengan kekayaan alam di dalam bumi dan air, terdapat konsep Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE), yang merupakan jalur perairan dengan batas terluar 200 mil laut dari garis pangkal wilayah Indonesia. Dalam ZEE ini, negara memiliki hak berdaulat untuk melakukan eksplorasi dan eksploitasi sumber daya alam hayati dan non-hayati yang ada di dasar laut serta di bawah permukaan air (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1983 tentang Zona Ekonomi Eksklusif).

Pengertian agraria dalam konteks sempit hanya mencakup permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah. Namun, dalam pengertian yang lebih luas, agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Di sini, pengertian tanah bukanlah secara fisik, melainkan dalam konteks yuridis sebagai hak. UUPA mengadopsi pengertian agraria dalam arti luas untuk mencakup semua elemen tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian melalui ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2. Menurut pasal tersebut, semua kekayaan alam, termasuk bahan galian, dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Negara memiliki wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya.

Lebih lanjut, hak menguasai dari negara memberikan kewenangan untuk menentukan hubungan hukum antara individu dengan sumber daya alam tersebut. Hal ini berarti bahwa individu atau perusahaan yang ingin mengelola atau memanfaatkan bahan galian harus mendapatkan izin dari negara, yang berfungsi untuk memastikan bahwa pengelolaan dilakukan secara adil dan bertanggung jawab demi kemakmuran rakyat.

Selain itu, pengaturan lebih rinci mengenai hak-hak penguasaan atas bahan galian juga diatur dalam Undang-Undang Pertambangan yang menjadi landasan hukum spesifik bagi pengelolaan sumber daya mineral dan energi. Oleh karena itu, meskipun UUPA memberikan kerangka dasar mengenai penguasaan tanah dan sumber daya alam, pelaksanaan hak atas bahan galian lebih lanjut diatur oleh undang-undang yang lebih khusus dalam bidang pertambangan.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berpengaruh signifikan terhadap kebijakan pertambangan di Indonesia, terutama melalui pengaturan hak penguasaan atas sumber daya alam, termasuk bahan galian. UUPA menetapkan bahwa semua kekayaan alam, termasuk mineral dan batubara, dikuasai oleh negara. Hal ini memberikan dasar hukum bagi pemerintah untuk mengatur eksploitasi sumber daya tersebut demi kemakmuran rakyat.

Dengan adanya UUPA, kebijakan pertambangan diatur lebih ketat melalui Undang-Undang No. 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara. UU ini menggantikan sistem kontrak karya yang sebelumnya berlaku dengan sistem perizinan yang lebih transparan dan akuntabel. Melalui Izin Usaha Pertambangan (IUP), pemerintah memiliki kontrol lebih besar atas kegiatan pertambangan, memastikan bahwa perusahaan harus mendapatkan izin sebelum melakukan eksploitasi dan menyelesaikan hak atas tanah dengan pemilik yang sah, termasuk masyarakat hukum adat.

Namun, meskipun UUPA memberikan kerangka hukum yang kuat, implementasinya sering kali menghadapi tantangan. Banyak kasus menunjukkan bahwa perusahaan pertambangan kadang-kadang mengabaikan hak-hak masyarakat lokal dan hukum adat. Hal ini menciptakan ketegangan antara perusahaan dan masyarakat hukum adat, yang sering kali memiliki hak ulayat atas tanah yang digunakan untuk kegiatan pertambangan. UUPA dan UU No. 4 Tahun 2009 harus berfungsi secara sinergis untuk melindungi hak-hak masyarakat lokal sambil tetap memfasilitasi investasi di sektor pertambangan.

Secara keseluruhan, UUPA berperan sebagai landasan hukum yang mengatur penguasaan dan pengelolaan sumber daya alam di Indonesia, mempengaruhi kebijakan pertambangan melalui penekanan pada hak-hak negara dan perlindungan masyarakat lokal dalam proses eksploitasi sumber daya.

Izin Usaha Pertambangan (IUP), Izin Usaha Pertambangan Khusus (IUPK), dan Izin Pertambangan Rakyat (IPR) adalah tiga jenis izin yang diatur dalam konteks pertambangan di Indonesia, masing-masing memiliki karakteristik dan tujuan yang berbeda.

- ❖ **IUP (Izin Usaha Pertambangan):** IUP adalah izin yang diberikan untuk melaksanakan usaha pertambangan di Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP). IUP mencakup kegiatan mulai dari eksplorasi hingga operasi produksi dan hanya berlaku untuk satu jenis mineral atau batu bara. Pemberian IUP dilakukan setelah pemohon memenuhi persyaratan administratif, teknis, lingkungan, dan finansial. Pemegang IUP juga memiliki kewajiban untuk membayar pajak dan kontribusi lainnya kepada negara.
- ❖ **IUPK (Izin Usaha Pertambangan Khusus):** IUPK merupakan izin yang diberikan untuk melakukan usaha pertambangan di Wilayah Izin Usaha Pertambangan Khusus (WIUPK). Pemberian IUPK lebih diperuntukkan bagi Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan badan usaha swasta melalui lelang. IUPK dapat diberikan sebagai kelanjutan dari IUPK Eksplorasi menjadi IUPK Operasi Produksi, yang menjamin kelangsungan kegiatan usaha pertambangan.
- ❖ **IPR (Izin Pertambangan Rakyat):** IPR adalah izin yang diberikan kepada individu atau kelompok masyarakat untuk melakukan kegiatan pertambangan skala kecil. Berbeda dengan IUP dan IUPK, IPR lebih fokus pada pengelolaan sumber daya alam oleh masyarakat lokal dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan mereka. Proses pemberian IPR biasanya lebih sederhana dibandingkan dengan IUP dan IUPK.

Secara ringkas, perbedaan utama antara ketiga izin ini terletak pada jenis usaha, luas wilayah operasional, serta kriteria pemohon yang berhak mengajukan izin. UUPA memberikan

kerangka hukum yang mendasari pengaturan ketiga jenis izin ini dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia.

A. Hukum Agraria

Pengertian hukum agraria mencakup aspek yang sangat luas dan kompleks. Dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum agraria tidak hanya terdiri dari satu perangkat hukum, tetapi merupakan sekumpulan berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu.

Ruang Lingkup Hukum Agraria

Hukum agraria terbagi menjadi beberapa kelompok, antara lain:

- ❖ **Hukum Tanah:** Mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yang diartikan sebagai permukaan bumi.
- ❖ **Hukum Air:** Mengatur hak-hak penguasaan atas sumber air, baik itu perairan pedalaman maupun laut.
- ❖ **Hukum Pertambangan:** Mengatur hak-hak penguasaan atas bahan galian yang diatur oleh UU Pokok Pertambangan.
- ❖ **Hukum Perikanan:** Mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terdapat di dalam air.
- ❖ **Hukum Ruang Angkasa:** Mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, sesuai dengan ketentuan Pasal 48 UUPA.

1.2 DEFINISI HUKUM AGRARIA

Menurut Bachsan Mustofa, hukum agraria terdiri dari kaidah-kaidah hukum yang tertulis, seperti undang-undang dan peraturan lainnya yang ditetapkan oleh negara. Di sisi lain, terdapat juga kaidah hukum yang tidak tertulis, yaitu hukum adat agraria yang dibentuk oleh masyarakat setempat dan dipertahankan melalui praktik sosial mereka.

Aspek Hukum Agraria

Dalam perspektif yang lebih luas, hukum agraria mengatur hubungan antara individu dan sumber daya alam. Ini termasuk berbagai isu seperti jaminan tanah untuk utang, sewa menyewa, serta peralihan hak atas tanah dan barang tetap. Oleh karena itu, hukum agraria tidak hanya berfokus pada tanah semata tetapi juga mencakup aspek-aspek lain yang berkaitan dengan sumber daya alam.

Secara keseluruhan, hukum agraria berperan penting dalam mengatur penguasaan dan penggunaan sumber daya alam di Indonesia. Hal ini menciptakan kerangka kerja bagi pengelolaan sumber daya yang adil dan berkelanjutan serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam mengakses dan memanfaatkan sumber daya tersebut.

B. Pengertian Hukum Tanah

Ruang lingkup agraria tanah mencakup aspek yuridis yang berkaitan dengan hak atas tanah sebagai bagian dari permukaan bumi. Dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengaturan mengenai tanah tidak meliputi semua aspek tanah, tetapi fokus pada hak-hak yang dimiliki individu atau badan hukum atas tanah tersebut.

Definisi dan Pengaturan Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 4 ayat 1 UUPA, hak atas tanah merupakan bagian dari hak menguasai negara, yang memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk memiliki dan memanfaatkan tanah. Hal ini mencakup pengertian bahwa pemegang hak memiliki kewenangan untuk menggunakan tanah baik untuk kepentingan pembangunan fisik, seperti mendirikan bangunan, maupun untuk kegiatan non-fisik seperti pertanian, perikanan, dan peternakan.

Aspek Hukum Tanah

Hukum tanah terdiri dari berbagai ketentuan yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Ketentuan ini dapat dibedakan menjadi dua kategori:

- ❖ Hak Penguasaan sebagai Lembaga Hukum: Ini mencakup hak-hak yang belum terhubung dengan individu atau badan hukum tertentu.
- ❖ Hak Penguasaan sebagai Hubungan Hukum yang Konkret: Dalam hal ini, hak penguasaan sudah terhubung dengan subjek tertentu (individu atau badan hukum) dan objek tertentu (tanah).

Karakteristik Hukum Tanah

Hukum tanah memiliki dua aspek utama:

- ✓ Aspek Publik: Ini mencakup hak-hak yang berkaitan dengan kepentingan umum, seperti hak ulayat masyarakat adat dan hak menguasai negara atas tanah.
- ✓ Aspek Privat: Ini mencakup hak-hak individu atau badan hukum atas tanah, seperti hak milik dan hak guna usaha.

Sumber Hukum Tanah

Ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber dari UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Sementara itu, ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis berasal dari hukum adat dan yurisprudensi yang berkaitan dengan penguasaan tanah.

Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA dan mencakup:

- 1) **Hak Milik:** Hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah.
- 2) **Hak Guna Usaha:** Hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh negara untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- 3) **Hak Guna Bangunan:** Hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik negara.
- 4) **Hak Pakai:** Hak untuk menggunakan tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu.
- 5) **Hak Sewa:** Hak untuk menyewa tanah dari pemiliknya.

Setiap jenis hak ini memiliki karakteristik dan ketentuan tersendiri yang diatur oleh undang-undang. Dengan demikian, hukum agraria berperan penting dalam mengatur hubungan antara masyarakat dengan sumber daya alam, serta memberikan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

1.3 POKOK – POKOK HUKUM AGRARIA

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum agraria di Indonesia dibagi menjadi dua bidang utama, yaitu Hukum Agraria Perdata dan Hukum Agraria Administrasi.

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)

Hukum Agraria Perdata mencakup keseluruhan ketentuan hukum yang berkaitan dengan hak perseorangan dan badan hukum. Bidang ini mengatur berbagai perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah sebagai objeknya. Beberapa contoh dari hukum agraria perdata meliputi:

- (a) Jual Beli Tanah: Proses transaksi yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- (b) Hak atas Tanah sebagai Jaminan Utang (Hak Tanggungan): Penggunaan tanah sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman, di mana jika utang tidak dilunasi, pihak pemberi pinjaman berhak untuk mengambil alih tanah tersebut.
- (c) Pewarisan: Pengalihan hak atas tanah kepada ahli waris setelah pemilik tanah meninggal dunia.

2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Hukum Agraria Administrasi berfokus pada ketentuan hukum yang memberikan wewenang kepada pejabat pemerintah dalam menangani berbagai masalah agraria. Hal ini mencakup prosedur dan praktik hukum yang terkait dengan pengelolaan tanah. Contoh-contoh dalam bidang ini antara lain:

- (a) Pendaftaran Tanah: Proses resmi untuk mencatatkan hak atas tanah agar diakui secara hukum.
- (b) Pengadaan Tanah: Prosedur yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh tanah dari pemiliknya, biasanya untuk kepentingan publik.
- (c) Pencabutan Hak atas Tanah: Tindakan pemerintah untuk mencabut hak seseorang atau badan hukum atas tanah tertentu, biasanya karena pelanggaran ketentuan hukum.

Kesimpulan

Pembagian hukum agraria menjadi dua bidang ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mengatur hubungan antara individu, masyarakat, dan negara dalam penguasaan serta pemanfaatan sumber daya alam. Dengan adanya UUPA, diharapkan pengaturan hak atas tanah dapat dilakukan secara lebih sistematis dan terintegrasi, sehingga mendukung tujuan kesejahteraan masyarakat dan pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan.



Gambar 1.1 Kebijakan Agraria Raffles

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum agraria di Hindia Belanda (sekarang Indonesia) terdiri dari lima perangkat hukum yang berbeda. Berikut adalah penjelasan mengenai masing-masing perangkat hukum tersebut:

1. Hukum Agraria Adat

Hukum Agraria Adat merupakan keseluruhan kaidah hukum yang bersumber dari tradisi dan praktik masyarakat setempat. Hukum ini mengatur hak-hak atas tanah yang dimiliki berdasarkan norma-norma adat yang berlaku di suatu daerah. Tanah yang diatur di dalamnya tidak hanya mencakup kepemilikan, tetapi juga cara pengelolaan dan penggunaan tanah sesuai dengan kebiasaan masyarakat.

2. Hukum Agraria Barat

Hukum Agraria Barat terdiri dari kaidah-kaidah hukum yang bersumber pada hukum perdata Barat, terutama yang terdapat dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Hukum ini diterapkan untuk mengatur hubungan hukum antara individu dan tanah, termasuk transaksi seperti jual beli dan sewa menyewa tanah.

3. Hukum Agraria Administratif

Hukum Agraria Administratif mencakup peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah sebagai pelaksanaan dari kebijakan agraria. Ini termasuk pengaturan mengenai pendaftaran tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta pencabutan hak atas tanah.

4. Hukum Agraria Swapraja

Hukum Agraria Swapraja adalah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di daerah swapraja seperti Yogyakarta dan Aceh. Hukum ini mengatur peraturan-peraturan tentang tanah yang spesifik untuk wilayah tersebut, memberikan pengaturan bagi hak-hak atas tanah di daerah-daerah swapraja.

5. Hukum Agraria Antar Golongan

Hukum ini digunakan untuk menyelesaikan sengketa agraria antara individu atau kelompok yang tunduk pada hukum yang berbeda (hukum adat atau hukum Barat). Dalam kasus sengketa, hukum ini menentukan kaidah mana yang berlaku untuk menyelesaikan konflik mengenai hak atas tanah.

Penerapan Setelah Kemerdekaan

Setelah Indonesia merdeka, kelima perangkat hukum agraria tersebut tetap dinyatakan berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 hingga adanya pengaturan baru. Namun, Hukum Agraria Administratif yang tercantum dalam *Agrarische Wet* dan *Agrarische Besluit* digantikan oleh pemerintah Republik Indonesia dengan ketentuan baru mengenai pemberian izin oleh pemerintah. Dengan demikian, meskipun sistem hukum agraria di Hindia Belanda telah mengalami perubahan setelah kemerdekaan, banyak aspek dari hukum-hukum tersebut masih berpengaruh terhadap pengaturan agraria di Indonesia hingga saat ini.

Hukum Agraria Nasional di Indonesia dibagi menjadi dua kategori berdasarkan objeknya, yaitu hukum agraria dalam arti sempit dan hukum agraria dalam arti luas.

1. Hukum Agraria dalam Arti Sempit

Hukum agraria dalam arti sempit berfokus pada hak penguasaan atas tanah. Ini mencakup beberapa aspek, seperti:

- ❖ Hak Bangsa Indonesia atas Tanah: Mengatur hak kolektif masyarakat Indonesia terhadap tanah sebagai sumber daya alam.
- ❖ Hak Menguasai dari Negara: Menyediakan kerangka hukum bagi negara untuk mengelola dan menguasai tanah demi kepentingan publik.
- ❖ Hak Ulayat: Hak yang dimiliki oleh masyarakat adat atas tanah ulayat mereka.
- ❖ Hak Perseorangan atas Tanah: Hak individu atau badan hukum untuk memiliki dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Hukum Agraria dalam Arti Luas

Hukum agraria dalam arti luas mencakup berbagai bidang hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam lainnya, selain tanah. Materi yang dibahas meliputi:

- ❖ Hukum Pertambangan: Mengatur hak kuasa pertambangan, termasuk eksploitasi sumber daya mineral dan energi.
- ❖ Hukum Kehutanan: Mengatur hak perusahaan hutan, termasuk pengelolaan dan pemanfaatan hasil hutan secara berkelanjutan.
- ❖ Hukum Pengairan: Mengatur hak guna air, termasuk penggunaan dan pengelolaan sumber air untuk berbagai keperluan.
- ❖ Hukum Ruang Angkasa: Mengatur hak atas ruang angkasa, yang mencakup penggunaan ruang udara di atas wilayah negara.

- ❖ Hukum Lingkungan Hidup: Berhubungan dengan tata guna tanah dan perlindungan lingkungan, serta penerapan prinsip land reform untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dengan pembagian ini, hukum agraria diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia, serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan sosial.

BAB 2

GERAKAN AGRARIA INDONESIA

2.1 PENDAHULUAN

Gerakan agraria kontemporer di Indonesia dimulai pada dekade terakhir rezim Orde Baru (1966-1998). Beberapa sengketa tanah berubah menjadi bentrokan yang disertai kekerasan ketika petani memprotes rendahnya kompensasi dan metode sewenang-wenang yang digunakan oleh aparat negara untuk merampas tanah demi proyek Pembangunan.

Sebagian dari gelombang konflik ini melibatkan perebutan hak atas sumber daya alam. Dalam banyak kasus, perjuangan petani didukung oleh kelompok mahasiswa dan lembaga swadaya masyarakat (LSM) perkotaan. Meskipun protes-protes awal berhasil diredam, protes-protes tersebut menjadi panggung bagi gerakan yang kuat untuk muncul setelah Suharto mengundurkan diri pada tahun 1998. Dalam beberapa tahun, gerakan tersebut berhasil menekan DPR untuk mengeluarkan keputusan tentang reformasi agraria dan pengelolaan sumber daya alam. Serikat petani juga telah mengorganisasikan banyak protes terhadap impor beras, perjanjian perdagangan, dan organisasi keuangan internasional.

Setelah satu dekade pertumbuhan yang pesat, gerakan tersebut kini berada pada tahap yang kritis. Meskipun banyak protes dan akses yang lebih besar kepada politisi di bawah Reformasi (periode reformasi atau era pasca-1998), gerakan agraria belum menghasilkan dukungan politik yang cukup di antara para elit untuk tujuannya mendistribusikan kembali tanah. Keputusan DPR tersebut masih harus dijabarkan dalam undang-undang dan peraturan khusus. Pemerintah secara bertahap telah memulihkan kekuasaan Badan Urusan Logistik (BULOG), sebagian sebagai tanggapan atas protes rakyat, tetapi impor beras terus berdatangan. Pada tahun 2003, Indonesia merupakan negara pengimpor beras terbesar di dunia, yang sangat disesalkan oleh kelompok-kelompok petani.

Aktivis dari LSM perkotaan dan akademisi yang bekerja sama dengan mereka telah menghasilkan sebagian besar literatur tentang gerakan agraria di Indonesia. Meskipun berharga, catatan ini cenderung mencerminkan pandangan beberapa kelompok daripada seluruh gerakan; dengan demikian, misalnya, kelompok radikal dibahas tetapi tidak menerima perawatan yang mendalam. Selain fakta bahwa LSM perkotaan lebih mudah diakses, liputan yang lebih besar yang diberikan kepada mereka dalam literatur terkadang mencerminkan minat analis dalam tema-tema yang lebih menarik bagi khalayak Barat seperti perlindungan lingkungan, masyarakat sipil, dan transisi demokrasi. Sebagian karena baru-baru ini, wacana dan kegiatan anti-globalisasi kurang mendapat perhatian daripada protes tanah dan lingkungan yang sudah lama ada. Ada juga bias yang mendukung kegiatan yang sedang berlangsung yang berpusat pada aktivis saat ini dengan perhatian yang tidak memadai pada faktor-faktor historis dan struktural.

Kerusuhan agraria bukanlah fenomena baru di Indonesia. Dasawarsa pertama pasca kemerdekaan (1949) menyaksikan gerakan spontan para petani tak bertanah untuk

menduduki lahan perkebunan. Pada tahun 1960-an, Partai Komunis Indonesia (PKI) memimpin para petani dalam kampanye kekerasan untuk mengklaim tanah yang secara sah menjadi milik mereka menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tahun 1960. Konflik yang membara menyebabkan kekerasan besar-besaran selama tahun 1965-1966, ketika kudeta membawa Jenderal Suharto ke tampuk kekuasaan. Dalam peristiwa ini, militer mengoordinasikan kampanye yang membunuh atau memenjarakan ratusan ribu petani yang tergabung dalam kelompok komunis.

Apa peran sejarah ini dalam gerakan agraria saat ini? Apakah kebangkitan gerakan saat ini hanya disebabkan oleh perkembangan pada tahun 1980-an, atau apakah silsilahnya sudah ada sejak lama? Bab ini dibangun berdasarkan catatan yang ada tetapi mengambil langkah mundur untuk mencapai dua tujuan terkait. Pertama, saya berharap dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang gerakan agraria di Indonesia, khususnya wacana antikapitalis yang sering kali terabaikan.

Kedua, melalui kajian wacana gerakan, saya berharap dapat menawarkan perspektif yang berbeda tentang asal-usul gerakan tersebut. Berbagai catatan yang ada telah menganalisis gerakan ini dalam konteks munculnya masyarakat sipil atau tren demokratisasi. Mereka kurang memperhatikan akar ideologis gerakan ini. Seperti yang saya kemukakan di bawah, terdapat kesamaan yang erat antara wacana aktivis agraria saat ini dan wacana gerakan antikapitalis yang lebih luas yang sudah ada sejak zaman kolonial.

Di sini, antikapitalisme didefinisikan baik sebagai tema dalam wacana politik maupun sebagai (awalnya) gerakan kontra-hegemonik yang sudah ada sejak masa kolonial. Anti-kapitalisme berbeda dengan anti-globalisasi: globalisasi baru-baru ini digunakan di Indonesia dan tidak secara konsisten ditentang oleh para aktivis seperti halnya kapitalisme. Setelah tiga dekade perkembangan kapitalis yang pesat di bawah Suharto, anti-kapitalisme tetap kuat dan relevan. Saya berpendapat bahwa perspektif khusus ini menjelaskan banyak aspek gerakan terkini yang sebelumnya tidak jelas.

2.2 BENTUK DAN SKALA GERAKAN AGRARIA INDONESIA

Sejak 1998, Indonesia telah menyaksikan lahirnya ratusan serikat petani. Jaringan serikat petani nasional terbesar adalah Federasi Serikat Petani Indonesia (FSPI). Banyak LSM lokal dan nasional yang bekerja sama dengan serikat-serikat ini, yang paling terkenal mungkin adalah Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) yang didirikan pada pertengahan 1990-an dan sekarang memiliki sekitar 200 organisasi anggota. Mengenai isu lingkungan dan sumber daya alam, LSM terbesar adalah Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI), yang juga didirikan sangat awal, lebih dari 25 tahun yang lalu di Gregorio 2006. Para petani telah menerima dukungan berkelanjutan dari LSM yang bekerja di bidang hak asasi manusia dan bantuan hukum, terutama selama tahun-tahun awal dan sulit ketika lingkungan politik bersifat represif.

Sebagian besar LSM Indonesia berbasis di perkotaan dan memiliki hubungan transnasional yang luas dengan organisasi-organisasi Barat. Sebagian besar menerima dana yang cukup besar dari donor asing. Namun, hubungan tersebut melampaui Barat. Sekretaris Jenderal FSPI, Henry Saragih, juga merupakan Koordinator Regional La Via Campesina

(Gerakan Petani Internasional), yang Sekretariat Operatif Internasionalnya berpusat di Jakarta (lihat juga bab Kuhonta, edisi ini). Saragih terkadang memimpin protes di seluruh dunia terhadap Organisasi Perdagangan Dunia (WTO) dan baru-baru ini dinobatkan oleh surat kabar Inggris *The Guardian* sebagai salah satu dari 50 orang yang dapat mengubah nasib planet ini, bersama dengan tokoh-tokoh seperti mantan Wakil Presiden AS Al Gore dan Perdana Menteri Jerman Angela Merkel.

Secara substantif, gerakan agraria di Indonesia melibatkan perjuangan atas tiga isu utama, termasuk hak atas tanah, sumber daya alam, dan kebijakan perdagangan. Isu yang paling banyak menimbulkan perlawanan, dalam bentuk kekerasan, dan paling banyak dibahas tidak diragukan lagi adalah hak atas tanah. Telah terjadi ribuan sengketa yang melibatkan petani, lembaga negara, perkebunan negara, dan pengembang swasta di seluruh Jawa saja. Pada tahun 2007 saja, menurut hitungan Serikat Petani Indonesia (SPI), terdapat 76 konflik agraria baru atau yang sedang berlangsung.

Bahkan sebelum jatuhnya Suharto, petani telah menduduki ribuan hektar lahan perkebunan. Dalam delapan tahun sejak 1998, menurut cabang Jawa Barat dari Asosiasi Perusahaan Perkebunan, 2.660 hektar atau 12 persen dari total lahan perkebunan di Kabupaten Garut, Jawa Barat, telah "dijarah" oleh petani. Sebuah kasus yang diteliti dengan baik melibatkan desa Cieceng di Kabupaten Garut, di mana petani tak bertanah menduduki dan membagi di antara mereka sendiri 200 hektar lahan yang disewakan kepada perusahaan perkebunan negara.

Peristiwa ini terjadi setelah penduduk desa mengetahui dari para pemimpin serikat petani bahwa sewa telah berakhir pada tahun 1997. Sebagai tanggapan, perusahaan perkebunan milik negara itu mendatangkan ratusan preman untuk mencoba mengusir para petani, dan bentrokan yang terjadi kemudian menyebabkan banyak rumah dan truk dibakar. Di seluruh negeri, gerakan petani untuk merampas tanah telah memicu gerakan balasan oleh pihak-pihak yang terdampak: menurut SPI, hampir 200.000 hektar dirampas dari para petani dan konflik tersebut menyebabkan delapan orang tewas pada tahun 2007.

Sejalan dengan perlawanan petani dalam bentuk protes terorganisir dan aksi spontan adalah upaya LSM untuk mendorong perubahan legislatif. Karena Undang-Undang Pokok Agraria UUPA tahun 1960 tidak pernah dicabut tetapi diabaikan begitu saja di bawah Presiden Suharto, para aktivis menuntut agar undang-undang itu segera dilaksanakan. Gerakan agraria terpecah karena masalah ini. Beberapa aktivis dari LSM berbasis perkotaan, terutama yang tergabung dalam KPA, bersedia bekerja sama dengan birokrat dan pejabat terpilih untuk mendapatkan dukungan bagi reformasi agraria bahkan jika UUPA yang terkait dengan Komunis harus dikesampingkan dan diganti dengan undang-undang baru. Aktivis lain, sebagian besar akademisi kiri dan pemimpin serikat petani di bawah FSPI, menolak perubahan apa pun terhadap UUPA.

Upaya kubu pertama membuahkan keputusan DPR tahun 2001 (TAP MPR No. IX/2001 atau TAP MPR No. IX/2001) yang menjanjikan pembaruan agraria tetapi tidak menyebutkan UUPA. Kubu kedua, yang memprotes keputusan tersebut pada hari pengesahannya, memandang undang-undang ini hanya melayani kepentingan LSM, bukan petani. Perbedaan

pandangan dan strategi antara KPA dan FSPI, dua kelompok terdepan dalam gerakan tersebut, terkadang digambarkan berasal dari basis sosial mereka: anggota KPA sebagian besar adalah LSM perkotaan sedangkan FSPI sebagian besar adalah serikat petani. Namun keduanya memiliki banyak anggota yang sama, dan para pemimpin KPA telah menyangkal bahwa perbedaan tersebut signifikan.

Perebutan sumber daya alam tumpang tindih dengan perebutan tanah, tetapi terutama melibatkan masyarakat di pulau-pulau terluar yang bergantung pada sumber daya hutan dan pertanian (sering kali berpindah-pindah). Karena alasan ini, perjuangan ini pertama-tama disponsori oleh LSM yang menangani isu lingkungan seperti WALHI. Pada dasarnya perjuangan ini berpusat pada klaim berdasarkan hak adat atas tanah atau penggunaan sumber daya. Sengketa atas tanah dan sumber daya alam antara masyarakat adat dan agen negara sudah ada sejak zaman kolonial, tetapi baru terbentuk sebagai gerakan nasional pada tahun 1990-an dengan bantuan LSM yang membingkai isu tersebut sebagai hak masyarakat adat.

Sejak konsep "masyarakat adat" pertama kali disetujui oleh LSM yang terlibat pada tahun 1993, telah ada dua kongres nasional pada tahun 1999 dan 2003 yang mengumpulkan perwakilan dari berbagai masyarakat tersebut untuk menunjukkan solidaritas, merumuskan visi, mengoordinasikan tindakan, dan mengkonsolidasikan gerakan (ibid.). Gerakan ini telah mencapai beberapa keberhasilan. Dalam perselisihan mengenai rencana pemerintah untuk membangun pembangkit listrik tenaga air di daerah Lore Lindung di Sulawesi Tengah, protes lokal dan tekanan LSM menyebabkan pembatalannya.

Sejak pertengahan 1990-an, LSM telah membantu banyak masyarakat untuk memetakan wilayah yang dicakup oleh hak adat mereka. Upaya-upaya ini memungkinkan masyarakat ini untuk menantang negara atau agen-agensinya ketika terjadi perselisihan. Contohnya adalah perselisihan mengenai Taman Nasional Lore Lindung di mana masyarakat lokal bernama Katu diizinkan untuk menggunakan sebagian tanah di Taman tersebut berdasarkan argumen mereka tentang hak-hak adat. Protes petani di bawah panji "hak-hak adat" di Sosa, Sumatera Utara juga memaksa perusahaan perkebunan negara untuk menawarkan kompensasi yang lebih adil untuk tanah mereka.

Mirip dengan isu UUPA yang memecah aktivis reforma agraria menjadi dua kubu, gerakan "masyarakat adat" kontroversial. Konsep adat dikritik karena dianggap "terlalu idealis dan tidak mencerminkan realitas empiris secara memadai", dan menganggap karakteristik kelompok adat bersifat statis. Sering kali sulit bagi aktivis untuk menemukan komunitas yang sama sekali berbeda dari kelompok lain. Terdapat pula stratifikasi sosial yang cukup besar dalam setiap komunitas, dan menjamin hak-hak adat tidak menjamin kesetaraan.

Di daerah dengan populasi migran yang besar, perjuangan berbasis adat sering kali mengadu domba satu komunitas ("masyarakat adat") dengan komunitas lain (pendatang) (Li 2007: 356-9; bandingkan juga dengan Dressler, edisi ini). Terakhir, elit lokal telah berupaya memanipulasi gerakan untuk kepentingan politik mereka sendiri. Konflik komunal yang disertai kekerasan antara suku Dayak, Melayu, dan Madura di Kalimantan disebabkan atau

diperburuk oleh elit Dayak perkotaan yang memanipulasi kebencian orang Dayak yang tidak memiliki tanah untuk memajukan kepentingan politik mereka.

Selain hak atas tanah dan adat, protes terhadap perdagangan bebas merupakan kegiatan utama kelompok tani di Indonesia tetapi kurang mendapat perhatian dari para analis. Ada empat jenis kegiatan yang dapat dibedakan. Pertama adalah tindakan untuk memprotes keputusan atau undang-undang pemerintah tertentu seperti impor beras atau RUU Penanaman Modal Asing tahun 2007. Kedua adalah unjuk rasa untuk memperingati tanggal-tanggal tertentu yang mewakili simbol-simbol nasionalis seperti Hari Kebangkitan Nasional (28 Januari 1908) dan Konferensi Afrika-Asia di Bandung pada tahun 1955.

Peristiwa-peristiwa ini terkait dengan tuntutan aktivis untuk reformasi agraria atau kedaulatan pangan. Ketiga, para pemimpin gerakan menyelenggarakan konferensi yang dijadwalkan berlangsung bersamaan dengan acara-acara besar yang diselenggarakan oleh organisasi-organisasi internasional seperti FAO dan WTO, baik di Indonesia maupun di luar negeri. Para penyelenggara dan peserta acara-acara ini tidak berupaya mengakses organisasi-organisasi internasional tersebut.

Sebaliknya, konferensi-konferensi paralel ini dimaksudkan untuk menyuarakan keprihatinan publik tentang berbagai isu yang penting bagi para petani dan untuk menghadirkan alternatif-alternatif bagi kebijakan-kebijakan resmi. Acara-acara tersebut, khususnya demonstrasi-demonstrasi, juga dimaksudkan untuk menunjukkan dukungan rakyat terhadap tujuan-tujuan yang dianut oleh para pengunjuk rasa. Keempat dan terakhir, beberapa organisasi aktif di luar negeri, berpartisipasi dalam protes-protes untuk memperkuat solidaritas internasional dengan gerakan anti-globalisasi di seluruh dunia.

FSPI telah memainkan peran sentral dalam sebagian besar kegiatan. Pada bulan April 2005, mereka membantu mendirikan kelompok payung Gerakan Rakyat Lawan Nekolim (Gerakan Rakyat Melawan Neo-kolonialisme dan Neo-imperialisme atau Gerak Lawan). Anggota lain dari kelompok ini termasuk WALHI, Aliansi Buruh Mengugat, Koalisi Anti Utang, Front Perjuangan Pemuda Indonesia, Lingkar Studi-Aksi untuk Demokrasi Indonesia (Lingkar Akademik-Aktivis Demokrasi), Komite Mahasiswa Anti-Imperialisme (Komite Mahasiswa Melawan Imperialisme), Kesatuan Aksi Mahasiswa LAKSI 31 (Aksi Persatuan untuk LAKSI 31), dan Perhimpunan Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia (Perkumpulan Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia). Belum semua LSM dan serikat tani bergabung dengan Gerak Lawan. KPA yang aktif di bidang pertanahan jarang sekali berpartisipasi dalam kegiatan anti perdagangan.

Sebagai rekapitulasi, gerakan agraria di Indonesia telah mengalami pertumbuhan dan transformasi yang cukup besar sejak tahun 1998. Gerakan ini semakin beragam, baik dalam hal organisasi maupun dalam hal isu perjuangan. Catatan yang ada sebagian besar berfokus pada sengketa tanah dan protes yang melibatkan sumber daya alam. Aktivitas antiperdagangan lebih baru dan belum dianalisis. Yang hilang dari literatur bukan hanya aktivitas-aktivitas ini, tetapi juga wacana gerakan.⁶ Apa pandangan dunia para aktivis? Konsep, gambaran, dan argumen apa yang mereka gunakan dalam perjuangan dan berbagai bentuk perlawanan mereka?

2.3 WACANA GERAKAN AGRARIA

Wacana merupakan bagian utama dari setiap gerakan sosial. Terdiri dari kata-kata, argumen, gambaran, dan simbol, wacana tidak hanya mengungkapkan visi, tujuan, dan strategi gerakan, tetapi juga berfungsi untuk menghubungkan anggota dan memfasilitasi komunikasi dengan orang lain.

Bagian ini akan menganalisis ideologi antikapitalis yang dipegang teguh dan dianut secara luas oleh sebagian besar aktivis agraria di Indonesia. Ideologi ini diekspresikan dalam permusuhan mendalam mereka terhadap kapitalisme dan pilar-pilar "sistem kapitalis" global. Sasaran kecaman keras dan sering mereka terima meliputi perdagangan global, investasi asing, negara-negara kapitalis, dan organisasi-organisasi internasional yang didominasi oleh mereka. Beberapa aktivis memiliki pandangan yang lebih bernuansa daripada yang lain, tetapi mereka semua memiliki asumsi dasar yang sama tentang kapitalisme.

Aktivis selalu memandang kapitalisme sebagai sistem sosial-ekonomi yang tidak adil. Wiradi, seorang pendukung awal reformasi agraria dan penasihat senior KPA, menulis bahwa cara kapitalis dalam transformasi agraria secara historis melibatkan penciptaan agribisnis skala besar yang "menelan hampir semua petani kecil". Hasilnya adalah sebuah proses di mana penguasaan tanah terpusat di tangan segelintir orang sementara petani kecil diubah menjadi pekerja atau penyewa. Di Indonesia Orde Baru, proses yang tidak adil ini telah memicu banyak sengketa tanah.

Noer Fauzi (n.d.), mantan direktur KPA, menentang proyek administrasi pertanahan yang didanai Australia karena ia berpikir petani tidak akan mendapat manfaat dari sistem pengelolaan lahan tunggal seperti itu: *"Dengan adanya sertifikat, (petani) akan masuk ke arena kapitalis. Namun (mereka) akan menjadi peserta yang lemah, dan bisa jadi lebih buruk dari sebelumnya."*

Fauzi memperkirakan bahwa distribusi lahan yang (lebih) tidak merata akan terjadi. Keyakinan Fauzi bahwa kapitalisme secara tidak adil memihak yang kuat dianut oleh Saragih dari FSPI yang juga mengkritik Bank Dunia karena mempromosikan "reformasi lahan yang dibantu pasar." Saragih percaya bahwa reformasi lahan semacam ini akan mengarah pada privatisasi lahan dan penciptaan pasar lahan. Di pasar-pasar ini, orang kaya yang mampu membayar tanah akan mengakumulasi tanah. Agribisnis akan menjadi lebih kuat sementara petani akan memiliki akses yang lebih sedikit ke lahan.

Aktivis juga menantang dasar ideologis dan filosofis "kapitalisme," yang merupakan liberalisme klasik dan neoliberalisme. Mereka mengasosiasikan "-isme" ini dengan "kolonialisme," "imperialisme," dan "individualisme," konsep yang mengandung konotasi negatif yang kuat di negara yang pernah dijajah dan yang budayanya sering disebut-sebut menghargai semangat kekeluargaan dan kolaborasi komunal. Idham Samudra Bey yang memimpin Pusat Studi Demokrasi Nasional menulis bahwa kolonialisme dan imperialisme "lahir dari rahim liberalisme klasik yang didasarkan pada filosofi individualistik".

Neoliberalisme, menurutnya, didasarkan pada filosofi yang sama dan dengan demikian hanya merupakan kelanjutan dari liberalisme klasik. Anti-kolonialisme dan anti-imperialisme

adalah dasar dari UUPA dan Bey bersikeras agar undang-undang tersebut diterapkan tanpa perubahan.

Karena memusuhi kapitalisme, banyak aktivis memandang dunia dalam istilah struktural, yang terbagi menjadi negara industri maju dan negara sedang berkembang. Negara-negara maju bukan sasaran ejekan, tetapi sasaran kecaman. Mereka berpendapat bahwa ada banyak mekanisme yang mengeksploitasi negara-negara berkembang dan rakyatnya di dunia yang secara struktural asimetris. Mekanisme pertama adalah melalui pinjaman yang dipromosikan atau diatur oleh organisasi-organisasi internasional seperti Bank Dunia dan IMF.

Aktivis Indonesia sering menyuarakan kebencian mendalam terhadap organisasi-organisasi ini. Seperti yang dikemukakan Dani, pembicara yang mewakili Koalisi Anti Utang, pada sebuah rapat umum di depan kedutaan besar Jepang dan beberapa kedutaan besar Barat di Jakarta pada tanggal 5 September 2006, "(melalui pinjaman mereka) Bank Dunia dan IMF telah melakukan kejahatan terhadap kemanusiaan demi kepentingan negara-negara maju" (Federasi Serikat Petani Indonesia 2006a).

Pinjaman tersebut menguntungkan investor asing dengan mengorbankan "kesejahteraan rakyat" (Federasi Serikat Petani Indonesia 2006b). Meskipun lebih dari 150 dari 184 anggota Bank Dunia adalah negara berkembang, 67 persen suara dikuasai oleh 34 "negara maju," dengan jumlah suara terbanyak dipegang oleh AS, Jepang, Prancis, Inggris, dan Jerman. Dengan demikian, negara-negara ini dianggap bertanggung jawab atas "kejahatan" tersebut.

Bagi aktivis gerakan agraria, "perdagangan bebas" dapat menjadi sarana eksploitasi lainnya. Perdagangan merugikan petani di negara pengimpor karena negara maju dapat memproduksi barang dengan harga lebih murah dan sering kali memberikan subsidi kepada produsennya. "Perusahaan transnasional raksasa" yang hadir di negara ini seperti Monsanto (agrokimia), Freeport MacMoran (pertambangan), Cargill (pertanian) dan Charoen Pokphand (pertanian) dituduh "membanjiri pasar negara miskin dan berkembang" dengan "komoditas super murah" yang merugikan petani padi kecil (Gerak Lawan 2007). Impor beras dikatakan telah mengubah petani padi Indonesia menjadi pekerja nonpertanian, migran atau pengangguran (ibid.). Akhirnya, perdagangan menyebabkan Indonesia bergantung pada pasar internasional dan kehilangan kedaulatan nasionalnya.

Beberapa aktivis menekankan bahwa mereka tidak menganjurkan larangan total perdagangan pangan, tetapi kebutuhan keluarga dan masyarakat lokal harus diutamakan, dan pertanian harus didasarkan pada produksi rumah tangga skala kecil yang berkelanjutan. Karena permusuhan aktivis terhadap perdagangan, WTO telah menerima serangan yang sangat kejam dari mereka.

Menyebut organisasi perdagangan ini sebagai "musuh kaum tani," deklarasi konferensi La Via Campesina yang diselenggarakan FSPI di Dili menuduhnya menciptakan kemiskinan dan kelaparan sambil menyebabkan eksploitasi sumber daya alam dan kerusakan lingkungan di seluruh dunia (Federasi Serikat Petani Indonesia 2000). Organisasi internasional lainnya tidak begitu menentanginya. Perserikatan Bangsa-Bangsa dan badan-badannya seperti Organisasi

Pangan dan Pertanian (FAO) tidak menjadi sasaran protes, meskipun negara-negara Barat dalam beberapa hal juga mendominasi organisasi-organisasi ini.

Ketika FAO menyelenggarakan Konferensi Internasional tentang Pembaruan Agraria dan Pembangunan Pedesaan (ICARRD) di Brasil, 7-10 Maret 2006, KPA dan dua penasihat seniornya, Sediono Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi, bertemu dengan beberapa kementerian pemerintah untuk mempersiapkan delegasi bersama (Konsorsium Pembaruan Agraria 2006). Pada saat yang sama, KPA bergabung dengan FSPI dan yang lainnya dalam sebuah kertas posisi bersama untuk menuntut, antara lain, agar pemerintah Indonesia memboikot ICARRD jika konferensi ini menyetujui program pendaftaran tanah yang disponsori oleh Bank Dunia (Federasi Serikat Petani Indonesia 2006c).

Para aktivis telah memprotes impor beras dan praktik perdagangan yang tidak adil tidak hanya di jalan-jalan tetapi juga pada tingkat konseptual. Kedaulatan Pangan adalah sebuah konsep yang secara agresif dipromosikan oleh gerakan tersebut untuk melawan konsep FAO tentang “ketahanan pangan.” FSPI/La Via Campesina menyelenggarakan sebuah konferensi tentang Kedaulatan Pangan di Jakarta pada bulan Mei 2006 yang mempertemukan perwakilan organisasi petani dari Jepang, Korea, AS, India, dan negara-negara Asia lainnya. Kedaulatan pangan mencakup setidaknya tiga tuntutan.

Pertama, seperti yang dijelaskan oleh penyelenggara, “Konsep ‘ketahanan pangan’ FAO hanya berkaitan dengan ketersediaan pangan, akses terhadap pangan, dan keamanan pangan. Ia tidak mempertimbangkan asal makanan dan cara produksinya... Itulah sebabnya kami mempromosikan kedaulatan pangan yang juga mencakup isu-isu seperti distribusi lahan, kendali petani atas air, keanekaragaman hayati benih, dan teknologi” (Federasi Serikat Petani Indonesia 2006d). Oleh karena itu, para aktivis melihat masalah kelaparan melibatkan lebih dari sekadar memastikan cukupnya makanan di meja makan setiap keluarga. Kelaparan tidak akan teratasi kecuali petani memiliki kendali penuh atas input (benih, air, lahan, dan teknologi) serta proses produksi.

Kedua, pangan memiliki nilai dan makna yang lebih dari sekadar sesuatu untuk dimakan, dan bagi para aktivis, masalah ini bukan hanya sekadar kelaparan. Muhammad Nuruddin, Sekretaris Jenderal Aliansi Petani Indonesia (API) menjelaskan, “Pangan merupakan kebutuhan dasar manusia. Karena itu, masalah pangan berkaitan dengan individu, rumah tangga, dan masyarakat sebagai hak asasi manusia yang mendasar.

Kedaulatan pangan merupakan hak suatu bangsa dan monopoli atas ketersediaan pangan merupakan bentuk penjajahan melalui pangan dan jelas melanggar Hak Asasi Manusia” (Nuruddin 2007). Bagi para aktivis seperti Nuruddin, kendali atas produksi dan konsumsi pangan merupakan hak asasi manusia dan hak nasional yang mendasar—maka muncullah istilah “kedaulatan”.

Ketiga, karena konferensi Jakarta tentang Kedaulatan Pangan difokuskan pada kawasan Asia-Pasifik di mana beras umumnya merupakan makanan pokok utama, para aktivis memberikan perhatian khusus kepada beras. Dinyatakan, “Beras bukan hanya komoditas; ia adalah kehidupan, budaya, dan martabat!” Semboyan ini mengisyaratkan bahwa masalah yang dipersepsikan oleh para aktivis bukan sekadar kelaparan, hak asasi manusia, dan

kedaulatan nasional, tetapi juga pelestarian moral dan budaya setidaknya sejauh menyangkut beras. Perdagangan bebas beras atau pangan mengancam tidak hanya ketersediaan pangan, tetapi juga fondasi masyarakat di Asia Pasifik.

Investasi adalah mekanisme lain yang digunakan negara maju untuk mengeksploitasi negara berkembang. Melalui investasi mereka, perusahaan-perusahaan transnasional “menjajah,” “menyedot” dan “menyerap” Indonesia (Federasi Serikat Petani Indonesia 2007a). Pernyataan-pernyataan yang disampaikan di berbagai acara umumnya menyebutkan serangkaian kerugian yang ditimbulkan oleh investasi asing bagi Indonesia.

Misalnya, salah satu pernyataan dalam protes terhadap RUU Penanaman Modal Asing berbunyi, “Investasi asing membuat rakyat semakin miskin dan terpinggirkan. Perempuan semakin terpinggirkan dan kehilangan akses dan kendali atas sumber daya alam. [Investasi asing menyebabkan] ketidakseimbangan dalam produksi dan distribusi kebutuhan hidup rakyat. Pada akhirnya hal ini akan menimbulkan bencana seperti konflik agraria dan pelanggaran hak asasi manusia seperti yang terjadi di Indonesia saat ini” (ibid.). Sebagian mengakui bahwa Indonesia mungkin masih membutuhkan modal asing untuk sementara waktu, tetapi menyerukan perlindungan “hak-hak rakyat”.

Dengan permusuhan mereka terhadap kapitalisme, perdagangan, dan investasi asing, wajar saja jika para aktivis merasa khawatir tentang globalisasi. Wiradi mendefinisikan globalisasi pada hakikatnya sebagai gerakan kapitalisme internasional. Ia berpendapat bahwa agribisnis hanyalah bagian dari gerakan ini. Perusahaan-perusahaan ini mewakili “upaya untuk memperoleh penggunaan dan manfaat tanah di negara-negara berkembang untuk kepentingan pemilik modal internasional melalui bantuan pemerintah negara-negara maju” (ibid.).

Sementara globalisasi menghasilkan pertumbuhan ekonomi, ia juga menciptakan kesenjangan ekonomi dan sosial dan meningkatkan ketergantungan negara-negara berkembang pada negara-negara maju. Wiradi memandang globalisasi sebagai ancaman [ancam], bukan peluang, bagi negara-negara berkembang. Ia sependapat dengan ahli agronomi ternama Indonesia, Mubyarto, bahwa Indonesia harus “ekstra waspada” terhadap globalisasi.

Usep Setiawan, Wakil Sekretaris Jenderal KPA, menguraikan secara rinci konsekuensi negatif globalisasi. Pertama, proses tersebut membuat petani menjadi “objek yang digerakkan oleh kepentingan kapital.” Kedua, tidak ada perlindungan substansial bagi petani untuk menjaga stabilitas dan keamanan. Ketiga, subsidi bagi petani dihentikan, yang membuat pemerintah sulit membantu mereka. Keempat, produk impor “menghancurkan daya saing produk petani Indonesia.” Dan kelima, pertanian hanya melayani kaum elit sambil mempercepat urbanisasi dan proletarisasi m. Inti dari argumen Setiawan dan yang lainnya adalah sama: globalisasi diyakini menyebabkan kehancuran pertanian (skala kecil) dan “proletarisasi” petani.

Ada ironi dalam sikap beberapa aktivis terhadap negara. Sementara petani dikatakan sangat menderita di bawah negara pembangunan represif Suharto, banyak aktivis masih percaya negara dalam memberikan perlindungan kepada petani. Kritik yang sering terdengar

tentang globalisasi adalah bahwa proses ini melemahkan negara-negara di negara berkembang. Meskipun para aktivis ini pasti menyadari betapa korupnya BULOG di bawah Soeharto, mereka membela lembaga tersebut dengan gigih dalam menghadapi tekanan IMF dan Bank Dunia terhadap pemerintah Indonesia untuk menjadikan BULOG sebagai perusahaan milik negara dan bukan lembaga negara.

Perbedaan pendapat di antara para aktivis dalam sikap mereka terhadap negara merupakan penyebab utama ketidaksepakatan atas TAP MPR No. IX/2001. UUPA mempercayakan negara untuk menguasai semua tanah, dan klausul ini merupakan alasan utama banyak aktivis di KPA menginginkan undang-undang ini direvisi. Dengan ingatan mereka tentang Soeharto yang masih segar, para aktivis ini menekankan bahwa penguasaan tanah harus berada di tangan rakyat, bukan negara. Ini juga mungkin mengapa KPA tidak bersatu untuk membela BULOG seperti yang dilakukan FSPI.

Aktivis terkadang mengambil inspirasi dari Amerika Latin. Alternativa Bolivariana para las Américas (ALBA), aliansi perdagangan alternatif Amerika Latin yang menentang dominasi Amerika, dipandang sebagai ide yang menarik. Organisasi ini didirikan pada tahun 2004 oleh Hugo Chavez dan Fidel Castro. Meskipun sebagian besar aktivis Indonesia mengagumi tokoh-tokoh Amerika Latin tersebut, mereka memiliki ide yang berbeda tentang model asing. Henry Saragih pernah mengungkapkan kebanggaannya bahwa Konferensi Bandung pada tahun 1955 telah menginspirasi para pemimpin populis Amerika Latin seperti Hugo Chavez (Venezuela) dan Evo Morales (Bolivia) (Federasi Serikat Petani Indonesia 2007b).

Ia percaya bahwa adalah benar bagi orang Indonesia untuk pada gilirannya terinspirasi dan belajar dari para pemimpin tersebut, tetapi mereka harus mengembangkan solusi mereka sendiri berdasarkan sejarah negara mereka sendiri. Noer Fauzi memiliki keyakinan yang sama.

Ketika ditanya apakah ada kemungkinan bagi Indonesia untuk mengembangkan situasi yang mirip dengan Venezuela, di mana militer mendukung “pemerintahan progresif” (di bawah Hugo Chavez), Fauzi menjawab bahwa masyarakat Indonesia dapat belajar dari, tetapi tidak boleh menganggap model-model Amerika Latin tersebut sebagai cita-cita untuk ditiru. Sebaliknya, Fauzi berpendapat bahwa model yang dapat dipelajari Indonesia adalah program-program Partai Komunis Indonesia (PKI) seperti kampanye “Go Down” untuk menciptakan hubungan yang lebih kuat antara aktivis dan petani melalui kegiatan-kegiatan pendidikan.

Menolak neoliberalisme, para aktivis menganjurkan banyak alternatif, mulai dari “ekonomi kerakyatan”, “ekonomi yang sesuai dengan prinsip-prinsip Pancasila”,¹⁰ hingga reformasi agraria “neo-populis”. Wiradi mengusulkan neo-populisme sebagai alternatif pendekatan kapitalis dan sosialis. Pendekatan ini bertujuan untuk transformasi agraria yang melestarikan petani skala kecil daripada mengusir mereka dari pertanian untuk memberi jalan bagi agribisnis skala besar.

Konferensi La Via Campesina tentang Kedaulatan Pangan menghasilkan daftar tuntutan yang dikelompokkan dalam empat bidang: tanah, air dan benih; sistem produksi padi; kegiatan pasca panen dan pemrosesan; dan perdagangan. Yang pertama mencakup tuntutan tanah untuk penggarap dan kepemilikan komunal atau publik atas air dan benih.

Dalam hal kedua, para aktivis mengutuk Revolusi Hijau dan menganjurkan pertanian organik dan alami. Dalam hal ketiga dan keempat, dituntut bahwa pemrosesan dan perdagangan lokal harus dikelola oleh unit-unit keluarga kecil. Pemerintah diminta menghapus semua subsidi ekspor dan memberikan subsidi kepada petani kecil yang memproduksi untuk kebutuhan dalam negeri. Produksi dalam negeri harus diatur untuk mencegah surplus dan impor beras harus dilarang.

2.4 PENJELASAN TENTANG GERAKAN AGRARIA INDONESIA

Hanya sedikit upaya yang dilakukan untuk menjelaskan kebangkitan gerakan agraria kontemporer di Indonesia. Para analis telah menyoroti lima faktor penjelas, termasuk keluhan petani; perluasan kesempatan politik; penyebaran ide-ide progresif; kepemimpinan dan organisasi; dan perubahan dalam masyarakat sipil di bawah Suharto.

Keluhan

Analisis kasus-kasus tertentu, terkadang oleh aktivis sendiri, sering kali berfokus pada keluhan petani. Pertumbuhan ekonomi yang pesat di bawah Suharto merampas jutaan hektar tanah milik masyarakat petani yang kemudian diambil alih, seringkali dengan sedikit kompensasi dan melalui intimidasi, untuk perkebunan atau proyek pembangunan lainnya. Hal ini merupakan penyebab langsung dari keluhan petani dan sebagian besar sengketa tanah di bawah Suharto. Banyak protes tanah perlawanan terbuka terjadi di bawah rezim militer, dan petani dalam kasus-kasus ini berisiko ditangkap dan dibunuh ketika mereka bertindak.

Keluhan jelas menjadi latar belakang gerakan reklamasi tanah yang mencapai puncaknya dalam beberapa tahun setelah runtuhnya rezim Orde Baru. Dalam beberapa kasus, keluhan diwariskan: para petani yang merampas tanah dari peternakan keluarga Suharto di Tapos setelah ia mengundurkan diri adalah anak-anak petani yang tanahnya diambil untuk membangun peternakan tersebut beberapa dekade lalu.

Namun, keluhan tidak dapat menjelaskan banyak fenomena dan peristiwa. Meskipun keluhan tersebar luas di bawah Suharto, keluhan tersebut tidak menyebabkan banyak konflik terbuka seperti yang terjadi sekarang. Selain itu, mahasiswa dari keluarga kelas menengah perkotaan yang bekerja untuk LSM dan bergabung dengan petani dalam banyak protes seharusnya tidak memiliki alasan khusus untuk membenci rezim militer. Telah dikemukakan bahwa para aktivis ini menggunakan, misalnya, isu lingkungan sebagai alasan untuk memperjuangkan kebebasan politik yang lebih besar. Demonstrasi besar-besaran di jalan-jalan Jakarta dalam beberapa tahun terakhir terhadap WTO juga tidak berasal dari keluhan tertentu.

Peluang politik

Selain keluhan, struktur peluang politik yang meluas sejak 1998 merupakan penyebab paling jelas dari gelombang protes agraria. Runtuhnya rezim Orde Baru segera menghilangkan rasa takut masyarakat terhadap penindasan, seperti yang dapat diamati dalam tindakan para petani yang menyita peternakan keluarga Soeharto beberapa hari setelah pengunduran dirinya.

Pada saat yang sama, pemilihan umum bebas berikutnya membuka ruang bagi para pengusaha dan kelompok politik untuk berorganisasi (Di Gregorio 2006: 18-19). Desentralisasi kini menawarkan bentuk-bentuk perlawanan baru dan cara-cara baru bagi kelompok-kelompok petani untuk memengaruhi politik, khususnya dengan memilih para pemimpin mereka untuk menduduki jabatan-jabatan local.

Struktur kesempatan politik bagi aktivis domestik dipengaruhi tidak hanya oleh perubahan politik domestik tetapi juga oleh pergeseran besar dalam "iklim politik global". Ketika Perang Dingin mereda pada akhir 1980-an, sekutu Barat rezim Suharto menjadi lebih terbuka dalam kritik mereka terhadap catatan hak asasi manusianya yang buruk. Kritik-kritik ini merusak legitimasi pemerintah sekaligus memberi semangat kepada aktivis domestik. Namun, kesempatan politik tidaklah cukup karena kesempatan itu akan datang dan pergi jika aktivis dan petani tidak memanfaatkannya terlepas dari semua risiko yang terlibat.

Penyebaran ide-ide progresif

Penjelasan ketiga untuk gerakan agraria adalah penyebaran ide-ide demokrasi di Indonesia sejak 1980-an. Aktivis yang memperjuangkan keadilan agraria menemukan ide-ide yang berguna seperti supremasi hukum, hak asasi manusia, hak-hak masyarakat adat, demokrasi, dan lingkungan. Ide-ide ini memungkinkan mereka untuk membingkai tuntutan mereka dengan cara-cara yang tidak terkait dengan komunisme agar terhindar dari penindasan.

Gagasan-gagasan ini memungkinkan mereka untuk bergabung dengan komunitas aktivis di tempat lain di Asia (terutama Filipina dan Korea Selatan), Amerika Latin, dan Eropa. Gagasan-gagasan Barat juga hadir dengan model LSM Barat dan dengan dukungan internasional bagi organisasi-organisasi ini. LSM seperti Lembaga Bantuan Hukum dan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) memang memainkan peran yang menentukan sejak awal gerakan.

Namun, gagasan-gagasan tidak hanya datang dari Barat; para aktivis demokrasi pada kenyataannya telah belajar dari dan mengadopsi gagasan-gagasan dari kasus-kasus keruntuhan otoriter di seluruh dunia: Iran pada tahun 1979, Filipina pada tahun 1986, Korea Selatan pada tahun 1987, dan Eropa Timur pada tahun 1989.

Gagasan-gagasan tersebut menjelaskan kebangkitan aktivisme perkotaan, tetapi tidak menjelaskan protes-protes oleh para petani buta huruf yang sebagian besar dimotivasi oleh rasa keadilan yang sederhana. Penyebaran gagasan-gagasan elit tentang hak asasi manusia dan demokrasi merupakan proses yang panjang dan tidak berguna untuk menjelaskan pola pertumbuhan gerakan tersebut. Selain itu, ide-ide asing, betapapun relevannya, membutuhkan penafsir budaya agar dapat diterima oleh masyarakat Indonesia.

Kepemimpinan dan organisasi gerakan

Jadi, penjelasan keempat untuk gerakan agraria menekankan faktor kepemimpinan dan organisasi. Kaum intelektual menafsirkan dan menguraikan ide-ide Barat untuk menegaskan penerapannya dalam konteks budaya dan sosial Indonesia. Contoh wirausahawan budaya adalah Abdurrahman Wahid, seorang demokrat Muslim yang kemudian menjadi Presiden (dari 1999 hingga 2001).

Dalam menanggapi kritik terhadap ide-ide demokrasi (Barat), Wahid menunjukkan tradisi Islam dan Hindu yang sesuai dengan prinsip-prinsip dasar demokrasi (Barat) seperti supremasi hukum dan hak asasi manusia. Aktivistis lain menelusuri sejarah untuk menunjukkan bahwa budaya otoriter tidak berakar secara budaya di Indonesia, sama seperti demokrasi. Dalam konteks yang sama, isu lingkungan dibingkai ulang dalam konteks hak asasi manusia dasar dan dipolitisasi selama tahun 1990-an berkat upaya aktivis demokrasi.

Wirausahawan budaya harus beroperasi berdampingan dengan wirausahawan politik. Sementara yang pertama memperluas sumber daya budaya yang dapat digunakan dalam konflik, yang terakhir memanfaatkan peluang politik dan mengubahnya menjadi peristiwa politik. Contohnya adalah pelatihan yang diselenggarakan pada tahun 1980-an oleh beberapa LSM advokasi untuk kelompok aktivis mahasiswa dalam isu-isu pembangunan, otoritarianisme dan metode mobilisasi rakyat. Pelatihan ini telah diakui untuk menjaga gerakan tetap hidup di masa yang sulit.

Seringkali merebut atau memperluas peluang melibatkan taktik dan strategi yang tepat. Kampanye untuk reformasi agraria yang dipimpin oleh KPA selama 1999-2001 adalah sebuah contoh. Awalnya KPA berusaha untuk menciptakan dialog dengan partai-partai politik besar tetapi tidak berhasil.

Pada tahun 2001, KPA mengubah strateginya dan mencoba untuk "mensosialisasikan" isu reformasi tanah di antara anggota Parlemen sambil mempertahankan tekanan rakyat melalui protes jalanan. Mereka juga memperluas peluang dengan mencari sekutu di antara pejabat yang bersimpati dan dengan mengeksploitasi perbedaan di antara elit penguasa dan lembaga negara. Meskipun Suharto tumbang, kepentingan yang mengakar dalam sistem politik tetap kuat dan keputusan DPR tentang reformasi agraria tidak akan disahkan tanpa kerja keras para aktivis.

Perubahan dalam Masyarakat Sipil di Bawah Soeharto

Empat faktor penjelas yang dibahas sejauh ini bergantung pada pendekatan dan konsep gerakan sosial. Faktor-faktor ini tidak saling eksklusif tetapi justru saling melengkapi. Keluhan memotivasi protes petani, yang terhubung secara regional dan nasional oleh jaringan LSM perkotaan. Aktivistis LSM ini dipengaruhi oleh ide-ide progresif sambil membantu mengubahnya menjadi sumber daya budaya. Reformasi memperluas struktur peluang politik, dan aktivis serta petani yang tidak puas memanfaatkannya untuk menuntut keadilan sosial. Namun konsep gerakan sosial tidak menyajikan gambaran utuh. Dengan berfokus pada aktor, aktivitas, dan organisasi mereka, penjelasan ini mengabaikan kekuatan yang lebih besar yang sedang bekerja.

Di bawah pemerintahan militer dari tahun 1966 hingga 1998, masyarakat Indonesia menyaksikan perubahan yang cukup besar. Keberhasilan negara otoriter dalam membangun dominasinya secara mendalam merestrukturisasi masyarakat sipil. Hal ini dapat diamati dengan membandingkan konflik tanah pada awal tahun 1960-an dengan konflik pada tahun 1990-an. Konflik tanah pada periode sebelumnya terjadi di dalam masyarakat desa, terjadi antara tuan tanah setempat dan petani yang menjadi anggota PKI.

Sebaliknya, konflik pada tahun 1990-an mengadu seluruh masyarakat pedesaan dengan negara atau agen kapitalisnya. Pada awal tahun 1990-an, konflik horizontal telah digantikan oleh konflik vertikal. Aktivisme sosial dan protes agraria sebagian besar diarahkan terhadap negara, bukan untuk melancarkan revolusi sosial seperti pada tahun 1960-an, tetapi untuk memenangkan konsesi kebijakan dan membatasi kekuasaan negara yang sewenang-wenang.

Di bawah negara Orde Baru, organisasi radikal dan polarisasi seperti PKI ditekan tetapi organisasi sosial moderat seperti Nahdlatul Ulama (NU) dan LSM yang baru didirikan ditoleransi. Kombinasi penindasan dan toleransi membantu mempromosikan organisasi dan ide moderat sambil menyingkirkan yang radikal. Moderasi masyarakat madani dilanjutkan oleh minoritas kecil namun vokal dari kelas menengah perkotaan yang berkembang pesat yang muncul berkat pembangunan ekonomi yang pesat di bawah Suharto. Kelompok baru ini berusaha menghubungkan kepentingan mereka dalam kebebasan politik yang lebih besar dengan keinginan petani yang dirampas haknya untuk keadilan sosial. Masyarakat madani dalam konteks ini menjadi wahana penyebaran nilai-nilai kelas menengah yang moderat di kalangan kelas bawah.

Penjelasan yang ada telah menawarkan wawasan berharga tentang penyebab gerakan agraria kontemporer di Indonesia. Akan tetapi, terdapat kurangnya perhatian dan kegagalan untuk mengantisipasi pertumbuhan kelompok radikal dalam gerakan tersebut dalam beberapa tahun terakhir. Meskipun akses ke berbagai saluran pembuatan kebijakan telah dibuka, kelompok seperti FSPI masih menolak untuk memanfaatkan titik akses tersebut.¹²

Retorika mereka berbatasan dengan revolusi melawan sistem kapitalis global yang mereka pandang tidak adil secara fundamental. Kita juga telah melihat kembalinya tema-tema ideologis antikolonial dan Perang Dingin yang membingungkan. Meskipun terdapat hubungan yang jelas antara gerakan agraria dan PKI tahun 1960-an, akar gerakan tersebut mungkin meluas lebih jauh ke masa kolonial.

Akhirnya, jika motif utama konflik yang mendasari gerakan agraria saat ini adalah antara negara dan masyarakat seperti yang dikemukakan Aspinall (2004), sulit untuk menjelaskan mengapa banyak aktivis menginginkan negara yang kuat yang dapat "melindungi rakyat". FSPI dalam protesnya terhadap impor beras menuntut pengembalian negara ini dalam bentuk BULOG yang kuat yang dapat menjaga pasokan yang cukup dan harga yang terjangkau bagi semua. Di bawah ini saya berpendapat bahwa pemahaman yang lebih baik tentang gerakan ini dapat diperoleh dengan meneliti evolusi anti-kapitalisme dalam sejarah modern Indonesia.

2.5 SILSILAH IDEOLOGI GERAKAN AGRARIA

Bagaimana sejarah antikapitalisme di Indonesia? Bagaimana ia bertahan selama tiga puluh tahun perkembangan kapitalis yang pesat di bawah Suharto? Di bagian ini saya menguraikan evolusi antikapitalisme di Indonesia sejak kelahirannya pada tahun 1920-an, konsolidasinya selama revolusi, posisinya yang terkepung pada tahun 1960-an, dan kemundurannya di bawah rezim Orde Baru. Tinjauan tentang perkembangan historis

antikapitalisme ini, menurut saya, menawarkan banyak wawasan tentang gerakan agraria saat ini.

Antikapitalisme di Indonesia adalah anak dari perkawinan Marxisme dan nasionalisme. Kaum sosialis dan organisator buruh Belanda memperkenalkan ide-ide Marxis ke Hindia Belanda pada pertengahan tahun 1910-an dengan pembentukan Asosiasi Demokratik Sosial Hindia (*Indische Sociaal-Democratische Vereniging*; ISDV), yang merupakan cikal bakal PKI.

Ini terjadi satu dekade sebelum kelompok nasionalis pertama kali menggunakan istilah "Indonesia" atas nama partai mereka. Hingga saat itu (1925), istilah yang digunakan oleh semua organisasi politik untuk menunjukkan Indonesia saat ini masih Hindia Belanda.¹⁴ Dengan kata lain, para aktivis politik "Indonesia" pada dekade kedua abad ke-20 telah mengenal Marx sebelum mereka mulai menyebut diri mereka sebagai "orang Indonesia."

Pada tahun 1918, wacana Marxis, termasuk tema-tema perjuangan kelas, anti-kapitalisme, dan revolusi dunia, populer tidak hanya di kalangan radikal atau organisasi politik, tetapi juga di kalangan pers moderat di luar Jawa. Dominasi Marxisme dalam wacana intelektual pribumi saat itu sebagian disebabkan oleh naiknya ISDV/PKI dengan cepat. Dalam beberapa tahun setelah kelahirannya, anggota komunis berhasil membujuk Liga Islam (Sarekat Islam; SI) untuk mengizinkan mereka bergabung.

Anggota SI Merah segera membentuk faksi yang signifikan baik di pimpinan puncak maupun cabang-cabang lokal SI. SI awalnya didirikan pada tahun 1912 sebagai organisasi pedagang Muslim; dalam konstitusi pertamanya, promosi perdagangan, persaudaraan Muslim, kemajuan, dan agama dinyatakan sebagai tujuan organisasi. Satu dekade kemudian, hal ini tidak lagi menjadi masalah. Di bawah tekanan dari anggota komunis, pemimpin SI H. O. S. Cokroaminoto keluar dengan tegas pada tahun 1917 untuk menyatakan penentangannya terhadap kapitalisme.

Lingkungan khusus inilah yang dihadapi ide-ide nasionalis ketika mereka tiba di Hindia Belanda pada tahun 1920-an. Permusuhan terhadap nasionalisme datang dari komunis dan Muslim. Bagi komunis, nasionalisme adalah fenomena Eropa abad ke-19 dan bukan masalah nyata di Hindia Belanda. PKI berjuang untuk revolusi proletar dunia, bukan untuk kemerdekaan nasional. Nasionalisme juga mendapat perlawanan dari para pemimpin Muslim konservatif yang percaya pada Pan-Islamisme. Dalam pandangan mereka, "bangsa" dan "tanah air" hanyalah topeng chauvinisme yang menyebabkan negara-negara saling berperang. Islam, seperti semua agama besar dunia, tidak mengenal batas negara.

Entah karena keyakinan atau sekadar kenyamanan, kaum nasionalis muda seperti Sukarno dan Hatta berusaha membenarkan nasionalisme dengan konsep-konsep sosialis. Istilah-istilah Marxis menghiasi wacana mereka. Sebagian besar nasionalis pada periode ini, baik yang sekuler maupun Muslim, mengklaim bahwa mereka adalah kaum sosialis. Sukarno tidak sekadar mengkhotbahkan nasionalisme, yang menurutnya tidak memadai. Sebaliknya, ia menyerukan "sosio-nasionalisme". Dalam visi Sutan Sjahrir, Indonesia yang merdeka akan menjadi tempat di mana kepemilikan alat-alat produksi disosialisasikan.

Namun, wacana nasionalis yang muncul tidak lagi Marxis, hanya diwarnai kuat olehnya. Sentimen anti-kapitalis yang mendalam menggantikan analisis kelas. Alih-alih

menjanjikan masyarakat tanpa kelas yang utopis atau menyerukan perjuangan kelas yang keras seperti yang dilakukan kaum komunis, kaum nasionalis lebih suka menghabiskan energi mereka untuk menyerang kapitalisme, yaitu karakternya yang eksploitatif dan menindas.

Dalam tesis yang berpengaruh yang berusaha menyatukan kelompok nasionalis, Marxis, dan Islam, Sukarno menunjukkan bahwa kelompok-kelompok ini harus bersatu karena mereka semua memiliki musuh yang sama, yaitu kapitalisme Barat. Seperti halnya kaum Marxis, kaum nasionalis secara alami menentang kapitalisme Barat yang menjajah Indonesia. Bagi umat Islam, orang Barat adalah orang kafir dan ajaran Islam tentang pembagian kekayaan dan larangan riba berarti kapitalisme harus ditentang. Anti-kapitalisme, bukan perjuangan kelas, dipromosikan sebagai penyebut umum dari ketiga ideologi tersebut.

Jika PKI tidak ditumpas dalam pemberontakannya yang gagal pada tahun 1926-1927, atau jika Marxisme muncul bersamaan dengan nasionalisme seperti di Cina atau Vietnam, antikapitalisme mungkin tidak akan lahir. Setelah lahir, antikapitalisme menjadi kekuatan dominan berkat kemampuan rumusan antikapitalis dalam mengakomodasi berbagai ideologi mulai dari Islam hingga komunisme, peran sentral para pendahulunya (Sukarno, Hatta, Sjahrir, dan lain-lain) dalam perjuangan melawan Belanda untuk kemerdekaan nasional, dan politik akomodasi selama pembentukan negara.

Pada bulan-bulan terakhir pendudukan Jepang, pemerintah Jepang mengizinkan kaum nasionalis Indonesia untuk membentuk sebuah komite untuk mempersiapkan kemerdekaan. Sebagai ketua komite ini, Sukarno mengusulkan lima prinsip utama [Pancasila] untuk negara Indonesia di masa depan (Yamin 1959, v. 1: 61-81). Kelima prinsip tersebut meliputi “nasionalisme” (bangsa yang bersatu), “internasionalisme” (penghormatan terhadap keluarga bangsa-bangsa dan kemanusiaan), “demokrasi” (berdasarkan perwakilan dan konsultasi untuk mencapai konsensus), “keadilan sosial” (kemakmuran dan kesejahteraan bagi semua) dan “kepercayaan kepada Tuhan” (Tuhan dari semua agama).

Dua prinsip pertama jika digabungkan akan menjadi nasionalisme tanpa chauvinisme; prinsip ketiga dan keempat jika digabungkan akan menjadi demokrasi perwakilan tanpa eksploitasi kapitalis. Dengan demikian, antikapitalisme dikodifikasikan sebagai dasar negara Indonesia. Antikapitalisme juga tertanam dalam beberapa klausul dalam UUD 1945. Misalnya, Pasal 33 menyerukan kepemilikan dan pengawasan pemerintah atas semua industri penting, mungkin untuk melindungi “rakyat” dari eksploitasi kapitalis.

Koalisi yang dipimpin oleh Sukarno menghadapi banyak tantangan dari pihak kiri dan kanan. Selama perjuangan melawan Belanda (1945-1949), para pemimpin nasionalis harus berjanji untuk menghormati kepentingan modal Barat di Indonesia sebagai imbalan atas pengakuan diplomatik. Tan Malaka, mantan pemimpin PKI, hampir menggulingkan kabinet Sjahrir pada awal tahun 1946 dengan menantang kompromi yang dibuatnya dengan para kapitalis Barat.

Ketika Perang Dingin dimulai, Musso, yang memimpin PKI selama beberapa bulan sebelum terbunuh dalam kudeta yang gagal pada akhir tahun 1948, menuntut agar pemerintah bergabung dengan Uni Soviet untuk melawan imperialisme. Bagi Malaka dan

Musso, anti-kapitalisme ala Sukarno tidak memuaskan karena tidak membuat komitmen nyata terhadap perjuangan kelas dan revolusi dunia.

Namun, anti-kapitalisme sangat kuat sepanjang tahun 1950-an. "Modal besar asing" adalah sasaran kecaman favorit bagi politisi kiri dalam debat parlemen pada saat itu. Para pendukung nasionalisasi aset asing melancarkan serangan yang sering dan ganas terhadap kapitalis asing, yang dikutuk sebagai "penjahat" yang "licik dan berbahaya" yang "akan disiksa di neraka di bawah hukum Allah". Wacana anti-kapitalis secara langsung menantang kebijakan untuk mengembangkan ekonomi kapitalis oleh beberapa kabinet pasca-kemerdekaan yang dipimpin oleh orang-orang seperti Mohammad Natsir dan Wilopo.

Para pemimpin Muslim konservatif ini mempromosikan pertumbuhan ekonomi yang cepat, menyambut kembali investor Barat, melarang pemogokan buruh, dan mencari hubungan dekat dengan kekuatan Barat. Namun, pemerintahan yang pro-kapital ini segera runtuh dalam menghadapi kritik keras terhadap kapitalisme dan imperialisme. Indonesia menasionalisasi sebagian besar aset asing pada akhir tahun 1950-an. Aset-aset ini ditempatkan di bawah pengelolaan negara untuk memastikan keuntungannya sampai ke tangan "rakyat". Sentimen anti-kapitalis dan koalisi politik yang mendukungnya berhasil mendorong diundangkannya UUPA pada tahun 1960 dan langkah-langkah reformasi agraria progresif lainnya.

Pertengahan 1960-an menyaksikan kebangkitan pesat PKI dan radikalisme politik Indonesia. Penyingkiran para pemimpin konservatif dan teknokrat seperti Natsir, Sjafruddin Prawiranegara, dan Sumitro Jojohadikusumo dari panggung politik turut menyebabkan tren ini.¹⁶ Ketika Indonesia menantang kekuatan Barat dalam konflik Irian Barat dan dalam kampanye melawan Malaysia, anti-kolonialisme dan anti-imperialisme membawa Sukarno lebih dekat ke PKI.

Tema-tema ini juga merupakan bagian dari "anti-kapitalisme", tetapi dengan PKI yang sekarang berada di barisan terdepan, wacana tersebut memiliki nada komunis yang laten. Pada akhir 1963, para pemimpin PKI secara terbuka mendesak para petani untuk mengambil tindakan sepihak untuk melaksanakan UUPA, yang mendorong satu langkah lebih jauh untuk perjuangan kelas. PKI menekankan perlunya kelas pekerja untuk melawan "feodalisme" dan "imperialisme" selain kapitalisme.

Setelah kudeta yang diilhami PKI pada bulan Oktober 1965 dihancurkan oleh kudeta balasan oleh Suharto, rezim militer di bawah Suharto menghancurkan PKI, menggulingkan Sukarno, melarang komunisme, dan menjadikan "pembangunan" sebagai credo nasional yang baru. Namun, rezim ini tidak pernah memiliki kekuatan, kepercayaan diri, atau kapasitas untuk menghapus sepenuhnya warisan anti-kapitalisme. Sebagian karena para jenderal itu sendiri telah dewasa selama perjuangan kemerdekaan dan menganggap anti-kapitalisme sebagai bagian dari keyakinan politik mereka.

Secara internasional, meskipun Suharto menyambut investasi Barat dan menjalin hubungan dekat dengan kekuatan Barat, ia tidak pernah mendukung perang Amerika di Vietnam seperti yang dilakukan Korea Selatan atau Thailand. Di dalam negeri, ia mempertahankan UUD 1945 dan secara paksa memaksakan Pancasila, gagasan Sukarno,

sebagai doktrin resmi negara. Semua organisasi sosial sekarang dipaksa menerima Pancasila sebagai ideologi mereka sementara mahasiswa dan birokrat dipaksa mempelajari Pancasila dalam program indoktrinasi khusus.

Carol Warren melaporkan bahwa ia sering menemukan apa yang disebutnya sebagai “kosakata wacana kritis modern” selama kerja lapangannya di pedesaan Bali, yang menunjukkan ketahanan anti-kapitalisme di bawah Suharto. Kata-kata seperti “kesadaran” (kesadaran akan barang-barang kolektif), “pemerataan” (pemerataan manfaat ekonomi), “sosial” (komitmen sosial) dan “piodal” (feodal), yang umum ditemukan dalam wacana tahun 1950-an dan 1960-an, tidak menghilang di bawah Suharto seperti yang diharapkan.

Yang lain telah mencatat bahwa rezim Orde Baru, terutama dalam dua dekade pertamanya, tidak pernah menyebut dirinya kapitalis atau bahkan perusahaan bebas; propaganda pemerintah pada tahun 1980-an masih menggambarkan strategi pembangunannya sebagai mengambil jalan tengah antara kapitalisme dan sosialisme. UUPA dikesampingkan tetapi tidak pernah dibatalkan. Yang pasti, antikapitalisme telah melewati masa kejayaannya dan kini harus bersaing dengan neoliberalisme. Namun, kembalinya politik agraria radikal dalam beberapa tahun terakhir yang menjadi tantangan bagi kepentingan kapitalis yang dominan menunjukkan bahwa perjuangan masih jauh dari selesai.

Ulasan di atas samar-samar, tetapi saya harap elemen-elemen utamanya jelas. Persamaan antara wacana gerakan agraria dan wacana antikapitalis pra-Orde Baru sulit diabaikan. Ada sentimen antikapitalis yang mendalam bercampur dengan antikolonialisme dan antiimperialisme baik saat ini maupun beberapa dekade lalu. Kesenambungan yang mencolok dapat dilihat dari ketidakpercayaan aktivis yang mendalam terhadap perdagangan luar negeri, modal asing, dan organisasi keuangan internasional. Ada obsesi dengan beras sebagai simbol keadilan sosial, sebuah fenomena yang muncul selama perjuangan melawan Belanda selama 1945-1949. Akhirnya, simbol-simbol nasionalis Sukarno seperti "Nekolim" dan Hari Kebangkitan Nasional kini dihidupkan kembali untuk melayani tujuan-tujuan baru.

Orang mungkin berpendapat bahwa anti-kapitalisme saat ini hanyalah reaksi terhadap perkembangan kapitalis di bawah Suharto, bukan karena apa yang terjadi sebelumnya. Tidak mungkin untuk mengatakan dengan tepat apakah kelompok-kelompok kontemporer benar-benar menemukan dalam Konstitusi, UUPA, dan rumusan-rumusan Sukarno lainnya apa yang mereka inginkan, atau mereka hanya berusaha untuk memanipulasinya. Namun, sulit untuk mengabaikan masa lalu yang begitu kaya yang meninggalkan begitu banyak warisan dalam wacana-wacana saat ini dan yang tidak pernah sepenuhnya diredam di bawah Suharto.

Kesimpulan

Bab ini berupaya memberikan gambaran umum tentang gerakan agraria di Indonesia saat ini. Saya telah membahas tiga komponen gerakan tersebut: perebutan tanah, sumber daya alam, dan kebijakan perdagangan yang terkait dengan pertanian. Secara geografis, perebutan tanah dan kebijakan perdagangan paling intens terjadi di Jawa, tempat sebagian besar penduduk Indonesia tinggal.

Gerakan ini dimulai pada tahun 1980-an dan berkembang pesat sejak berakhirnya Orde Baru. Gerakan ini terdiri dari aksi spontan petani di tingkat akar rumput di satu sisi, dan

upaya terorganisasi oleh LSM perkotaan dengan hubungan transnasional yang luas di sisi lain. Pada tingkat diskursif, para pemimpin gerakan tersebut sangat dipengaruhi oleh ideologi antikapitalis yang berakar pada perjuangan Indonesia untuk merdeka dari kekuasaan kolonial. Kaum moderat dan radikal dalam gerakan tersebut mungkin tidak setuju mengenai strategi, tetapi mereka semua memiliki asumsi mendasar yang sama tentang kapitalisme sebagai sistem yang eksploitatif dan tidak manusiawi.

Penjelasan yang ada tentang evolusi gerakan agraria Indonesia telah difokuskan pada faktor-faktor seperti keluhan, peluang politik, gagasan, kepemimpinan dan organisasi, serta perubahan hubungan negara-masyarakat. Dengan menganalisis wacana gerakan, saya berharap dapat menambahkan perspektif yang berbeda. Secara khusus, saya mencoba menunjukkan bagaimana gerakan saat ini memiliki silsilah ideologis dalam gerakan anti-kapitalis yang telah lama ada di Indonesia. Sementara catatan yang ada melihat beberapa kesinambungan antara gerakan saat ini dan upaya mobilisasi agraria PKI pada tahun 1960-an, saya menunjukkan bahwa seseorang dapat menelusuri lebih jauh ke belakang hingga lahirnya anti-kapitalisme pada tahun 1920-an.

Gerakan agraria di Indonesia menambahkan sentuhan menarik pada pemikiran Polanyi sementara Gramsci memberi kita beberapa petunjuk tentang arah yang mungkin ditujunya. Pertama, para aktivis tidak hanya setuju dengan Polanyi bahwa tanah tidak dapat dijadikan komoditas; mereka melangkah lebih jauh dengan menuntut agar beras diperlakukan dengan cara yang sama. Tuntutan ini menunjukkan bahwa makna tenaga kerja, tanah, dan makanan mungkin berbeda di masyarakat yang berbeda dan berubah seiring waktu.

Kedua, konsep Gramsci tentang “revolusi pasif” mungkin lebih tepat di Indonesia daripada konsepnya yang lebih dikenal, yaitu “hegemoni”. Karena antikapitalisme telah berkembang di Indonesia sejak tahun 1920-an, tidak ada ide atau kelas hegemonik yang muncul. Ada revolusi (1945-1949) dan kontrarevolusi (1965-1966), tetapi para pemenang yang muncul dari peristiwa-peristiwa kritis ini tidak pernah berhasil membangun hegemoni yang lengkap.

Gramsci menawarkan dua skenario yang mungkin bagi negara-negara seperti Indonesia yang hanya mengalami “revolusi pasif” tetapi tidak mengalami hegemoni kelas. Salah satunya adalah caesarisme atau munculnya orang kuat, dan yang lainnya adalah transformismo atau bangkitnya gerakan luas yang menggabungkan kelas bawah ke dalam sistem korporatis. Di Italia versi Gramsci, transformismo akan berkembang menjadi fasisme. Kedua skenario tersebut tidak terlalu mengada-ada dalam konteks Indonesia. Sukarno dan Suharto dapat dikatakan mewakili beberapa kombinasi antara caesarisme dan transformisme pada titik yang berbeda. Demokrasi Terpimpin Sukarno dimulai sebagai caesarisme tetapi semakin memiliki karakteristik transformisme dengan pemerintahan Nasakom-nya. Orde Baru Suharto jelas merupakan caesarisme.

Prediksi pesimis Gramsci untuk negara-negara dengan revolusi pasif tampaknya relevan dengan kondisi di Indonesia saat ini. Jika Aspinall (2004) benar dalam menyatakan bahwa tren moderasi berkontribusi pada kebangkitan masyarakat sipil di Indonesia pada tahun 1980-an, tren terkini dalam politik Indonesia dan global menunjukkan bahwa polarisasi

telah kembali. Dari perspektif kelas, transisi kekuasaan pada tahun 1998 tidak menggulingkan elit penguasa; transisi tersebut hanya menyingkirkan Suharto dan mengatur ulang posisi relatif berbagai faksi elit.

Rezim tersebut pada dasarnya tetap kapitalis dan dapat dikatakan lebih terintegrasi ke dalam sistem kapitalis internasional daripada sebelumnya. Ketimpangan sosial tampaknya meningkat di bawah Reformasi, sebagian karena dampak krisis keuangan 1997. Dengan otoritas pusat yang lemah dan pemerintah daerah yang korup, orang bertanya-tanya bagaimana program pengurangan kemiskinan yang efektif dapat dilaksanakan. Di bawah negara yang lemah, konflik dalam Masyarakat baik yang bersifat etnis, agama, atau kelas tampaknya meningkat.

Di tingkat internasional, meskipun ada deklarasi (prematurnya) tentang “akhir sejarah”, tahun-tahun awal abad ke-21 menyaksikan konsolidasi gerakan anti-globalisasi yang baru muncul satu dekade lalu. Meskipun orang mungkin menganggap Hugo Chavez dan Osama bin Laden sebagai tokoh sombong atau kriminal yang kredibilitasnya rendah, mereka menarik banyak pengagum, termasuk banyak radikal Indonesia, hanya karena menentang AS. Dengan demikian, ada kemungkinan bahwa masyarakat sipil Indonesia dan gerakan agraria yang sekarang moderat dapat berubah menjadi tidak beradab lagi jika tren polarisasi terus berlanjut di masa mendatang.

BAB 3

POLITIK HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

3.1 UU NO. 5 TAHUN 1960 SEBAGAI DASAR HUKUM AGRARIA

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang dikenal sebagai *Undang-Undang Pokok Agraria* (UUPA), merupakan landasan hukum agraria nasional di Indonesia. Dengan pengesahan UUPA, Indonesia memiliki kerangka hukum agraria yang bersifat nasional, baik dari segi formal maupun materiil.

Dari perspektif formal, sifat nasional UUPA tercermin dalam konsideren undang-undang tersebut yang menyebutkan berbagai kelemahan dalam hukum agraria yang berlaku sebelumnya. Hukum agraria kolonial, misalnya, diidentifikasi memiliki sifat dualisme dan tidak memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Kelemahan ini mendorong perlunya penggantian hukum agraria kolonial dengan Hukum Agraria Nasional yang dirumuskan oleh Pembentuk Undang-Undang Nasional Indonesia.

UUPA disusun dalam bahasa Indonesia dan disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong (DPR-GR) bersama Presiden Soekarno pada tanggal 24 September 1960. Dengan demikian, UUPA tidak hanya menjadi dokumen hukum, tetapi juga mencerminkan identitas nasional Indonesia dalam pengaturan agraria.

Poin-poin penting terkait UUPA meliputi:

- i. **Tujuan UUPA:** Mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria di Indonesia.
- ii. **Kelemahan Hukum Agraria Sebelumnya:** Hukum agraria kolonial tidak menjamin kepastian hukum dan memiliki sifat dualisme.
- iii. **Penyusunan UUPA:** Disusun dalam bahasa Indonesia dan melibatkan DPR-GR serta Presiden.

Dengan adanya UUPA, diharapkan tercipta kepastian hukum dan perlindungan hak-hak warga negara terkait tanah dan sumber daya agraria lainnya.

Segi materiil dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan bahwa hukum agraria yang baru harus bersifat nasional, mencakup tujuan, asas, dan isi yang sesuai dengan kepentingan nasional. Dalam konsiderannya, UUPA menyebutkan beberapa prinsip penting yang menjadi dasar pembentukan hukum agraria nasional. Berikut adalah poin-poin utama yang dijelaskan:

1. Berbasis pada Hukum Adat

Hukum agraria nasional harus didasarkan pada hukum adat tentang tanah, karena hukum adat mencerminkan nilai-nilai yang dianut oleh mayoritas masyarakat Indonesia.

2. Sederhana

Hukum agraria harus mudah dipahami dan diterapkan oleh seluruh lapisan masyarakat.

3. Menjamin Kepastian Hukum

Sistem hukum agraria harus memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

4. Tidak Mengabaikan Hukum Agama

Elemen-elemen yang terkait dengan hukum agama tetap diperhatikan dalam penyusunan hukum agraria nasional.

5. Mendukung Fungsi Sosial Bumi, Air, dan Ruang Angkasa

Sumber daya alam harus digunakan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat secara adil dan merata sesuai dengan fungsi sosialnya.

6. Sesuai dengan Kepentingan Rakyat Indonesia

Hukum agraria harus mengabdikan kepada kepentingan rakyat Indonesia secara keseluruhan, bukan hanya kelompok tertentu.

7. Adaptif terhadap Perubahan Zaman

Hukum agraria harus mampu memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan perkembangan zaman dan tuntutan sosial-ekonomi.

8. Berlandaskan Pancasila dan UUD 1945

UUPA harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila sebagai asas kerohanian negara serta cita-cita bangsa sebagaimana tertuang dalam Pembukaan UUD 1945.

9. Melaksanakan Dekrit Presiden 5 Juli 1959 dan GBHN

UUPA merupakan bagian dari pelaksanaan Dekrit Presiden serta Manifesto Politik (GBHN) untuk mewujudkan pembangunan nasional di bidang agraria.

10. Melaksanakan Ketentuan Pasal 33 UUD 1945

Pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam dilakukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Dengan prinsip-prinsip tersebut, UUPA berfungsi sebagai landasan hukum agraria nasional yang bertujuan untuk menciptakan keadilan sosial, kepastian hukum, serta pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan demi kemakmuran rakyat Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mencabut berbagai peraturan hukum agraria kolonial untuk mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia yang telah merdeka dan berdaulat. Pencabutan ini ditegaskan dalam diktum pertama UUPA, dengan alasan bahwa peraturan-peraturan lama tersebut tidak relevan lagi dan sering menimbulkan berbagai persoalan. Berikut adalah daftar peraturan yang dicabut oleh UUPA:

1. **Agrarische Wet Stb. 1870 Nomor 55**

Peraturan ini menjadi dasar hukum agraria pada masa kolonial, tetapi dianggap tidak sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia setelah kemerdekaan. Agrarische Wet banyak menimbulkan persoalan, terutama karena sifatnya yang mendukung kepentingan penjajah.

2. **Peraturan-peraturan tentang Domein Verklaring**

Sistem Domein Verklaring bertujuan untuk menguasai tanah di Indonesia demi kepentingan kolonial. Pelaksanaannya sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum. Peraturan yang dicabut meliputi:

- Pasal 1 Agrarische Besluit, Stb. 1870 Nomor 118
 - Algemeen Domeinverklaring, Stb. 1875 Nomor 119a
 - Domeinverklaring untuk Sumatera, Stb. 1874 Nomor 94f
 - Domeinverklaring untuk Karesidenan Menado, Stb. 1877 Nomor 55
 - Domeinverklaring untuk Residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo, Stb. 1888 Nomor 58
3. **Koninklijk Besluit (Keputusan Raja) tanggal 16 April 1872 Stb. 1872 Nomor 117** Beserta peraturan pelaksanaannya.
 4. **Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)**
Sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan tentang hipotik yang tetap berlaku saat berlakunya UUPA.

Dengan pencabutan peraturan-peraturan ini, UUPA menghapuskan sistem hukum agraria kolonial seperti hak eigendom, hak erfpacht, dan hak postal yang sebelumnya berlaku. Sebagai gantinya, UUPA memperkenalkan sistem hak atas tanah yang baru sesuai dengan kebutuhan nasional, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa.

Langkah ini merupakan bagian dari upaya menciptakan unifikasi hukum agraria nasional yang lebih sederhana dan mencerminkan kepribadian bangsa Indonesia serta mendukung pembangunan masyarakat yang adil dan makmur sesuai amanat Pasal 33 UUD 1945.

3.2 TUJUAN HUKUM AGRARIA NASIONAL

Hukum Agraria Nasional, sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), memiliki beberapa tujuan penting. Pertama, hukum ini bertujuan untuk membangun dasar-dasar yang kuat bagi penyusunan hukum agraria yang dapat mendukung kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi seluruh rakyat, terutama bagi petani. Hal ini diharapkan dapat menciptakan masyarakat yang adil dan sejahtera.

Kedua, hukum agraria ini juga bertujuan untuk menciptakan kesatuan dan kesederhanaan dalam sistem hukum pertanahan. Dengan adanya unifikasi hukum, diharapkan akan ada satu sistem hukum yang jelas dan mudah dipahami oleh masyarakat. Hukum adat menjadi landasan utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional, karena merupakan bagian dari budaya dan tradisi masyarakat Indonesia yang lebih luas. Hal ini tercantum dalam Pasal 5 UUPA.

Ketiga, tujuan lain dari Hukum Agraria Nasional adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Untuk mencapai hal ini, dilakukan pendaftaran tanah yang bersifat kadaster dan konversi hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, sementara ketentuan mengenai konversi hak tanah diatur dalam pasal-pasal lain dalam UUPA.

Asas-Asas Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga mengandung sejumlah asas yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan hukum agraria di Indonesia. Asas-asas ini harus diinternalisasi oleh semua pihak yang terlibat dalam pengelolaan agraria.

Asas Kenasionalan: Asas pertama adalah kenasionalan, yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air bagi seluruh rakyat. Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dianggap sebagai karunia Tuhan dan merupakan kekayaan nasional. Dalam konteks ini, negara memiliki kuasa tertinggi untuk mengatur penggunaan dan pemeliharaan sumber daya alam tersebut.

Asas Kepentingan Nasional: Asas kedua adalah kepentingan nasional, yang menekankan bahwa kepentingan negara harus diutamakan dibandingkan kepentingan individu atau kelompok. Meskipun hak ulayat diakui, pelaksanaannya harus mempertimbangkan kepentingan pembangunan nasional. Contohnya, jika masyarakat adat menolak proyek besar seperti pembukaan lahan pertanian baru, maka proyek tersebut tidak dapat dilaksanakan jika bertentangan dengan kepentingan bersama.

- ❖ **Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah:** Asas ketiga adalah bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, pemilik tanah tidak boleh menggunakan atau membiarkan tanahnya tidak produktif hanya untuk kepentingan pribadi jika hal itu merugikan masyarakat sekitar.
- ❖ **Asas Kepemilikan oleh Warga Negara:** Asas keempat menetapkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki hak milik atas tanah. Larangan pemindahan hak milik kepada orang asing ditegaskan dengan ancaman pembatalan hukum.
- ❖ **Asas Persamaan Hak:** Asas kelima menegaskan persamaan hak bagi setiap warga negara Indonesia tanpa memandang gender. Baik pria maupun wanita memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah dan manfaatnya.
- ❖ **Asas Pengelolaan Tanah Pertanian:** Asas keenam menyatakan bahwa tanah pertanian harus dikelola secara bijaksana oleh pemiliknya sendiri tanpa ada unsur pemerasan. Prinsip ini menjadi dasar bagi reformasi agraria dan pengembangan pedesaan di seluruh dunia.
- ❖ **Asas Penggunaan Tanah Secara Berencana:** Terakhir, asas penggunaan tanah secara berencana menekankan perlunya rencana strategis untuk peruntukan dan penggunaan sumber daya alam demi mencapai cita-cita bangsa dan negara Indonesia. Rencana umum harus mencakup seluruh wilayah Indonesia dan kemudian dirinci menjadi rencana khusus untuk masing-masing daerah.

Dengan memahami tujuan dan asas-asas Hukum Agraria Nasional ini, diharapkan masyarakat dapat lebih menghargai pentingnya pengelolaan sumber daya agraria secara adil dan berkelanjutan demi kesejahteraan bersama.

3.3 NILAI – NILAI PANCASILA DALAM UU AGRARIA

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tahun 1960 memiliki akar yang kuat dalam nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945, meskipun ada anggapan bahwa undang-undang ini terpengaruh oleh ideologi Komunis, khususnya karena adanya program Land Reform. Anggapan tersebut tidak benar, karena UUPA dirancang untuk menciptakan keadilan sosial dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, terutama petani.

UUPA dibentuk berdasarkan teori Stufen dari Hans Kelsen, yang menggambarkan sistem hukum sebagai piramida dengan norma-norma yang saling berhubungan. Pancasila sebagai kaidah dasar (grundnorm) menjadi landasan bagi UUD 1945, yang merupakan undang-undang dasar negara. Dengan demikian, Pancasila tidak hanya menjadi dasar filosofis, tetapi juga konstitusional bagi pelaksanaan hukum agraria.

Salah satu pasal penting dalam UUD 1945 adalah Pasal 33 ayat (3), yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi acuan dalam UUPA, terutama Pasal 2 ayat (1), yang menyatakan bahwa sumber daya alam tersebut pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat.

Dalam konsideran UUPA, dinyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila, seperti Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan, dan keadilan sosial. Penjelasan Umum UUPA juga menekankan pentingnya mewujudkan cita-cita bangsa yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945.

Secara keseluruhan, nilai-nilai Pancasila telah terintegrasi dengan baik dalam setiap aspek UUPA. Hal ini menunjukkan bahwa UUPA bukanlah produk ideologi tertentu, melainkan hasil pemikiran kolektif bangsa Indonesia yang berpegang pada prinsip-prinsip Pancasila. Dengan demikian, pelaksanaan UUPA diharapkan dapat mendukung keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia.

Nilai-nilai Pancasila diimplementasikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melalui berbagai ketentuan yang mencerminkan prinsip-prinsip dasar negara. UUPA, yang disahkan pada tahun 1960, berfungsi sebagai kerangka hukum untuk mengatur hubungan manusia dengan sumber daya alam, termasuk bumi, air, dan kekayaan alam lainnya, dengan tujuan mencapai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Implementasi Nilai Pancasila dalam UUPA

1. **Ketuhanan Yang Maha Esa:** UUPA mengakui bahwa bumi dan kekayaan alam adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 yang menyatakan bahwa seluruh sumber daya tersebut merupakan milik bangsa Indonesia dan harus dikelola untuk kemakmuran rakyat. Nilai religius ini menggarisbawahi pentingnya tanggung jawab terhadap pengelolaan sumber daya alam secara bijaksana.
2. **Kemanusiaan yang Adil dan Beradab:** UUPA menekankan pentingnya perlakuan yang adil terhadap semua individu dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Ketentuan ini mencerminkan penghormatan terhadap hak asasi manusia dan martabat setiap orang, sebagaimana diamanatkan dalam sila kedua Pancasila. Hal ini terlihat dalam

upaya untuk memberikan akses yang lebih baik kepada masyarakat kecil dan petani atas tanah.

3. **Persatuan Indonesia:** UUPA juga mencerminkan nilai persatuan dengan menekankan bahwa pengelolaan sumber daya alam harus dilakukan demi kepentingan bersama, bukan hanya untuk kepentingan individu atau kelompok tertentu. Hal ini sejalan dengan semangat Bhinneka Tunggal Ika, yang mengedepankan kesatuan dalam keberagaman.
4. **Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmah Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan:** Dalam proses pembentukan dan pelaksanaan hukum agraria, UUPA mendorong musyawarah sebagai metode pengambilan keputusan. Ini mencerminkan pentingnya partisipasi masyarakat dalam proses legislasi dan pengelolaan agraria, sehingga semua suara didengar dan dipertimbangkan.
5. **Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia:** Salah satu tujuan utama dari UUPA adalah untuk mewujudkan keadilan sosial melalui reformasi agraria. UUPA berupaya untuk mengurangi kesenjangan sosial dengan memberikan hak atas tanah kepada masyarakat yang kurang beruntung dan memastikan bahwa sumber daya alam digunakan untuk kesejahteraan umum.

Kesimpulan

Implementasi nilai-nilai Pancasila dalam UUPA menunjukkan komitmen negara untuk menciptakan sistem hukum agraria yang adil dan berkelanjutan. Meskipun tantangan masih ada dalam pelaksanaan prinsip-prinsip ini, UUPA tetap menjadi landasan penting bagi pengelolaan sumber daya alam di Indonesia yang berorientasi pada kesejahteraan rakyat dan keadilan sosial. Dengan memahami dan menerapkan nilai-nilai Pancasila secara konsisten, diharapkan tujuan hukum agraria dapat tercapai secara optimal.

Integrasi nilai Ketuhanan dalam hukum agraria

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengintegrasikan nilai Ketuhanan dalam hukum agraria Indonesia melalui beberapa ketentuan yang menekankan bahwa sumber daya alam, termasuk tanah, air, dan kekayaan alam lainnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Berikut adalah cara-cara di mana nilai Ketuhanan diimplementasikan dalam UUPA:

1. Pengakuan Terhadap Karunia Tuhan

UUPA dalam Pasal 1 ayat 2 menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan. Pernyataan ini mencerminkan pengakuan bahwa sumber daya alam bukan hanya milik individu atau kelompok tertentu, tetapi merupakan milik bersama yang harus dikelola untuk kepentingan rakyat.

2. Tanggung Jawab Negara

Nilai Ketuhanan juga tercermin dalam tanggung jawab negara untuk menjaga dan melestarikan sumber daya alam. UUPA menegaskan bahwa negara bertindak sebagai penguasa tertinggi atas sumber daya tersebut, dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran

rakyat. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa pengelolaan sumber daya alam harus dilakukan dengan bijaksana dan bertanggung jawab, sesuai dengan amanat Tuhan.

3. Fungsi Sosial Tanah

Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Ini berarti pemanfaatan tanah harus memberikan manfaat bagi masyarakat luas dan tidak merugikan pihak lain. Prinsip ini menggarisbawahi pentingnya nilai-nilai keagamaan dan moral dalam pengelolaan tanah, di mana pemilik tanah memiliki tanggung jawab sosial untuk menggunakan tanahnya secara produktif.

4. Keadilan Sosial

UUPA berupaya mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, yang merupakan salah satu nilai utama Pancasila. Dengan mengintegrasikan nilai Ketuhanan, UUPA menekankan bahwa penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam harus dilakukan untuk kepentingan bersama, bukan hanya untuk keuntungan segelintir orang.

5. Prinsip Kerakyatan

Konsideran UUPA menyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mencerminkan penjelmaan dari nilai-nilai Ketuhanan, kemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan, dan keadilan sosial. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan agraria tidak hanya berdasarkan pertimbangan hukum semata tetapi juga harus berakar pada nilai-nilai moral dan spiritual yang menghormati hak-hak individu dan masyarakat.

Kesimpulan

Dengan demikian, UUPA tidak hanya berfungsi sebagai regulasi hukum tetapi juga sebagai manifestasi dari nilai-nilai Ketuhanan yang mendasari kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia. Melalui pengaturan yang ada dalam UUPA, diharapkan pengelolaan sumber daya alam dapat dilakukan secara adil dan bertanggung jawab, sesuai dengan amanat Tuhan dan demi kesejahteraan seluruh rakyat.

3.4 UU POKOK AGRARIA DIDASARKAN PADA HUKUM ADAT

Hukum adat memiliki peran penting dalam sistem hukum agraria nasional Indonesia, terutama dalam pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tahun 1960. UUPA dirancang untuk menciptakan satu sistem hukum agraria yang terintegrasi, dengan hukum adat sebagai salah satu dasar utama. Berikut adalah beberapa cara di mana hukum adat diintegrasikan ke dalam UUPA:

1. Kedudukan Hukum Adat

Hukum adat diakui sebagai bagian integral dari sistem hukum agraria nasional. Dalam konsideran UUPA, dinyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mencerminkan nilai-nilai yang ada dalam hukum adat, mengingat bahwa sebagian besar masyarakat Indonesia menganut hukum ini. Hal ini menunjukkan bahwa hukum adat tidak hanya dihormati, tetapi juga dijadikan landasan dalam pengaturan hak atas tanah.

2. Penyebutan Hukum Adat dalam UUPA

Beberapa ketentuan dalam UUPA secara eksplisit menyebutkan hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional. Misalnya:

- ✓ Pasal 5 menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- ✓ Pasal 3 mengakui hak ulayat masyarakat hukum adat, menegaskan bahwa hak-hak ini harus dilaksanakan sesuai dengan kepentingan nasional.
- ✓ Penjelasan Umum juga menekankan pentingnya hukum adat dalam menciptakan keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat.

3. Unifikasi Hukum

UUPA bertujuan untuk mengintegrasikan berbagai sistem hukum yang ada di Indonesia, termasuk hukum adat dan hukum perdata barat. Dengan demikian, UUPA berusaha menciptakan kesatuan dalam pengaturan agraria, di mana hukum adat berfungsi sebagai dasar yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat modern.

4. Pengakuan Hak Ulayat

UUPA memberikan pengakuan terhadap hak ulayat masyarakat hukum adat sebagai bagian dari penguasaan negara atas sumber daya alam. Pasal 2 ayat (4) menyatakan bahwa pelaksanaan hak menguasai negara dapat dikuasakan kepada masyarakat hukum adat, sehingga mereka dapat berpartisipasi dalam pengelolaan sumber daya alam sesuai dengan tradisi dan norma yang berlaku.

Dengan demikian, UUPA tidak hanya berfungsi sebagai regulasi formal mengenai agraria, tetapi juga menghormati dan mengintegrasikan nilai-nilai serta norma-norma yang terdapat dalam hukum adat. Ini menunjukkan komitmen untuk menciptakan sistem agraria yang adil dan berkelanjutan, serta menghargai keberagaman budaya dan tradisi masyarakat Indonesia. Hukum adat menjadi landasan penting dalam pengaturan hak atas tanah dan pengelolaan sumber daya alam di Indonesia, menciptakan keseimbangan antara kepentingan nasional dan hak-hak masyarakat lokal.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 14 Tahun 2024 (terlampir) tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat merupakan kebijakan terbaru yang mulai berlaku pada 29 Februari 2024. Peraturan ini mencabut dan menggantikan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2019, dengan tujuan memperkuat kerangka hukum pengakuan dan perlindungan hak ulayat masyarakat adat serta menyempurnakan mekanisme administrasi pertanahan yang lebih responsif terhadap kompleksitas pengelolaan tanah adat. Salah satu poin krusial dalam regulasi ini adalah penekanan pada prosedur pendaftaran tanah hak ulayat yang terintegrasi, di mana masyarakat hukum adat diberikan kewenangan untuk mengajukan pendaftaran tanah ulayat secara kolektif melalui proses partisipatif yang melibatkan pemangku kepentingan lokal, pemerintah daerah, dan lembaga adat.

Regulasi ini juga mengatur secara rinci syarat dan dokumen administratif yang diperlukan, termasuk bukti sejarah penguasaan tanah, kesepakatan internal masyarakat adat, serta penetapan batas wilayah ulayat melalui pemetaan partisipatif yang divalidasi oleh tim ahli dari Kementerian ATR/BPN. Selain itu, peraturan ini memperkenalkan mekanisme penyelesaian sengketa tanah ulayat yang melibatkan mediasi berbasis adat sebelum proses hukum formal, sebagai upaya menghormati kearifan lokal sekaligus mengurangi beban pengadilan.

Dalam konteks keberlanjutan, Peraturan Menteri Nomor 14/2024 mengamanatkan integrasi prinsip kelestarian lingkungan dalam pemanfaatan tanah ulayat, termasuk larangan alih fungsi kawasan hutan adat untuk kepentingan komersial yang bertentangan dengan nilai ekologis masyarakat setempat. Perubahan signifikan lainnya adalah kewajiban pemerintah daerah untuk memfasilitasi pembentukan badan pengelola tanah ulayat yang beranggotakan perwakilan masyarakat adat dan pihak berwenang, guna memastikan transparansi dan akuntabilitas tata kelola.

Dengan mencabut Peraturan Nomor 18/2019, regulasi baru ini dinilai lebih progresif karena memperjelas status hukum tanah ulayat sebagai subjek hak kolektif yang terpisah dari hak individu, sekaligus mengakomodasi putusan Mahkamah Konstitusi tentang penguatan hak masyarakat adat. Implikasinya, diharapkan terjadi peningkatan kepastian hukum bagi masyarakat adat dalam mengelola sumber daya alam, mengurangi konflik agrarian, serta mendorong rekognisi negara terhadap keberagaman sistem penguasaan tanah berbasis kearifan lokal.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2024 juga mengatur secara spesifik penguatan peran pemerintah daerah dalam proses identifikasi dan verifikasi masyarakat hukum adat (MHA). Pemerintah kabupaten/kota wajib membentuk tim verifikasi multidisiplin yang terdiri dari ahli antropologi, hukum adat, lingkungan, dan perwakilan Kementerian ATR/BPN untuk memastikan keabsahan klaim tanah ulayat. Tim ini bertugas menelusuri bukti historis seperti naskah adat, peta tradisional, atau kesaksian tetua adat, serta melakukan verifikasi lapangan untuk memastikan kesinambungan penguasaan tanah secara turun-temurun. Proses ini harus selesai dalam waktu 180 hari kerja setelah permohonan diajukan, dengan mekanisme keberatan terbuka bagi masyarakat yang merasa dirugikan.

Di sisi teknologi administrasi, peraturan ini mendorong digitalisasi sistem pendaftaran tanah ulayat melalui platform Nasional Agraria Reform (NAR) yang terintegrasi dengan data spasial Badan Informasi Geospasial (BIG). Setiap tanah ulayat yang terdaftar akan mendapat sertifikat elektronik berjaminan QR code yang memuat informasi lengkap, termasuk batas wilayah, status lingkungan, dan hak pengelolaan. Sistem ini dirancang untuk mencegah tumpang tindih klaim lahan dan memudahkan pemantauan oleh pemerintah pusat. Selain itu, peraturan ini mengamanatkan pembuatan bank data tanah ulayat yang terbuka untuk diakses publik (dengan batasan tertentu), guna meningkatkan transparansi dan meminimalisasi korupsi dalam alokasi tanah adat.

Pada aspek ekonomi-sosial, Peraturan 14/2024 memperkenalkan skema pemanfaatan tanah ulayat untuk pembiayaan inklusif. Masyarakat adat diperbolehkan menggunakan sertifikat tanah ulayat sebagai agunan dalam skema kemitraan dengan lembaga keuangan syariah atau koperasi, asalkan ditujukan untuk pembangunan berkelanjutan seperti agroforestri, ekowisata, atau energi terbarukan. Namun, transaksi ini harus mendapat persetujuan minimal 75% anggota masyarakat adat melalui musyawarah adat dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk mencegah praktik pemerasan atau alih kepemilikan terselubung.

Regulasi ini juga menjawab isu perlindungan perempuan adat dengan mewajibkan kuota 30% keterwakilan perempuan dalam badan pengelola tanah ulayat. Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Konstitusi No. 35/PUU-X/2012 tentang hak perempuan dalam penguasaan tanah adat. Selain itu, diatur mekanisme pemulihan ekologi di wilayah ulayat yang terdampak aktivitas ilegal, seperti pertambangan atau perkebunan, dengan mengalokasikan 20% dana hasil ganti rugi lingkungan untuk program reboisasi adat.

Dalam konteks penegakan hukum, Peraturan 14/2024 memperkenalkan sanksi administratif berat bagi pihak yang mengganggu tanah ulayat terdaftar, mulai dari denda hingga pencabutan izin usaha. Untuk kasus kriminal seperti pemalsuan batas atau perampasan lahan, Kementerian ATR/BPN wajib berkoordinasi dengan Kepolisian dan Kejaksaan Agung dalam proses penyidikan. Uniknya, regulasi ini mengakui hukum adat setempat sebagai dasar pertimbangan hakim dalam sengketa pertanahan, sejauh tidak bertentangan dengan hukum nasional dan HAM.

Pada level internasional, kebijakan ini sejalan dengan komitmen Indonesia dalam *United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples* (UNDRIP) dan *Paris Agreement*, khususnya dalam pengakuan hak masyarakat adat sebagai aktor kunci mitigasi perubahan iklim. Pemerintah juga menyiapkan skema insentif fiskal bagi perusahaan yang bermitra dengan MHA dalam proyek karbon biru atau REDD+, dengan pengurangan pajak hingga 25% untuk investasi di wilayah ulayat.

Untuk memastikan implementasi, Kementerian ATR/BPN akan membentuk Satgas Nasional Perlindungan Tanah Ulayat yang beranggotakan unsur TNI, Polri, BPK, dan Komnas HAM. Satgas ini bertugas memantau 317 kabupaten/kota prioritas yang memiliki potensi konflik agrarian tinggi, seperti di Sumatera, Kalimantan, dan Papua. Evaluasi kebijakan akan dilakukan setiap dua tahun, dengan indikator keberhasilan mencakup penurunan konflik lahan, peningkatan partisipasi MHA dalam perencanaan tata ruang, serta kontribusi ekonomi dari pengelolaan tanah ulayat.

3.5 POLITIK HUKUM REFORM AGRARIA

Era Orde Baru di Indonesia, yang dimulai dengan Surat Perintah 11 Maret 1966 (Supersemar), ditandai oleh pemerintahan Presiden Soeharto selama lebih dari 32 tahun. Selama periode ini, kebijakan agraria mengalami perubahan signifikan, meskipun banyak diwarnai oleh otoritarianisme dan sentralisasi kekuasaan. Fokus utama pemerintahan

Soeharto adalah pembangunan ekonomi yang sering kali bergantung pada utang luar negeri. Namun, kebijakan ini membawa dampak krisis ekonomi yang berkepanjangan, yang berujung pada meningkatnya kemiskinan dan pengangguran.

Reformasi agraria menjadi sangat penting untuk mengatasi ketimpangan dan ketidakadilan dalam akses terhadap tanah. Hal ini sejalan dengan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menekankan bahwa sumber daya alam harus dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Tujuan utama reformasi agraria adalah mencapai keadilan dalam akses dan pemanfaatan tanah, dengan mengaktualisasikan nilai-nilai Pancasila dalam setiap kebijakan yang diambil.

Untuk melaksanakan reformasi agraria secara efektif, beberapa hal perlu diperhatikan:

1. Pelaksanaan Tepat Waktu: Reformasi harus dilakukan tanpa penundaan untuk segera mengatasi masalah ketimpangan agraria.
2. Dukungan Peraturan Perundang-undangan: Kebijakan harus didukung oleh regulasi yang sesuai dan harmonis secara vertikal maupun horizontal, sehingga substansi dan wadah pengaturannya saling mendukung.
3. Sumber Daya Manusia: Diperlukan dukungan dari sumber daya manusia yang memiliki komitmen dan integritas tinggi untuk melaksanakan reformasi.
4. Organisasi Pemangku Kepentingan: Keterlibatan organisasi petani dan pemangku kepentingan lainnya sangat penting untuk memperkuat pelaksanaan reformasi.
5. Partisipasi Masyarakat: Masyarakat harus dilibatkan secara aktif dalam perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi reformasi agar hasilnya sesuai dengan kebutuhan mereka.

Reformasi agraria diharapkan dapat menciptakan pembangunan pertanahan yang terintegrasi antara berbagai sektor serta meningkatkan kualitas ruang. Dengan adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur sumber daya agraria termasuk bumi, air, dan ruang angkasa tujuannya adalah untuk memastikan kesejahteraan dan keadilan bagi masyarakat.

Melihat pengalaman negara lain dalam melaksanakan reformasi agraria, baik dari hambatan maupun keberhasilan, sangat penting untuk menyusun strategi yang tepat agar reformasi agraria di Indonesia dapat berjalan efektif dan berkelanjutan. Harapan masyarakat terhadap pengaturan pemanfaatan tanah sangat besar, sehingga negara perlu memberikan perhatian serius terhadap implementasi kebijakan agraria demi mencapai keadilan sosial dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

BAB 4

HAK – HAK AGRARIA

4.1 HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

Konsep "penguasaan" tanah dapat dipahami dalam dua dimensi: fisik dan yuridis. Dimensi fisik merujuk pada pengelolaan langsung atas tanah, seperti menggunakan atau memanfaatkannya. Sementara itu, dimensi yuridis berkaitan dengan hak kepemilikan yang diakui dan dilindungi hukum. Hak yuridis ini umumnya memungkinkan pemegangnya menguasai tanah secara fisik, misalnya dengan menggarap lahan atau membangun properti, tanpa perlu menyerahkan kendali kepada pihak lain.

Penguasaan tanah juga mencakup aspek privat dan publik. Dalam aspek privat, pemilik tanah memiliki hak yuridis, tetapi penguasaan fisik bisa dipegang oleh pihak lain. Contohnya, pemilik tanah menyewakan propertinya ke penyewa hak kepemilikan tetap ada pada pemilik, tetapi pengelolaan fisik dilakukan penyewa. Di sisi lain, aspek publik mengacu pada wewenang negara dalam mengatur tanah berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Negara bertindak sebagai pemegang mandat untuk mengelola tanah demi kepentingan masyarakat luas, seperti pembangunan infrastruktur atau perlindungan lingkungan.

Hak penguasaan atas tanah terdiri dari tiga komponen utama: wewenang, kewajiban, dan larangan. Wewenang mencakup hal-hal yang boleh dilakukan pemegang hak, seperti memanfaatkan tanah untuk pertanian atau mendirikan bangunan. Kewajiban meliputi tanggung jawab pemilik, seperti membayar pajak atau menjaga kelestarian lahan. Adapun larangan merujuk pada tindakan yang dilarang, misalnya mengubah fungsi lahan tanpa izin atau merusak ekosistem. Perbedaan kombinasi dari ketiga komponen inilah yang menjadi dasar klasifikasi hak-hak penguasaan tanah dalam hukum agraria, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.

Pemahaman atas aspek fisik, yuridis, privat, dan publik ini penting untuk menghindari konflik kepemilikan serta memastikan pemanfaatan tanah sesuai prinsip keadilan dan keberlanjutan. Negara, melalui regulasi, bertugas menyeimbangkan kepentingan individu (privat) dengan tujuan kolektif (publik) agar sumber daya tanah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kemakmuran rakyat.

4.2 HAK PENGUASAAN ATAS TANAH DALAM HUKUM TANAH

Pengaturan hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah Indonesia terbagi menjadi dua kategori utama:

1. Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Lembaga Hukum

Hak ini bersifat umum dan belum dikaitkan dengan tanah atau pemegang hak tertentu (orang atau badan hukum). Ketentuannya mencakup:

- ✓ Penamaan hak: Memberikan identifikasi resmi pada jenis hak penguasaan (misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha).
- ✓ Penetapan isi hak: Menentukan apa yang boleh, wajib, atau dilarang dilakukan pemegang hak, termasuk batas waktu penguasaan.
- ✓ Persyaratan subjek: Menetapkan siapa yang berhak menjadi pemegang hak (individu, kelompok, atau badan hukum) dan syarat-syarat yang harus dipenuhi.
- ✓ Pengaturan objek tanah: Menjelaskan karakteristik tanah yang bisa dijadikan objek hak, seperti status, lokasi, atau fungsi.

2. Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Hubungan Hukum Konkret

Hak ini sudah terikat dengan tanah tertentu dan pemegang hak yang jelas. Ketentuannya meliputi:

- ✓ Penciptaan hak: Proses hukum untuk mengikat tanah dan pemegang hak (misalnya melalui sertifikat atau akta).
- ✓ Pembebanan hak lain: Memungkinkan tanah dibebani hak tambahan (seperti Hak Tanggungan untuk jaminan utang).
- ✓ Pemindahan hak: Mengatur prosedur pengalihan hak ke pihak lain (jual-beli, hibah, warisan).
- ✓ Hapusnya hak: Syarat berakhirnya hak (misalnya karena lewat waktu, pencabutan, atau perubahan status tanah).
- ✓ Pembuktian hak: Mekanisme legal untuk membuktikan kepemilikan (misalnya melalui sertifikat atau dokumen pendaftaran tanah).

Hierarki Hak Penguasaan atas Tanah dalam UUPA

Berdasarkan UUPA dan Hukum Tanah Nasional, hierarki hak penguasaan tanah disusun sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah

- Merupakan hak tertinggi yang mencakup seluruh tanah di wilayah Indonesia.
- Bersifat abadi, kolektif, dan menjadi dasar bagi hak-hak penguasaan lainnya.
- Diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) dan (3) UUPA, menegaskan bahwa tanah Indonesia adalah milik bersama seluruh rakyat.

2. Hak Menguasai dari Negara atas Tanah

- Berasal dari hak Bangsa Indonesia, dijalankan negara sebagai perwakilan rakyat.
- Wewenang negara meliputi:
 - Mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah (contoh: tata ruang, pencegahan kerusakan lingkungan).
 - Menentukan hubungan hukum antara orang dan tanah (misalnya pembatasan kepemilikan tanah untuk mencegah monopoli).
 - Menyelesaikan sengketa tanah melalui musyawarah atau jalur hukum.

- Tujuan utama: Mewujudkan kemakmuran rakyat secara adil dan berkelanjutan (Pasal 2 Ayat (3) UUPA).

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

- Hak pengelolaan tanah berdasarkan hukum adat oleh komunitas tertentu.
- Diakui sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan yang lebih tinggi.

4. Hak Perseorangan atas Tanah

Terdiri dari:

- Hak atas tanah: Seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.
- Wakaf tanah hak milik: Pengalihan tanah untuk tujuan sosial/keagamaan.
- Hak Tanggungan: Hak jaminan atas tanah untuk pinjaman.
- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun: Kepemilikan unit properti dalam bangunan bertingkat.

Prinsip Pengaturan Hak Penguasaan Tanah

1. Keseimbangan Privat-Publik: Hak individu diakui, tetapi negara berwenang mengatur pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum.
2. Keberlanjutan: Pemegang hak wajib menjaga kesuburan tanah dan mencegah kerusakan lingkungan (Pasal 15 UUPA).
3. Keadilan Sosial: Pembatasan kepemilikan tanah (Pasal 7 UUPA) untuk mencegah ketimpangan.

Dengan hierarki ini, UUPA menjamin pengelolaan tanah yang adil, transparan, dan berorientasi pada kesejahteraan rakyat. Pelaksanaannya melibatkan sinergi antara pemerintah, masyarakat, dan pemegang hak untuk memastikan tanah dimanfaatkan sesuai fungsi sosialnya.

4.3 HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT

Hak ulayat masyarakat hukum adat diakui secara hukum melalui Pasal 3 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Pasal ini menyatakan bahwa hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat adat tetap berlaku sepanjang keberadaannya masih nyata, sejauh tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, persatuan bangsa, serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hak ulayat merupakan kumpulan wewenang dan kewajiban suatu komunitas adat dalam mengelola tanah di wilayah mereka. Wewenang ini mencakup pengaturan pemanfaatan tanah, sementara kewajiban meliputi menjaga keberlanjutan sumber daya dan menghormati hak anggota masyarakat adat.

Menurut Boedi Harsono (1999), hak ulayat dianggap masih berlaku jika memenuhi tiga syarat:

1. Adanya Kelompok Masyarakat Adat yang Aktif: Terdapat kelompok orang yang terikat sebagai anggota suatu persekutuan hukum adat, dengan tatanan sosial dan hukum yang dijalankan dalam kehidupan sehari-hari.

2. Keberadaan Wilayah Ulayat yang Jelas: Ada wilayah khusus yang diakui sebagai tanah bersama (sering disebut *labenstraum*), menjadi sumber penghidupan dan tempat aktivitas komunitas tersebut.
3. Pengakuan Sistem Penguasaan Adat: Masyarakat masih menerapkan hukum adat dalam mengatur pemanfaatan tanah, seperti pembagian lahan, pengelolaan sumber daya alam, atau penyelesaian sengketa, yang dipatuhi oleh seluruh anggota.

Pengaturan lebih lanjut tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria/BPN No. 5 Tahun 1999.

Hak ulayat dianggap eksis jika:

1. Komunitas Adat Masih Berfungsi: Kelompok tersebut masih mempraktikkan hukum adat dalam kehidupan sehari-hari.
2. Wilayah Ulayat Dijadikan Sumber Kehidupan: Tanah ulayat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar komunitas, seperti bercocok tanam, berburu, atau mengambil hasil hutan.
3. Hukum Adat Mengatur Pengelolaan Tanah: Ada aturan adat yang mengikat tentang kepemilikan, pemanfaatan, dan perlindungan tanah ulayat, yang ditaati oleh anggota masyarakat.

Pasal 3 UUPA menegaskan bahwa hak ulayat hanya diakui jika masih berlaku secara nyata. Jika suatu komunitas adat telah kehilangan salah satu unsur di atas (misalnya, wilayah ulayat telah beralih fungsi atau kelompoknya terdisintegrasi), hak ulayat tidak akan dihidupkan kembali atau diciptakan baru. Negara memberikan otonomi terbatas kepada masyarakat adat untuk mengatur hak ulayat sesuai hukum adat mereka, selama tidak melanggar prinsip kedaulatan nasional dan keadilan sosial.

Signifikansi Hak Ulayat

Pengakuan hak ulayat bertujuan melindungi hak-hak masyarakat adat atas tanah leluhur sekaligus menjaga keseimbangan antara kepentingan lokal dan nasional. Misalnya, hak ini mencegah eksploitasi tanah adat secara sepihak oleh pihak luar, seperti perusahaan atau individu, tanpa persetujuan komunitas. Di sisi lain, negara tetap berwenang mengatur hak ulayat jika diperlukan untuk pembangunan infrastruktur publik atau perlindungan lingkungan, asalkan melalui proses yang partisipatif dan adil. Dengan demikian, hak ulayat menjadi jembatan antara tradisi lokal dan modernitas hukum negara, memastikan keberagaman budaya dan keadilan agraria tetap terjaga.

4.4 HAK ATAS TANAH

Hak-hak atas tanah merupakan bagian dari hak perseorangan yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya baik individu, kelompok, atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat dari suatu bidang tanah. Hak ini menjadi dasar hukum dalam pemanfaatan tanah untuk berbagai kebutuhan, seperti tempat tinggal, usaha, atau kegiatan produktif lainnya.

Jenis-Jenis Hak atas Tanah

- 1. Hak Milik:** Hak tertinggi dan bersifat turun-temurun, yang memungkinkan pemiliknya menggunakan, mengelola, atau mengalihkan tanah secara penuh. Hanya warga negara Indonesia yang dapat memegang hak ini.
- 2. Hak Guna Usaha (HGU):** Hak untuk menggunakan tanah negara (biasanya luas) untuk kegiatan pertanian, perkebunan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu (maksimal 35 tahun, dapat diperpanjang).
- 3. Hak Guna Bangunan (HGB):** Hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik negara atau pihak lain, dengan jangka waktu hingga 30 tahun dan dapat diperpanjang.
- 4. Hak Pakai:** Hak menggunakan tanah milik negara, pihak lain, atau tanah adat untuk keperluan tertentu (contoh: instansi pemerintah, sosial, atau perorangan).
- 5. Hak Sewa untuk Bangunan:** Hak menyewa tanah dari pemilik hak milik/HGB untuk mendirikan bangunan, biasanya dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.
- 6. Hak Membuka Tanah:** Hak mengolah atau membuka lahan baru (misalnya hutan atau lahan tidur) untuk dijadikan tanah produktif, dengan izin dari pihak berwenang.
- 7. Hak Memungut Hasil Hutan:** Hak mengambil hasil hutan tertentu dari wilayah yang ditetapkan, seperti kayu atau hasil non-kayu, sesuai peraturan kehutanan.
- 8. Hak Gadai (Gadai Tanah):** Hak menggunakan tanah sebagai jaminan utang, di mana tanah dapat dikelola oleh pemberi pinjaman sampai utang dilunasi.
- 9. Hak Usaha Bagi Hasil:** Perjanjian antara pemilik tanah dan penggarap untuk membagi hasil pengolahan tanah (misalnya pertanian) berdasarkan kesepakatan.
- 10. Hak Menumpang:** Hak menggunakan sebagian tanah milik orang lain untuk keperluan terbatas, seperti mendirikan kios atau tempat ibadah, tanpa mengubah status kepemilikan.
- 11. Hak Sewa Tanah Pertanian:** Hak menyewa tanah pertanian dari pemilik untuk ditanami dalam jangka waktu tertentu.

Hak Turunan Lainnya

- i. Wakaf Tanah Hak Milik: Pengalihan kepemilikan tanah untuk tujuan sosial/keagamaan, seperti pembangunan masjid atau sekolah.
- ii. Hak Tanggungan: Hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang, biasanya digunakan dalam transaksi kredit.
- iii. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun: Kepemilikan unit individu dalam bangunan bertingkat (apartemen atau rusun), disertai hak bersama atas fasilitas umum.

Prinsip Pengaturan

Hak-hak atas tanah diatur dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan sosial. Setiap hak memiliki batasan waktu, syarat kepemilikan, dan kewajiban pemegangnya, seperti membayar pajak (PBB) atau menjaga kelestarian lingkungan. Misalnya, pemegang HGU wajib mencegah kerusakan tanah, sementara hak milik tidak boleh digunakan untuk kegiatan yang merugikan masyarakat.

Pentingnya Hak atas Tanah

Pengakuan hak-hak ini memungkinkan pemanfaatan tanah secara optimal, baik untuk kebutuhan individu (perumahan, usaha) maupun publik (infrastruktur, konservasi). Negara bertugas menyeimbangkan hak privat dengan fungsi sosial tanah, misalnya melalui pembatasan kepemilikan (Pasal 7 UUPA) untuk mencegah monopoli. Dengan demikian, hak atas tanah tidak hanya menjamin kepemilikan, tetapi juga tanggung jawab untuk mendukung kemakmuran bersama.

4.5 WAKAF TANAH HAK MILIK

Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 40 Ayat (3) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Aturan ini menjamin perlindungan dan pengaturan wakaf tanah milik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang kemudian diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Pengertian Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf tanah hak milik adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah (individu atau badan hukum) untuk memisahkan sebagian atau seluruh tanah miliknya dari harta pribadi dan mendedikasinya secara permanen untuk kepentingan ibadah atau keperluan umum sesuai prinsip agama Islam. Tanah yang diwakafkan tidak lagi menjadi hak milik pribadi, melainkan menjadi aset abadi yang dikelola untuk tujuan sosial, seperti pembangunan masjid, sekolah, rumah sakit, atau fasilitas publik lainnya.

Proses dan Syarat Wakaf

1. Subjek Wakaf (Wakif):

- ❖ Pemilik tanah (individu atau badan hukum) harus beragama Islam dan memiliki hak milik atas tanah tersebut.
- ❖ Tanah harus bebas dari sengketa dan status kepemilikan jelas (terdaftar di sertifikat).

2. Ikrar Wakaf:

- ❖ Dilakukan secara sukarela melalui pernyataan resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atau lembaga berwenang.

3. Tujuan Wakaf:

- ❖ Harus sesuai syariat Islam, seperti untuk ibadah (pembangunan masjid), pendidikan (sekolah/madrasah), kesehatan (rumah sakit), atau kesejahteraan umum (panti asuhan).

4. Pendaftaran:

- ❖ Tanah wakaf wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) untuk memperoleh sertifikat wakaf.

Dasar Hukum dan Perlindungan

- a. PP No. 28/1997: Menegaskan bahwa tanah wakaf tidak boleh dialihkan, dijual, atau diwariskan. Pengelolaannya diserahkan kepada Nazhir (pengelola wakaf) yang bertanggung jawab memastikan tanah digunakan sesuai tujuan wakaf.

- b. UU No. 41/2004: Memperluas cakupan wakaf tidak hanya tanah, tetapi juga aset bergerak (uang, saham) dan tidak bergerak (bangunan). Undang-undang ini juga mengatur pengawasan Nazhir untuk mencegah penyalahgunaan.

Implikasi Hukum

- I. Kepemilikan: Setelah diwakafkan, tanah beralih status dari hak milik pribadi menjadi hak milik Allah SWT secara simbolis, dengan pemanfaatan untuk kepentingan umat.
- II. Keterlibatan Negara: Negara melalui BWI berwenang mengawasi pengelolaan tanah wakaf dan mengambil langkah hukum jika terjadi pelanggaran, seperti penggunaan tanah tidak sesuai tujuan.
- III. Keabadian: Wakaf bersifat abadi. Jika tanah wakaf rusak atau tidak bisa digunakan, harus diganti dengan tanah lain yang setara nilainya.

Contoh Pemanfaatan

- ✓ Masjid Agung Sunda Kelapa (Jakarta): Tanah wakaf yang digunakan sebagai tempat ibadah dan pusat kegiatan keislaman.
- ✓ Pesantren Modern Gontor (Ponorogo): Lahan wakaf untuk pendidikan agama dan umum.
- ✓ Rumah Sakit Islam (RSI) di berbagai kota: Fasilitas kesehatan yang dibangun di atas tanah wakaf.

Tantangan dan Solusi

- Masalah: Banyak tanah wakaf tidak produktif karena kurangnya kapasitas Nazhir atau tumpang tindih regulasi.
- Solusi: Pelatihan Nazhir, pendampingan hukum, dan integrasi data wakaf secara digital oleh BWI untuk meningkatkan transparansi.

Dengan aturan ini, wakaf tanah hak milik menjadi instrumen strategis untuk mendukung pembangunan sosial-keagamaan sekaligus menjaga aset umat Islam tetap lestari dan bermanfaat bagi generasi mendatang.

4.6 HAK TANGGUNGAN

Hak Tanggungan adalah satu-satunya bentuk hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Tanggungan dapat dibebankan pada beberapa jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39).

Lebih lanjut, Pasal 51 UUPA menyebutkan bahwa Hak Tanggungan diatur lebih rinci dalam undang-undang khusus, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dijelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, beserta atau tanpa benda lain yang berhubungan dengan tanah tersebut.

Dengan kata lain, hak tanggungan bukan hanya sekedar jaminan atas tanah, tetapi juga bisa mencakup benda-benda lain yang terkait, memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memegang hak tersebut. Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan yang memberikan hak kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan utang melalui penjualan tanah yang dijadikan jaminan, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dengan kata lain, Hak Tanggungan memberi kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditor dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Hal ini memungkinkan kreditor tertentu untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui lelang dan menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi utang debitur. Dalam pandangan Boedi Harsono (1999), hak tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil tindakan hukum apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, dengan hak untuk didahulukan dibandingkan kreditor lainnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara. Setiap hak tersebut harus didaftar sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memiliki sifat yang dapat dialihkan atau dipindahtangankan. Ini memberikan dasar hukum yang jelas bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan utang, sekaligus memberikan perlindungan bagi pihak yang memegang hak tanggungan atas tanah.

4.7 HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Hak milik atas satuan rumah susun secara implisit diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat diberikan kepada sekelompok orang secara bersama-sama. Dalam hal ini, hak atas tanah yang menjadi dasar bagi rumah susun adalah milik atau dikuasai bersama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun.

Tanah yang digunakan untuk rumah susun ini dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara. Menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun diartikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi menjadi bagian-bagian fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal. Setiap bagian rumah susun ini dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, umumnya untuk hunian, namun juga dapat difungsikan untuk non-hunian, seperti usaha.

Untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan satuan rumah susun, diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, yang diatur dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Sertifikat ini terdiri dari beberapa dokumen penting, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai ketentuan peraturan pemerintah dalam Pasal 19 UUPA, gambar denah tingkat rumah susun yang menunjukkan satuan yang dimiliki, dan pernyataan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama.

Semua dokumen tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen. Penting untuk dicatat bahwa hak milik atas satuan rumah susun bukanlah hak atas tanah itu sendiri, melainkan hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan, yang menjamin kepemilikan dan penggunaan satuan rumah susun oleh pemiliknya secara sah.

4.8 HAK – HAK AGRARIA MENURUT UU No. 5 TAHUN 1960

Hak-hak agraria menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada individu atau kelompok untuk mengelola, menggunakan, atau memanfaatkan tanah sesuai dengan kepentingan tertentu. Secara umum, hak-hak agraria tersebut mencakup hak atas tanah yang memberi kuasa kepada pemiliknya untuk menggunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Selain itu, terdapat hak-hak terkait pemanfaatan sumber daya alam lainnya, seperti hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan air, serta hak guna ruang angkasa.

Menurut Pasal 16 Ayat (1) UUPA, jenis-jenis hak atas tanah yang diatur meliputi:

1. **Hak Milik:** Hak yang memberikan wewenang penuh atas tanah kepada pemiliknya, termasuk hak untuk mengalihkan, menjual, atau membebani tanah dengan hak jaminan.
2. **Hak Guna Usaha:** Hak untuk mengusahakan tanah tertentu yang dimiliki oleh negara untuk tujuan pertanian, perkebunan, atau kegiatan usaha lainnya.
3. **Hak Guna Bangunan:** Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara atau tanah orang lain dengan jangka waktu tertentu.
4. **Hak Pakai:** Hak untuk menggunakan tanah negara atau tanah orang lain untuk keperluan tertentu.
5. **Hak Sewa:** Hak untuk menyewa tanah guna kepentingan tertentu dengan masa yang telah disepakati.
6. **Hak Membuka Tanah:** Hak untuk membuka atau mengolah tanah yang masih berupa hutan atau tanah terlantar.
7. **Hak Memungut Hasil:** Hak untuk memungut hasil dari tanah yang dimiliki orang lain atau negara.
8. **Hak Gadai:** Hak untuk menjaminkan tanah sebagai jaminan utang dengan hak untuk melelangnya jika utang tidak dilunasi.

Selain itu, terdapat hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam kategori tersebut, namun dapat ditetapkan dengan undang-undang, seperti:

- **Hak Usaha Bagi Hasil** – Hak yang memberikan kewenangan untuk memperoleh hasil dari suatu tanah atau usaha tertentu.
- **Hak Menumpang** – Hak untuk menumpang atau menggunakan tanah orang lain untuk tujuan tertentu.
- **Hak Sewa Tanah Pertanian** – Hak untuk menyewa tanah pertanian dengan tujuan untuk mengusahakan pertanian.

Secara keseluruhan, UUPA menetapkan kerangka hukum yang mengatur hak-hak agraria di Indonesia, memberikan hak dan kewajiban kepada individu atau badan hukum yang memiliki atau menguasai tanah, serta menciptakan kepastian hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah.

BAB 5

HAK – HAK ATAS TANAH

5.1 JENIS – JENIS HAK ATAS TANAH

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perbedaan utama antara hak atas tanah dan hak penggunaan atas tanah terletak pada tingkatan kuasa yang dimiliki oleh pemegangnya.

Dasar hukum hak-hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hak atas tanah berasal dari hak menguasai negara atas tanah. Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dapat memberikan hak atas tanah kepada individu, kelompok, maupun badan hukum, baik privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah bahwa pemiliknya memiliki wewenang untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hak atas tanah yang diatur dalam UUPA terdapat beberapa jenis yang dijelaskan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, antara lain:

1. **Hak Milik** – Hak penuh atas tanah yang memberikan wewenang untuk mengalihkan, menjual, atau membebani tanah.
2. **Hak Guna Usaha** – Hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki oleh negara untuk kepentingan usaha pertanian, perkebunan, atau kegiatan usaha lainnya.
3. **Hak Guna Bangunan** – Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pemegang hak tersebut.
4. **Hak Pakai** – Hak untuk menggunakan tanah negara atau tanah orang lain untuk keperluan tertentu.
5. **Hak Sewa** – Hak untuk menyewa tanah dengan tujuan tertentu.
6. **Hak Membuka Tanah** – Hak untuk membuka atau mengolah tanah yang masih berupa hutan atau tanah terlantar.
7. **Hak Memungut Hasil Hutan** – Hak untuk mengambil hasil dari sumber daya alam yang ada di tanah tersebut.

Selain itu, terdapat hak-hak yang bersifat sementara, seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian, yang sifatnya dapat dihapuskan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Soedikno Mertokusumo (2011), wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kategori:

1. **Wewenang Umum** – Pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk penggunaan tubuh bumi, air, dan ruang udara yang ada di atasnya, selama masih dalam batasan yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan hukum lainnya.

2. **Wewenang Khusus** – Pemegang hak atas tanah memiliki wewenang yang lebih spesifik sesuai dengan jenis hak atas tanahnya, seperti hak milik yang dapat digunakan untuk pertanian atau mendirikan bangunan, hak guna bangunan yang hanya dapat digunakan untuk mendirikan dan memiliki bangunan, atau hak guna usaha yang digunakan untuk perusahaan di sektor pertanian, peternakan, atau perkebunan.

Namun, dalam praktiknya, hak-hak seperti Hak Menumpang sering menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat terhadap golongan yang lebih lemah. Ini bertentangan dengan asas hukum tanah nasional yang mengharuskan tanah pertanian dikerjakan dan diusahakan sendiri oleh pemiliknya, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UUPA. Oleh karena itu, hak-hak sementara seperti Hak Menumpang dianggap mengandung unsur feodal yang tidak sesuai dengan semangat hukum agraria Indonesia.

Feodalisme, yang masih menjadi warisan budaya masyarakat Indonesia, dapat menyebabkan hubungan antara pemilik tanah dan pihak lain yang menumpang menjadi tidak seimbang, menciptakan ketimpangan kekuasaan. Seiring berjalannya waktu, hukum agraria Indonesia berusaha menghapuskan praktek-praktek yang mengarah pada feodalisme untuk menciptakan sistem pengelolaan tanah yang lebih adil dan sesuai dengan prinsip keadilan sosial.

Macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat dikelompokkan menjadi tiga bidang utama, yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, dan hak atas tanah yang bersifat sementara.

1. **Hak atas Tanah yang Bersifat Tetap:** Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap adalah hak-hak yang ada selama UUPA masih berlaku, atau hingga dicabut oleh undang-undang yang baru. Jenis hak ini meliputi:
 - **Hak Milik:** Hak penuh atas tanah yang memberikan wewenang untuk mengalihkan atau menjual tanah.
 - **Hak Guna Usaha:** Hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki negara untuk keperluan pertanian, perkebunan, atau sektor lain.
 - **Hak Guna Bangunan:** Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pemegang hak tersebut.
 - **Hak Pakai:** Hak untuk menggunakan tanah negara atau tanah orang lain untuk keperluan tertentu.
 - **Hak Sewa untuk Bangunan:** Hak untuk menyewa bangunan dengan tujuan tertentu.
 - **Hak Membuka Tanah:** Hak untuk membuka tanah yang masih berupa hutan atau tanah terlantar untuk dijadikan lahan usaha.
 - **Hak Memungut Hasil Hutan:** Hak untuk mengambil hasil dari hutan atau tanah yang dikelola oleh negara.
2. **Hak atas Tanah yang Akan Ditetapkan dengan Undang-Undang:** Hak atas tanah jenis ini adalah hak-hak yang belum ada saat ini, tetapi di masa depan dapat lahir

berdasarkan undang-undang yang akan ditetapkan oleh negara. Hak-hak ini belum ada dalam UUPA, namun berpotensi untuk diatur dengan undang-undang baru yang disesuaikan dengan kebutuhan hukum yang berkembang.

3. **Hak atas Tanah yang Bersifat Sementara:** Hak-hak ini sifatnya hanya sementara dan dalam waktu yang relatif singkat akan dihapuskan karena mengandung unsur pemerasan, feodalisme, dan bertentangan dengan jiwa UUPA yang mengutamakan keadilan sosial dan pemberdayaan masyarakat. Beberapa contoh hak atas tanah yang bersifat sementara meliputi:
 - **Hak Gadai** (gadai tanah): Hak untuk memberikan tanah sebagai jaminan utang.
 - **Hak Usaha Bagi Hasil** (perjanjian bagi hasil): Hak untuk mengelola tanah dengan perjanjian bagi hasil.
 - **Hak Menumpang:** Hak untuk menggunakan tanah orang lain untuk kepentingan tertentu.
 - **Hak Sewa Tanah Pertanian:** Hak untuk menyewa tanah pertanian dengan tujuan mengusahakan pertanian.

Selain itu, hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA bersifat limitatif, yang berarti bahwa meskipun hanya hak-hak yang disebutkan dalam UUPA yang diakui, kelak dapat ada hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok utama:

1. **Hak atas Tanah yang Bersifat Primer:** Ini adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Beberapa contoh hak ini adalah:
 - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.
2. **Hak atas Tanah yang Bersifat Sekunder:** Ini adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, baik individu maupun badan hukum. Beberapa contoh hak ini adalah:
 - Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik, Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan dan hak milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

5.2 PENCABUTAN HAK ATAS TANAH

Pencabutan hak atas tanah merujuk pada pengambilan tanah secara paksa oleh negara, yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi hapus. Pencabutan ini dilakukan tanpa adanya pelanggaran atau kelalaian dari pemilik tanah, dan hanya dilakukan untuk kepentingan umum, termasuk untuk kepentingan bangsa, negara, serta rakyat secara keseluruhan. Proses ini melibatkan wewenang Presiden Republik Indonesia setelah mempertimbangkan berbagai pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan HAM, serta kementerian terkait lainnya. Jika pencabutan hak atas tanah dilakukan, Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang mencantumkan besarnya ganti rugi untuk

pemilik tanah yang haknya dicabut. Apabila pemilik tanah tidak setuju dengan besarnya ganti rugi, mereka dapat mengajukan keberatan melalui pengadilan tinggi.

Secara keseluruhan, UUPA berupaya menciptakan sistem pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang adil, dengan memberikan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah sambil memperhatikan kepentingan umum dan kebutuhan pembangunan.

5.3 HAK MILIK

Hak milik adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA, dan lebih rinci dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat, terpenuh, dan dapat diwariskan, yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA. Istilah "turun temurun" berarti bahwa hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknnya masih hidup, dan ketika pemiliknnya meninggal dunia, hak milik tersebut dapat diteruskan kepada ahli warisnnya, asalkan memenuhi syarat yang ditentukan sebagai subjek hak milik.

"Terkuat" menunjukkan bahwa hak milik atas tanah lebih kuat daripada hak atas tanah lainnya. Hak ini tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah untuk dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah untuk dihapuskan. Sementara itu, "terpenuhi" artinya hak milik memberikan kewenangan yang sangat luas bagi pemiliknnya, bahkan lebih luas dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak ini dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, tidak terikat pada hak lain, dan memberikan penggunaan tanah yang lebih bebas dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum.

Subjek yang dapat memiliki hak milik atas tanah, menurut UUPA, terdiri dari dua kategori utama: perseorangan dan badan hukum.

1. Perseorangan

Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hak milik atas tanah (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

2. Badan Hukum

Pemerintah dapat menetapkan badan hukum tertentu yang diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah, dengan syarat-syarat yang ditentukan (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan hukum yang dapat memiliki hak milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 adalah bank-bank yang didirikan oleh negara (seperti Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Selain itu, menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, badan hukum yang diperbolehkan memiliki hak milik adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik harus melepaskan atau mengalihkan hak miliknnya dalam waktu satu tahun kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika pemilik tanah gagal melaksanakan hal ini, maka hak miliknnya akan dianggap hapus secara hukum, dan tanah tersebut akan kembali dikuasai oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA).

Pengaturan hak milik ini menekankan pentingnya fungsi sosial tanah, yang mengharuskan pemiliknya untuk tidak menggunakan tanah dengan cara yang merugikan pihak lain, serta mewajibkan penggunaan tanah untuk tetap memperhatikan kepentingan umum dan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat. Selain itu, pemilik tanah juga bertanggung jawab untuk merawat tanahnya agar tetap subur dan terhindar dari kerusakan.

Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui tiga cara yang diatur dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak milik ini dapat terjadi melalui pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau timbulnya lidah tanah (Aanslibbing).

- **Pembukaan tanah (pembukaan hutan)** dilakukan oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat. Proses ini dilakukan melalui tiga sistem penggarapan, yaitu:
 - Matok sirah matok galeng
 - Matok sirah gilir galeng
 - Sistem bluburan
- **Lidah tanah (Aanslibbing)** adalah tanah yang muncul karena perubahan aliran sungai, danau, atau laut, seperti tanah yang tumbuh di sepanjang pinggir sungai, laut, atau danau akibat endapan lumpur yang mengeras seiring waktu. Dalam hukum adat, tanah ini menjadi hak pemilik tanah yang berbatasan langsung. Hak milik yang diperoleh melalui cara ini dapat didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.

2. Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah yang berasal dari tanah negara dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang mengajukan permohonan sesuai prosedur yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah persyaratan terpenuhi, BPN akan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Pemohon kemudian harus mendaftarkan SKPH tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah.

3. Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah juga dapat diberikan oleh undang-undang, seperti yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) dalam ketentuan konversi UUPA. Konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA, yang mengubah hak-hak atas tanah yang ada sebelumnya menjadi hak-hak yang diatur oleh UUPA (Pasal 16 UUPA).

Jenis Perolehan Hak Milik:

1. **Secara Originair:** Hak milik yang diperoleh untuk pertama kalinya, melalui cara-cara hukum adat, penetapan pemerintah, atau ketentuan undang-undang.

2. **Secara Derivative:** Hak milik yang diperoleh oleh seseorang dari pemilik hak milik lain, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau pewarisan.

Penggunaan Tanah Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya (Pasal 24 UUPA)

Meskipun hak milik atas tanah memberikan kewenangan yang sangat luas kepada pemiliknya, UUPA mengatur bahwa hak milik dapat dibebani dengan berbagai hak lain yang memungkinkan pihak lain untuk menggunakan tanah tersebut. Beberapa bentuk penggunaan tanah hak milik oleh pihak lain meliputi:

1. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan.
2. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai.
3. Hak Sewa untuk bangunan.
4. Hak Gadai (gadai tanah).
5. Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil).
6. Hak Menumpang.
7. Hak Sewa tanah pertanian.

Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA)

Menurut Pasal 25 UUPA, hak milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang, memberikan kedudukan prioritas kepada kreditur terhadap kreditur lainnya (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Untuk sahnya pemberian hak tanggungan, harus memenuhi tiga unsur kumulatif, yaitu:

1. Adanya perjanjian utang piutang antara debitur (pemilik tanah) dan kreditur (misalnya bank), yang dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan.
2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menjadi perjanjian tambahan, dan harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Adanya Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dengan demikian, hak milik atas tanah memberikan kekuatan hukum yang sangat besar, namun tetap diatur dalam konteks kewajiban sosial dan penggunaan tanah yang memperhatikan kepentingan umum.

Hapusnya Hak Milik atas Tanah

Menurut Pasal 27 UUPA, ada beberapa faktor yang dapat menyebabkan hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, antara lain:

1. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
3. Penelantaran tanah oleh pemiliknya.
4. Subjek hak tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

5. Peralihan hak yang menyebabkan tanah berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
6. Tanahnya musnah, misalnya akibat bencana alam.

5.4 HAK GUNA USAHA (HGU)

Definisi dan Pengaturan; Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA dan secara khusus diatur dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

HGU merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam bidang usaha pertanian, perikanan, peternakan, dan perusahaan perkebunan.

Luas Tanah:

- ❖ Perseorangan: Luas tanah minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar.
- ❖ Badan Hukum: Luas tanah minimal 5 hektar, sedangkan maksimalnya ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- ❖ Subjek HGU:
- ❖ Warga negara Indonesia.
- ❖ Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sanksi bagi Pemegang HGU yang Tidak Memenuhi Syarat

Apabila pemegang HGU tidak memenuhi syarat sebagai subjek HGU, maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika tidak dilakukan, hak guna usahanya akan hapus dengan sendirinya dan tanahnya akan menjadi tanah negara.

Jangka Waktu HGU:

- ✓ Pertama kali: Maksimal 35 tahun.
- ✓ Perpanjangan: Maksimal 25 tahun.
- ✓ Perbaharuan: Maksimal 35 tahun. Pengajuan perpanjangan atau perbaharuan harus dilakukan paling lambat dua tahun sebelum jangka waktu berakhir.

Persyaratan untuk Perpanjangan atau Perbaharuan HGU:

1. Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai tujuan pemberian hak.
2. Syarat-syarat yang ditentukan dalam keputusan pemberian hak telah dipenuhi.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Kewajiban Pemegang HGU:

- Membayar uang pemasukan kepada negara.
- Melaksanakan usaha sesuai peruntukannya (pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan).
- Mengusahakan tanah dengan baik sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.

- Membangun dan memelihara prasarana lingkungan serta fasilitas tanah dalam areal HGU.
- Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam, dan menjaga kelestarian lingkungan.
- Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
- Menyerahkan kembali tanah kepada negara setelah hak guna usahanya hapus.
- Menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jaminan Utang dengan HGU: HGU dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUPA dan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Prosedur Hak Tanggungan atas HGU:

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan.
2. Adanya penyerahan HGU sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.
3. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Hapusnya HGU: Pasal 34 UUPA mengatur faktor-faktor yang menyebabkan HGU hapus, yaitu:

- Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan.
- Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan.
- Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- Dicabut untuk kepentingan umum.
- Ditelantarkan.
- Tanahnya musnah.

Faktor Penyebab Hapusnya HGU Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan.
2. Pembatalan HGU oleh pejabat berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena pelanggaran kewajiban atau ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
3. Pelepasan sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Pencabutan HGU.
5. Tanahnya ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Pemegang hak guna usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGU.

Konsekuensi Hapusnya HGU

Menurut Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, apabila hak guna usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah tersebut dan menyerahkan tanah kepada negara. Pembongkaran dilakukan atas biaya bekas pemegang hak, dan jika lalai, pemerintah akan membongkar bangunan tersebut atas biaya bekas pemegang hak.

Kesimpulan

Hak milik atas tanah dan hak guna usaha memiliki ketentuan yang cukup detail mengenai syarat, peralihan, serta faktor penyebab penghapusan hak atas tanah. Proses administrasi yang ketat memastikan pengelolaan tanah yang sah dan memenuhi ketentuan hukum di Indonesia.

5.5 HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan milik pemegangnya. Berdasarkan Pasal 35 UUPA, hak ini diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan berlaku pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.

Subjek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, subjek yang dapat memegang Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Jika subjek tidak memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan haknya kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila tidak dilakukan, hak tersebut akan beralih kepada negara dan tanahnya menjadi tanah negara.

Prosedur Terjadinya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat terjadi berdasarkan asal tanahnya sebagai berikut:

1. **Tanah Negara:** Pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan keputusan pemberian hak.
2. **Tanah Hak Pengelolaan:** Terjadi dengan keputusan pemberian hak berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan yang diterbitkan oleh BPN.
3. **Tanah Hak Milik:** Terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik melalui akta yang dibuat oleh PPAT, yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Jangka Waktu dan Perpanjangan

Berdasarkan Pasal 26 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya:

1. **Tanah Negara:** Hak Guna Bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun. Setelah itu, dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan harus diajukan dua tahun sebelum jangka waktu berakhir.
2. **Tanah Hak Pengelolaan:** Sama dengan tanah negara, jangka waktu pertama kali adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk 20 tahun serta diperbaharui untuk 30 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan diajukan dua tahun sebelum berakhirnya masa hak.
3. **Tanah Hak Milik:** Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jangka waktu 30 tahun. Perpanjangan tidak dapat dilakukan, tetapi dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak guna bangunan.

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan wajib untuk:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan dalam keputusan atau perjanjian pemberian hak.
3. Memelihara tanah dan bangunan dengan baik serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Menyerahkan kembali tanah setelah hak guna bangunan tersebut hapus kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik.
5. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
6. Memberikan jalan keluar atau jalan air bagi tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan.

Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk:

1. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu.
2. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usaha.
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.
4. Membebani hak tanggungan.

Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 UUPA jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan adalah:

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.

2. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan.
3. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Penghapusan Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan dapat hapus karena:

1. Jangka waktu berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Dihentikan karena tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian.
6. Tanahnya musnah.
7. Ditelantarkan.

Faktor-faktor Penyebab Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban atau pelanggaran ketentuan.
3. Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
4. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir.
5. Hak Guna Bangunan dicabut.
6. Tanahnya musnah.
7. Pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara akan mengakibatkan tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, sedangkan hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik akan mengembalikan tanah kepada pemilik hak milik.

Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang haknya telah hapus. Jika HGB atas tanah negara berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, pemegang hak lama diwajibkan untuk membongkar bangunan dan semua benda yang ada di atas tanah tersebut, serta menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada negara paling lambat satu tahun setelah berakhirnya hak tersebut. Jika bangunan dan benda-benda tersebut tetap ada, bekas pemegang HGB akan diberikan ganti rugi, yang jumlah dan bentuknya akan ditentukan lebih lanjut oleh keputusan presiden.

Pembongkaran bangunan dan benda di atas tanah harus dilakukan dengan biaya dari bekas pemegang HGB. Jika bekas pemegang hak gagal memenuhi kewajibannya, maka pembongkaran akan dilakukan oleh pemerintah, namun biayanya tetap menjadi tanggung jawab pemegang hak lama.

Selain itu, jika Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan atau hak milik berakhir, bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanah kepada pemegang hak pengelolaan atau pemilik hak milik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, baik itu perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau pemberian HGB atas tanah hak milik.

5.6 HAK PAKAI

Hak Pakai, menurut Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau milik orang lain, dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Hak Pakai ini tidak termasuk dalam perjanjian sewa menyewa atau pengolahan tanah, melainkan digunakan untuk tujuan tertentu, seperti mendirikan bangunan atau untuk keperluan pertanian, perikanan, perkebunan, atau peternakan.

Menurut Pasal 42 UUPA, yang dapat memiliki Hak Pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum yang didirikan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Selain itu, Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa yang dapat memiliki Hak Pakai juga mencakup departemen, lembaga pemerintah, badan keagamaan, badan sosial, serta perwakilan negara asing dan badan internasional.

Jika pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat, mereka harus melepaskan atau mengalihkan hak tersebut dalam waktu satu tahun. Jika tidak, Hak Pakainya akan hapus, seperti yang diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Adapun mengenai asal tanah yang dapat diberikan Hak Pakai, Pasal 41 UUPA dan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

Prosedur pemberian Hak Pakai berdasarkan jenis tanah adalah sebagai berikut:

1. **Hak Pakai atas tanah negara:** Hak Pakai diberikan melalui keputusan dari Badan Pertanahan Nasional dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai bukti hak.
2. **Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan:** Pemberian hak ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan, yang kemudian didaftarkan dan diterbitkan sertifikat di kantor pertanahan setempat.
3. **Hak Pakai atas tanah hak milik:** Pemberian Hak Pakai dilakukan oleh pemilik tanah melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Dengan demikian, Hak Pakai memberikan hak kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun tetap berada dalam batasan yang ditentukan oleh pemberi hak.

Pasal 41 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menetapkan secara pasti jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menyebutkan bahwa Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan tertentu. Adapun jangka waktu yang lebih rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, khususnya dalam Pasal 45 hingga Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai berbeda-beda, tergantung pada asal tanahnya.

Untuk Hak Pakai atas tanah negara, hak ini pertama kali diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan selama 20 tahun dan pembaruan untuk jangka waktu hingga 25 tahun. Namun, untuk departemen, lembaga pemerintah, badan keagamaan, perwakilan negara asing, dan badan internasional, Hak Pakai dapat diberikan tanpa batasan waktu selama tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu.

Permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Pakai harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum masa berlaku hak tersebut berakhir, dan perubahan ini harus dicatat di kantor pertanahan setempat. Beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk perpanjangan atau pembaruan antara lain adalah: tanah harus masih digunakan dengan baik sesuai tujuan pemberian hak, pemegang hak memenuhi syarat, dan tanah digunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Untuk Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan, jangka waktu yang diberikan adalah maksimal 25 tahun, dengan perpanjangan hingga 20 tahun dan pembaruan untuk periode maksimal 25 tahun. Perpanjangan atau pembaruan hak ini dilakukan berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan.

Sedangkan untuk Hak Pakai atas tanah hak milik, hak ini diberikan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang secara otomatis. Namun, pemegang Hak Pakai dapat memperpanjang atau memperbaharui haknya berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah. Proses ini memerlukan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran di kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan Pasal 50 dan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, terdapat beberapa kewajiban pemegang Hak Pakai, antara lain: membayar uang pemasukan sesuai ketentuan yang berlaku, menggunakan tanah sesuai peruntukannya, memelihara tanah dan bangunan di atasnya, serta menyerahkan kembali tanah setelah haknya berakhir. Pemegang Hak Pakai juga diwajibkan menyerahkan sertifikat hak yang telah hapus kepada kantor pertanahan dan memberikan akses bagi tanah yang terkurung.

Sementara itu, Pasal 52 Peraturan Pemerintah yang sama memberikan hak-hak kepada pemegang Hak Pakai, yaitu: menguasai dan mempergunakan tanah untuk keperluan pribadi atau usaha, memindahkan hak kepada pihak lain, membebani tanah dengan hak tanggungan, serta menguasai tanah untuk jangka waktu tidak terbatas jika tanah tersebut digunakan untuk keperluan tertentu.

Pembebanan Hak Pakai dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Berdasarkan ketentuan ini, Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Namun, Hak Pakai atas tanah hak milik tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan atas Hak Pakai atas tanah negara, yang wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan, melibatkan beberapa langkah penting. Pertama, adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta di bawah tangan sebagai dasar perjanjian. Kedua, adanya penyerahan Hak Pakai sebagai jaminan utang, yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan. Ketiga, pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Selanjutnya, Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur faktor-faktor yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Pakai. Hak Pakai dapat berakhir jika jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan habis. Selain itu, Hak Pakai dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan, atau pemilik tanah sebelum jangka waktu berakhir. Beberapa alasan pembatalan ini termasuk tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai, pelanggaran ketentuan dalam Hak Pakai, atau ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan. Selain itu, keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap atau pelepasan hak secara sukarela oleh pemegang hak juga dapat menyebabkan hapusnya Hak Pakai.

Setelah Hak Pakai dihapus, tanahnya akan menjadi tanah negara. Jika Hak Pakai tersebut berasal dari tanah hak pengelolaan, maka tanah akan kembali dikuasai oleh pemegang hak pengelolaan. Sementara itu, jika Hak Pakai berasal dari tanah hak milik, tanah tersebut akan kembali ke penguasaan pemilik tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi pemegang Hak Pakai ketika hak tersebut dihapus. Jika Hak Pakai atas tanah negara dihapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda di atas tanah tersebut serta menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada negara dalam waktu paling lama satu tahun setelah hapusnya Hak Pakai. Jika bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka bekas pemegang Hak Pakai berhak mendapatkan ganti rugi. Pembongkaran bangunan dan benda tersebut dilakukan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai. Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka pembongkaran bangunan dan benda-benda akan dilakukan oleh pemerintah dengan biaya yang ditanggung oleh bekas pemegang Hak Pakai.

5.7 HAK SEWA UNTUK BANGUNAN

Hak Sewa untuk bangunan, menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, adalah hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan tujuan mendirikan dan memiliki bangunan di atasnya. Pemilik tanah akan menerima pembayaran sewa dari penyewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat mengenai jangka waktu dan jumlah uang sewa. Dalam konteks ini, tanah yang disewakan biasanya diberikan dalam keadaan kosong kepada penyewa untuk pembangunan, dan bangunan yang didirikan oleh penyewa menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain yang mengatur hal tersebut.

Menurut Sudargo Gautama, Hak Sewa untuk bangunan ini memiliki beberapa ciri khas. Pertama, hak sewa ini hanya dapat digunakan untuk mendirikan bangunan, dan tanah pertanian tidak dapat disewakan berdasarkan prinsip-prinsip yang ada dalam pasal 10 ayat (1) UUPA yang mewajibkan pemilik tanah pertanian untuk mengerjakannya sendiri. Kedua, Hak Sewa ini bersifat khusus dan hanya dapat diberikan untuk tujuan pembangunan bangunan, yang membedakannya dari hak pakai atau hak sewa lainnya. Selain itu, tidak ada kemungkinan bagi negara untuk menyewakan tanahnya untuk tujuan ini, karena negara bukanlah pemilik tanah dalam konteks hukum.

Beberapa ciri-ciri Hak Sewa untuk bangunan antara lain adalah bahwa sifatnya sementara dengan jangka waktu yang terbatas. Hak Sewa ini bersifat pribadi dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Selain itu, apabila penyewa meninggal dunia, hubungan sewa akan putus. Namun, jika pemilik tanah menjual atau mengalihkan hak miliknya, hubungan sewa tidak terpengaruh. Hak Sewa juga tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan dan tidak termasuk dalam kategori hak yang wajib didaftarkan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Menurut Pasal 45 UUPA, pihak yang dapat memiliki Hak Sewa untuk bangunan adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Untuk pendaftaran hak ini, objek pendaftaran tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak tanggungan dan tanah negara.

Mengenai jangka waktu Hak Sewa untuk bangunan, UUPA tidak menentukan durasi secara tegas, melainkan menyerahkan hal ini kepada kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa. Penyewa dan pemilik tanah bebas menetapkan durasi yang disepakati dalam perjanjian.

Hapusnya Hak Sewa untuk bangunan dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan, pemberhentian sewa sebelum jangka waktu berakhir karena penyewa tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak sewa, pelepasan hak oleh penyewa sebelum waktu berakhir, pencabutan hak milik atas tanah untuk kepentingan umum, atau musnahnya tanah yang disewa. Semua faktor ini akan menyebabkan hubungan sewa berakhir, dan tanah yang sebelumnya disewakan kembali ke pemilik tanah atau pihak berwenang.

Prosedur Pendaftaran dan Aspek Administratif

Meskipun tidak wajib didaftarkan seperti hak milik atau hak guna bangunan (HGB), pendaftaran Hak Sewa untuk bangunan dapat dilakukan secara sukarela untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Proses pendaftaran ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memungkinkan pencatatan perjanjian sewa dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat hak sewa jika diperlukan. Langkah ini penting untuk mencegah potensi klaim ganda dari pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum, yang akan mempermudah penyelesaian sengketa di kemudian hari.

Contoh Praktis Penerapan Hak Sewa untuk Bangunan

1. **Sewa Ruko atau Pertokoan:** Pemilik tanah menyewakan tanah kosong kepada pengusaha untuk membangun ruko atau pertokoan. Bangunan yang didirikan oleh penyewa menjadi milik penyewa, sementara tanah tetap menjadi milik pemilik.
2. **Pengembangan Apartemen Sewa:** Perusahaan properti menyewa tanah milik pribadi untuk membangun apartemen, dengan kesepakatan bahwa bangunan akan dikelola oleh penyewa selama masa sewa.
3. **Proyek Infrastruktur Temporer:** Pemerintah daerah menyewa tanah milik swasta untuk mendirikan fasilitas publik sementara, seperti pasar atau tempat parkir.

Penyelesaian Sengketa dan Pelanggaran

Sengketa dalam Hak Sewa untuk bangunan seringkali muncul karena beberapa alasan, seperti:

- **Pelanggaran Perjanjian:** Contohnya, jika penyewa tidak membayar sewa tepat waktu atau menggunakan tanah untuk tujuan yang tidak sesuai dengan kesepakatan, seperti kegiatan ilegal.
- **Perubahan Status Tanah:** Misalnya, pemilik tanah menjual tanah yang disewakan tanpa memberi tahu penyewa, meskipun perjanjian sewa masih berlaku. Hal ini tetap mengikat berdasarkan prinsip "*huur gaat voor koop*" yang mengutamakan hak sewa meski tanah berpindah tangan.
- **Klaim Kepemilikan Bangunan:** Terkadang sengketa timbul terkait siapa yang berhak atas bangunan yang didirikan penyewa, terutama jika perjanjian tidak mengatur dengan jelas status bangunan setelah masa sewa berakhir.

Untuk penyelesaian sengketa, beberapa langkah dapat diambil:

1. **Musyawarah:** Sesuai dengan semangat Pasal 18 UUPA yang mendorong penyelesaian sengketa secara kekeluargaan.
2. **Pengadilan Negeri:** Jika musyawarah tidak berhasil, pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan ke pengadilan perdata.
3. **Badan Pertanahan Nasional (BPN):** BPN dapat melakukan mediasi dalam sengketa yang melibatkan aspek teknis pertanahan.

Pembatasan dan Fungsi Sosial Tanah

Hak Sewa untuk bangunan harus selalu memperhatikan fungsi sosial tanah sesuai dengan Pasal 6 UUPA, yang mengharuskan penggunaan tanah untuk kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Beberapa pembatasan yang harus diperhatikan antara lain:

- Tanah yang disewa tidak boleh digunakan untuk kegiatan yang merusak lingkungan, seperti mendirikan pabrik ilegal.
- Tanah pertanian tidak boleh disewakan untuk pembangunan bangunan, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUPA.
- Jika tanah diperlukan untuk kepentingan umum (misalnya pembangunan jalan atau fasilitas umum lainnya), pemerintah memiliki hak untuk mencabut hak milik atas tanah tersebut dengan memberikan ganti rugi yang adil.

Perbandingan dengan Hak Lain

1. Hak Guna Bangunan (HGB):

- HGB diberikan atas tanah negara, sedangkan Hak Sewa berlaku untuk tanah milik pribadi.
- HGB dapat dijadikan jaminan utang, sedangkan Hak Sewa tidak dapat.

2. Hak Pakai:

- Hak Pakai bisa diberikan oleh negara atau pihak swasta, sementara Hak Sewa hanya dapat diberikan oleh pemilik tanah.
- Hak Pakai tidak selalu melibatkan pembayaran sewa, misalnya dalam hal pemberian hak pakai untuk lembaga sosial.

Implikasi Perpajakan

- **Pajak Bumi dan Bangunan (PBB):** Selama masa sewa, PBB tetap menjadi tanggung jawab pemilik tanah, kecuali ada kesepakatan lain dalam perjanjian sewa.
- **Pajak Penghasilan (PPh):** Pendapatan dari sewa tanah termasuk objek pajak penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2), yang mengharuskan pemilik tanah untuk membayar pajak sebesar 10% dari nilai sewa.

Peran Notaris dalam Perjanjian Sewa

Perjanjian sewa sebaiknya dibuat secara tertulis dan disahkan oleh notaris untuk memastikan keabsahan hukum. Beberapa klausul yang harus tercantum dalam perjanjian ini antara lain:

- Jangka waktu sewa dan opsi perpanjangan.
- Hak dan kewajiban kedua belah pihak.
- Sanksi-sanksi yang akan diberlakukan jika terjadi pelanggaran perjanjian.
- Status bangunan setelah masa sewa berakhir, apakah harus dibongkar atau tetap menjadi milik pemilik tanah.

Tantangan dan Rekomendasi

1. **Tumpang Tindih Regulasi:** Kadang-kadang ada ketidakjelasan ketika tanah yang disewakan masuk dalam rencana tata ruang pemerintah. Solusinya, pemilik tanah dan

penyewa harus memeriksa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebelum membuat perjanjian sewa.

2. **Penyalahgunaan Tanah:** Pemantauan yang ketat oleh BPN dan masyarakat setempat sangat penting untuk mencegah penyalahgunaan tanah yang bisa merugikan pihak-pihak terkait.

Dengan memahami prosedur, sanksi, serta prinsip keadilan agraria dalam penerapan Hak Sewa untuk bangunan, instrumen ini dapat menjadi salah satu cara efektif dalam pengembangan properti dan sektor ekonomi, tanpa mengabaikan tanggung jawab sosial dan lingkungan.

5.8 HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT SEMENTARA

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 16 Ayat 1 Huruf h UUPA dan Pasal 53 UUPA, yang mencakup beberapa jenis hak, antara lain Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil, Menumpang, dan Hak Sewa tanah pertanian. Meskipun hak-hak ini bersifat sementara dan dapat dihapuskan karena bertentangan dengan prinsip UUPA yang lebih mengutamakan pemerataan tanah, kenyataannya, hak-hak ini tetap ada dan dapat terus digunakan. Yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasan yang terkandung dalam hak-hak tersebut.

Berikut adalah penjelasan lebih rinci tentang Hak Gadai (Gadai Tanah):

1. Hak Gadai (Gadai Tanah)

Pengertian:

Hak Gadai atas tanah adalah hubungan hukum antara seseorang yang memiliki tanah dengan pihak lain yang memberikan uang gadai. Selama uang gadai tersebut belum dibayar kembali, tanah yang digadaikan dikuasai oleh pihak penerima gadai (pemegang gadai). Pemilik tanah (pemberi gadai) dapat menebus kembali tanahnya dengan mengembalikan uang gadai tersebut sesuai kesepakatan.

Para Pihak dalam Hak Gadai Tanah:

- **Pemberi Gadai:** Pemilik tanah yang menyerahkan tanahnya sebagai jaminan dengan menerima uang gadai.
- **Pemegang Gadai:** Pihak yang memberikan uang kepada pemilik tanah (pemberi gadai) dan memperoleh hak untuk menguasai tanah selama masa gadai berlaku.

Jenis-Jenis Jangka Waktu dalam Hak Gadai Tanah:

1. **Gadai Tanah yang Tidak Ditentukan Jangka Waktunya:** Pada jenis ini, tidak ada jangka waktu yang pasti untuk pengembalian uang gadai, sehingga pemilik tanah tidak bisa menebus tanahnya sewaktu-waktu, kecuali ada kesepakatan lain.
2. **Gadai Tanah dengan Jangka Waktu Tertentu:** Dalam gadai jenis ini, pemilik tanah hanya bisa menebus tanahnya setelah jangka waktu yang telah disepakati berakhir.

Ciri-Ciri dan Sifat-Sifat Hak Gadai Tanah:

1. **Tidak Ada Kadaluwarsa untuk Hak Menebus:** Pemilik tanah (pemberi gadai) berhak menebus tanah yang digadaikan selama masa yang disepakati, tanpa kadaluwarsa, selama tidak ada pelanggaran terhadap perjanjian.
2. **Pemegang Gadai Berhak Mengulang Gadai:** Pemegang gadai (penerima gadai) dapat terus menggadaikan tanah yang diterimanya selama masa berlaku gadai tanpa batasan.
3. **Tanah Tidak Menjadi Milik Pemegang Gadai Secara Otomatis:** Tanah yang digadaikan tidak akan otomatis menjadi milik pemegang gadai jika tidak ditebus oleh pemilik tanah. Tanah tersebut tetap menjadi milik pemilik tanah selama masa gadai.
4. **Batasan Jangka Waktu:** Sebagai hak yang bersifat sementara, hak gadai atas tanah ini pada akhirnya akan berakhir setelah jangka waktu tertentu, dan tanah tersebut harus kembali kepada pemilik tanah jika penebusan dilakukan.
5. **Hak Gadai Tidak Berakhir dengan Meninggalnya Pemegang Gadai:** Hak gadai tetap berlaku meskipun pemegang gadai meninggal dunia, dan hak tersebut bisa diwariskan sesuai ketentuan yang berlaku.
6. **Dapat Dilebur dengan Hak Lain:** Tanah yang digadaikan dapat dibebani dengan hak lain yang sah selama masih dalam masa gadai, kecuali ada perjanjian yang melarangnya.
7. **Dapat Ditransfer kepada Pihak Ketiga:** Dengan persetujuan pemilik tanah, hak gadai dapat dialihkan kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, hubungan gadai yang semula antara pemilik tanah dan pemegang gadai akan diputus dan digantikan dengan hubungan gadai baru antara pemilik tanah dan pihak ketiga.
8. **Penambahan Uang Gadai:** Selama berlangsungnya hak gadai, uang gadai dapat ditambah dengan persetujuan kedua belah pihak.

Penyebab Hapusnya Hak Gadai Tanah:

Beberapa faktor yang menyebabkan hak gadai atas tanah ini berakhir antara lain:

1. **Penebusan Oleh Pemilik Tanah:** Tanah akan kembali kepada pemiliknya setelah pemilik tanah membayar kembali uang gadai sesuai perjanjian.
2. **Jangka Waktu Terlampaui:** Jika hak gadai berlangsung lebih dari tujuh tahun atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka hak gadai dapat berakhir.
3. **Putusan Pengadilan:** Putusan pengadilan yang menyatakan bahwa tanah yang digadaikan menjadi milik pemegang gadai jika pemilik tanah tidak mampu menebus tanahnya dalam jangka waktu yang disepakati.
4. **Pencabutan untuk Kepentingan Umum:** Jika tanah yang digadaikan dicabut untuk kepentingan umum oleh pemerintah, hak gadai menjadi tidak berlaku.
5. **Tanah Musnah:** Hak gadai atas tanah berakhir jika tanah yang digadaikan musnah atau tidak dapat lagi digunakan.

Aspek Sosial dan Ekonomi Hak Gadai Tanah

Meskipun Hak Gadai atas tanah memberikan solusi bagi pihak yang membutuhkan dana cepat, hak ini juga mengandung potensi sifat pemerasan, terutama ketika pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan. Hal ini dapat menyebabkan pihak pemberi gadai kehilangan kepemilikan tanahnya. Oleh karena itu, meskipun hak ini sah secara hukum, perlu ada pengaturan lebih lanjut untuk mencegah praktik-praktik yang merugikan pemilik tanah, seperti bunga yang sangat tinggi atau ketentuan-ketentuan yang tidak adil dalam perjanjian gadai.

Dengan pengaturan yang tepat, hak gadai bisa menjadi alternatif pembiayaan yang berguna, namun harus tetap mengedepankan keadilan dan kesejahteraan bagi semua pihak yang terlibat.

2. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)

Pengertian:

Menurut Boedi Harsono, **Hak Usaha Bagi Hasil** adalah hak bagi seseorang atau badan hukum (penggarap) untuk mengelola usaha pertanian di atas tanah milik orang lain (pemilik) dengan kesepakatan bahwa hasil usaha tersebut akan dibagi antara kedua belah pihak sesuai dengan pembagian yang telah disepakati sebelumnya.

Mekanisme Perjanjian Bagi Hasil

Menurut **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil Tanah Pertanian**, perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis di hadapan Kepala Desa, disaksikan oleh minimal dua orang saksi, dan disahkan oleh camat setempat. Selain itu, perjanjian ini harus diumumkan dalam pertemuan desa yang relevan.

Tujuan utama pengaturan Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil) yang dijelaskan dalam penjelasan umum UUPA adalah:

1. **Pembagian Hasil yang Adil:** Agar pembagian hasil antara pemilik tanah dan penggarap dilakukan secara adil.
2. **Menjamin Hak dan Kewajiban Penggarap:** Menjamin posisi hukum yang layak bagi penggarap agar dapat bekerja dengan lebih baik dan memelihara tanah dengan baik, yang pada gilirannya akan menguntungkan hasil pertanian.

Sifat dan Ciri-Ciri Hak Usaha Bagi Hasil:

Menurut Boedi Harsono, **Hak Usaha Bagi Hasil** memiliki beberapa ciri dan sifat, antara lain:

1. **Jangka Waktu Terbatas:** Perjanjian bagi hasil memiliki jangka waktu yang terbatas sesuai dengan kesepakatan, dan dapat diperpanjang atas dasar kesepakatan bersama.
2. **Tidak Dapat Dialihkan:** Perjanjian bagi hasil tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa izin pemilik tanah.
3. **Tidak Terpengaruh Pindahnya Hak Milik Tanah:** Perjanjian bagi hasil tetap berlaku meskipun hak milik atas tanah berpindah ke pihak lain.

4. **Tidak Hapus dengan Meninggalnya Penggarap:** Perjanjian bagi hasil tidak akan otomatis berakhir jika penggarap meninggal dunia. Namun, jika pemilik tanah meninggal dunia, perjanjian ini dapat berakhir atau dilanjutkan oleh ahli waris.
5. **Pendaftaran Perjanjian:** Perjanjian bagi hasil wajib didaftarkan menurut peraturan yang berlaku (di kantor Kepala Desa) untuk memberikan kepastian hukum.

Jangka Waktu dalam Perjanjian Bagi Hasil:

- **Menurut hukum adat,** jangka waktu perjanjian bagi hasil biasanya hanya berlaku satu tahun dan dapat diperpanjang, namun perpanjangan ini tergantung pada kesediaan pemilik tanah.
- **Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960,** jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk tanah sawah adalah minimal 3 tahun, sedangkan untuk tanah kering adalah minimal 5 tahun.
- **Pemutusan Perjanjian:** Perjanjian bagi hasil dapat diputus sebelum waktu yang disepakati jika ada persetujuan kedua belah pihak dan dilaporkan kepada Kepala Desa.

Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak dalam Perjanjian Bagi Hasil:

1. **Hak Pemilik Tanah:** Pemilik tanah berhak atas bagian hasil yang telah disepakati. Selain itu, pemilik tanah berhak untuk meminta pemutusan perjanjian bagi hasil jika penggarap merugikan kepentingannya. Kewajiban pemilik tanah adalah menyerahkan tanah yang akan digarap kepada penggarap serta membayar pajak atas tanah tersebut.
2. **Hak Penggarap:** Selama perjanjian bagi hasil berlangsung, penggarap berhak untuk mengusahakan tanah tersebut dan menerima bagian dari hasil tanah sesuai dengan kesepakatan. Kewajiban penggarap adalah mengusahakan tanah dengan baik, menyerahkan bagian hasil yang menjadi hak pemilik tanah, dan memenuhi beban yang menjadi tanggungannya. Penggarap juga wajib menyerahkan kembali tanah kepada pemilik tanah dalam keadaan baik setelah berakhirnya perjanjian.

Hapusnya Hak Usaha Bagi Hasil:

Beberapa faktor yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil) antara lain:

1. **Jangka Waktu Berakhir:** Jika jangka waktu perjanjian habis, maka hak usaha bagi hasil berakhir, kecuali ada kesepakatan untuk memperpanjangnya.
2. **Persetujuan Kedua Belah Pihak:** Perjanjian bagi hasil dapat diakhiri atas persetujuan kedua belah pihak, yang kemudian dilaporkan kepada Kepala Desa.
3. **Pemilik Tanah Meninggal Dunia:** Jika pemilik tanah meninggal dunia, perjanjian bagi hasil berakhir, namun hak dan kewajiban dapat diteruskan oleh ahli waris penggarap.
4. **Pelanggaran oleh Penggarap:** Jika penggarap melanggar ketentuan dalam perjanjian bagi hasil, misalnya tidak mengelola tanah dengan baik atau tidak menyerahkan hasil sesuai kesepakatan, maka perjanjian dapat diakhiri.
5. **Tanah Musnah:** Jika tanah yang digarap musnah, maka perjanjian bagi hasil otomatis berakhir.

3. Hak Menumpang

Pengertian:

Hak Menumpang adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain. UUPA tidak memberikan definisi resmi mengenai Hak Menumpang, namun menurut Boedi Harsono, hak ini terjadi biasanya berdasarkan kepercayaan antara pemilik tanah dan orang lain yang belum memiliki tempat tinggal.

Ciri-Ciri dan Sifat Hak Menumpang:

1. **Tidak Memiliki Jangka Waktu yang Pasti:** Hak Menumpang bersifat informal dan tidak memiliki jangka waktu tetap. Pemilik tanah bisa sewaktu-waktu menghentikan hak ini.
2. **Hubungan Hukum yang Lemah:** Hubungan hukum dalam Hak Menumpang lemah, karena pemegang hak tidak memiliki jaminan permanen dan bisa dihentikan kapan saja oleh pemilik tanah.
3. **Tidak Ada Pembayaran:** Pemegang Hak Menumpang tidak diwajibkan membayar apapun (seperti uang sewa) kepada pemilik tanah.
4. **Tidak Perlu Didaftarkan:** Tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan Hak Menumpang di kantor pertanahan, sehingga kepastian hukumnya lemah.
5. **Bersifat Turun-Temurun:** Hak Menumpang dapat diteruskan oleh ahli waris pemegang hak menumpang, tetapi tidak dapat dialihkan kepada pihak lain di luar ahli waris.

Faktor yang Dapat Mengakhiri Hak Menumpang:

1. **Pemilik Tanah Mengakhiri Hubungan Hukum:** Pemilik tanah dapat sewaktu-waktu mengakhiri hubungan hukum antara dirinya dan pemegang Hak Menumpang.
2. **Pencabutan Hak Milik Tanah untuk Kepentingan Umum:** Jika tanah yang menjadi tempat hak menumpang dicabut untuk kepentingan umum, hak menumpang akan berakhir.
3. **Pemegang Hak Menumpang Mewakili Secara Sukarela:** Jika pemegang hak menumpang secara sukarela melepaskan haknya, maka hubungan hukum akan berakhir.
4. **Tanah Musnah:** Jika tanah yang menjadi tempat hak menumpang musnah, hak menumpang berakhir.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ini memberikan kemudahan dalam mengelola tanah bagi pihak yang tidak memiliki tanah, tetapi juga harus dijalankan dengan prinsip keadilan untuk menghindari penyalahgunaan atau ketidakadilan.

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Pengertian:

Menurut UUPA, tidak ada definisi khusus mengenai Hak Sewa Tanah Pertanian, namun hak ini dapat dijelaskan sebagai suatu perbuatan hukum di mana pemilik tanah pertanian menyerahkan penguasaan tanahnya kepada pihak lain (penyewa) untuk jangka waktu tertentu

dengan pembayaran sejumlah uang sebagai sewa tanah. Pembayaran ini berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa.

Mekanisme Perjanjian Sewa Tanah Pertanian: Perjanjian sewa tanah pertanian bisa dilakukan secara tertulis atau tidak tertulis, dan umumnya mencakup elemen-elemen berikut:

1. **Para Pihak:** Pemilik tanah dan penyewa tanah.
2. **Objek:** Tanah pertanian yang disewakan.
3. **Uang Sewa:** Jumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk diserahkan sebagai sewa.
4. **Jangka Waktu:** Durasi sewa yang disepakati antara pemilik dan penyewa.
5. **Hak dan Kewajiban:** Kewajiban pemilik tanah untuk menyerahkan tanah untuk dikelola penyewa, serta kewajiban penyewa untuk mengelola tanah dengan baik dan membayar sewa sesuai perjanjian.

Faktor-Faktor yang Dapat Menyebabkan Hapusnya Hak Sewa Tanah Pertanian:

Beberapa faktor yang dapat menyebabkan berakhirnya atau dihapusnya Hak Sewa Tanah Pertanian antara lain:

1. **Jangka Waktu Berakhir:** Hak sewa tanah pertanian akan berakhir ketika jangka waktu yang disepakati telah habis, kecuali kedua belah pihak sepakat untuk memperpanjang perjanjian.
2. **Pengalihan Hak Sewanya:** Jika penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah, kecuali pemilik tanah memperkenankan pengalihan tersebut. Hal ini dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian sewa.
3. **Pelepasan Hak Sewa oleh Penyewa:** Jika penyewa secara sukarela melepaskan hak sewanya, maka hak sewa tanah tersebut akan berakhir.
4. **Pelepasan Hak Atas Tanah oleh Penyewa:** Jika penyewa melepaskan haknya atas tanah yang disewa, misalnya dengan membatalkan perjanjian, maka hak sewa tersebut dapat diakhiri.
5. **Tanah Dicaput untuk Kepentingan Umum:** Jika tanah yang disewakan dicabut oleh negara untuk kepentingan umum (misalnya untuk pembangunan infrastruktur), maka hak sewa tersebut akan dihapus.
6. **Tanah Musnah:** Jika tanah yang disewakan musnah atau tidak dapat digunakan lagi untuk tujuan pertanian, maka hak sewa berakhir karena objek sewa tidak ada lagi.

Hak Sewa Tanah Pertanian memberi wewenang kepada penyewa untuk mengelola tanah pertanian selama jangka waktu tertentu, dengan kewajiban membayar sejumlah uang sewa. Namun, hak ini dapat berakhir karena beberapa alasan, seperti habisnya masa sewa, pengalihan hak tanpa izin, pelepasan hak oleh penyewa, atau karena faktor eksternal seperti pencabutan tanah untuk kepentingan umum atau musnahnya tanah tersebut.

Hak ini penting dalam mendukung pertanian, terutama bagi mereka yang tidak memiliki tanah, namun juga membutuhkan pengaturan yang jelas dan adil antara pihak pemilik dan penyewa untuk mencegah penyalahgunaan atau ketidakadilan.

5.9 BERAKHIRNYA HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA

Hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat berakhir karena beberapa alasan yang diatur dalam berbagai pasal dalam undang-undang tersebut. Secara umum, hak atas tanah bisa berakhir karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya, pelanggaran syarat-syarat pemberian hak, atau pencabutan hak oleh negara untuk kepentingan umum, serta beberapa faktor lainnya yang lebih rinci dijelaskan di bawah ini.

Berakhirnya Hak atas Tanah

1. Prinsip Nasionalitas

Sesuai dengan pasal 9 UUPA, prinsip nasionalitas menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hubungan penuh dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Beberapa pasal terkait prinsip ini diantaranya:

- **Pasal 21 ayat 3 UUPA:** Warga negara asing yang memperoleh hak milik tanah melalui pewarisan atau percampuran harta akibat perkawinan, harus melepaskan hak miliknya dalam jangka waktu satu tahun sejak memperoleh hak tersebut.
- **Pasal 30 ayat 2 UUPA:** Orang atau badan hukum yang memperoleh hak guna usaha namun tidak memenuhi syarat kewarganegaraan Indonesia harus melepaskan atau mengalihkan haknya dalam waktu satu tahun.
- **Pasal 36 ayat 2 UUPA:** Hal yang sama berlaku untuk hak guna bangunan; pihak yang tidak memenuhi syarat kewarganegaraan Indonesia harus melepaskan hak tersebut dalam satu tahun.

Jika syarat-syarat kewarganegaraan tidak dipenuhi, maka hak tersebut menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kembali ke negara.

2. Penyerahan Sukarela oleh Pemiliknya

Pemilik tanah dapat dengan sukarela menyerahkan hak atas tanah sebelum jangka waktunya berakhir. Misalnya, dalam hal Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang memiliki masa berlaku tertentu, pemegang hak dapat mengembalikan hak tersebut sebelum masa berakhirnya. Ini diatur dalam pasal-pasal seperti Pasal 27 ayat 2, Pasal 34 ayat c, dan Pasal 40 ayat c UUPA.

3. Karena Pelanggaran Syarat Pemberian Hak

Hak atas tanah bisa berakhir jika pemegang hak melanggar syarat-syarat yang ditetapkan dalam perjanjian atau ketentuan yang mendasari pemberian hak tersebut. Misalnya, jika seseorang tidak memenuhi ketentuan mengenai kewarganegaraan, maka hak tersebut dapat dicabut atau dibatalkan.

4. Karena Konversi Hak Tanah

Sesuai dengan ketentuan konversi yang diatur dalam UUPA, orang asing yang pada tanggal 24 September 1960 memiliki tanah berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) harus mengalihkan tanah tersebut ke warga negara Indonesia dalam jangka waktu satu tahun. Jika tidak dilakukan, tanah tersebut akan kembali dikuasai negara.

5. Karena Ditelantarkan

Tanah yang tidak dikelola atau ditelantarkan oleh pemiliknya dapat mengakibatkan berakhirnya hak atas tanah tersebut. Hal ini diatur dalam beberapa pasal di UUPA seperti Pasal 27 ayat 3 untuk Hak Milik, Pasal 34 ayat c untuk Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 ayat e untuk Hak Guna Bangunan.

6. Karena Tanah Musnah

Hak atas tanah juga dapat berakhir jika tanahnya musnah, baik karena bencana alam atau faktor lainnya, seperti tanah yang tergerus atau amblas. Beberapa pasal yang mengatur hal ini adalah Pasal 27 ayat b untuk Hak Milik, Pasal 34 ayat f untuk Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 ayat f untuk Hak Guna Bangunan. Jika tanah tersebut tidak bisa lagi dipergunakan, maka hak atas tanah tersebut dianggap berakhir.

Kesimpulan

Berakhirnya hak atas tanah menurut UUPA dapat terjadi karena berbagai alasan, baik karena syarat-syarat yang tidak terpenuhi, penyerahan sukarela oleh pemilik tanah, atau karena faktor-faktor eksternal seperti musnahnya tanah atau penyerahan tanah ke negara. Prinsip nasionalitas sangat penting dalam memastikan bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak penuh atas tanah, dan ketentuan-ketentuan dalam UUPA memberikan pengaturan yang jelas mengenai bagaimana hak tersebut bisa berakhir.

Pemilik tanah harus memahami ketentuan ini untuk melindungi hak-haknya, dan apabila terjadi pelanggaran atau perubahan status tanah, maka hak tersebut bisa berakhir sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berakhirnya Hak-Hak atas Tanah Karena Lelang dan Pewarisan

1. Karena Lelang

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat ketentuan yang mengatur mengenai tanah yang akan dilelang. Pasal 21 dalam peraturan ini menyebutkan bahwa selambat-lambatnya tiga hari sebelum hak atas tanah dilelang di muka umum, kepala kantor lelang harus meminta surat keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang. Surat keterangan ini disebut sebagai SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah). Tanah yang akan dilelang harus terdaftar di kantor pendaftaran tanah sebagai tanah yang akan dilelang.

2. Karena Pewarisan

Pewarisan juga termasuk dalam kategori berakhirnya hak atas tanah. Proses pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang atau wasiat yang ditinggalkan oleh orang yang mewariskan. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, baik secara wajar atau tidak wajar, ahli waris yang ditunjuk atau yang berhak akan menyelesaikan segala urusan yang ditinggalkan, termasuk hak dan kewajiban terkait dengan tanah yang diwariskan. Ahli waris bertanggung jawab untuk memproses dan mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berakhirnya Hak-Hak atas Tanah Karena Ketentuan Landreform

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 56 PRP 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang merupakan implementasi dari Pasal 17 UUPA, terdapat ketentuan yang mengatur pembatasan luas maksimum dan minimum tanah yang boleh dimiliki. Beberapa poin penting dalam landreform ini antara lain:

1. Batas Maksimum dan Minimum Tanah

- Untuk mencapai tujuan pembagian tanah yang adil, pemerintah menetapkan batas maksimum dan minimum luas tanah yang boleh dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.
- Tanah yang melebihi batas maksimum akan diambil oleh pemerintah dengan memberikan ganti kerugian, dan tanah tersebut akan dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan sesuai dengan ketentuan lebih lanjut.

2. Larangan Gadai Tanah

- Tanah yang digadaikan selama lebih dari tujuh tahun akan kembali kepada pemilik semula tanpa harus ditebus. Hal ini merupakan bagian dari upaya untuk mencegah penguasaan tanah secara tidak sah atau tidak adil.

3. Larangan Absentee (Guntai)

- Pemilik tanah yang tidak tinggal di kecamatan tempat tanah tersebut berada selama lebih dari enam bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang yang tinggal di kecamatan yang sama.
- Jika pemilik tanah pindah ke kecamatan lain, mereka harus mengalihkan hak atas tanah tersebut dalam waktu dua tahun kepada seseorang yang memenuhi syarat di kecamatan tersebut.

Penyelesaian Kasus-Kasus Penguasaan Hak atas Tanah

Sengketa pertanahan menjadi masalah yang semakin meningkat di Indonesia, terutama dengan naiknya harga tanah yang sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir. Dalam hal ini, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui dua jalur utama:

1. Solusi Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

- Kasus pertanahan seringkali muncul karena klaim atau pengaduan dari masyarakat yang merasa haknya atas tanah telah dirugikan. Pengaduan ini dapat berkaitan dengan status tanah, kepemilikan, atau bukti-bukti perolehan hak atas tanah.
- BPN berwenang untuk mengkaji dan mengoreksi keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan, seperti sertifikat tanah atau surat keputusan pemberian hak atas tanah.
- Dalam kasus yang melibatkan sengketa hak atas tanah, BPN dapat bertindak sebagai mediator dan berusaha menyelesaikan sengketa melalui musyawarah antara pihak-pihak yang bersengketa.

2. Solusi Melalui Pengadilan

- Penyelesaian sengketa pertanahan juga dapat dilakukan melalui jalur peradilan, baik di Peradilan Umum, Peradilan Agama, atau Peradilan Tata Usaha Negara.
- Dalam beberapa kasus, pemilik tanah atau mereka yang menguasai tanah menghadapi masalah hukum dengan pemerintah atau perusahaan yang terkait dengan tanah tersebut.
- Pengadilan dapat memberikan keputusan yang mengikat terkait dengan status kepemilikan tanah atau keputusan administratif lainnya yang merugikan pihak tertentu.

Sengketa pertanahan ini sering kali dipicu oleh benturan kepentingan antara individu, badan hukum, atau antara masyarakat dengan pemerintah. Salah satu penyebab utama adalah tidak adanya kepastian hukum yang kuat mengenai status kepemilikan tanah, terutama terkait dengan bukti yang sah seperti sertifikat tanah. Konflik pertanahan juga bisa bersifat struktural, di mana pihak-pihak yang terlibat merupakan instansi atau badan hukum besar yang memiliki pengaruh lebih kuat.

Penyelesaian sengketa tanah harus mengedepankan prinsip-prinsip hukum yang adil dan transparan, termasuk perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah yang sah serta pengakuan terhadap pihak yang memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut.

Penyelesaian Kasus-Kasus Penguasaan Hak atas Tanah Melalui Badan Peradilan

Jika penyelesaian sengketa melalui musyawarah antar pihak yang bersengketa atau melalui penyelesaian sepihak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak berhasil, maka jalan terakhir adalah penyelesaian melalui pengadilan. Berikut adalah prosedur dan langkah-langkah yang biasanya ditempuh dalam proses ini:

1. Penolakan Tuntutan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional

- Setelah dilakukan penelitian, jika Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah dianggap benar dan sah menurut hukum serta prosedur yang berlaku, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menolak tuntutan dari pihak ketiga yang keberatan terhadap keputusan tersebut.
- Dalam hal ini, meskipun ada pihak yang mengajukan sengketa ke pengadilan, keputusan yang telah dikeluarkan tetap sah dan berlaku.

2. Status Quo selama Proses Pengadilan

- Selama menunggu keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), pejabat terkait di bidang pertanahan tidak boleh melakukan mutasi atau perubahan apapun terhadap tanah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk mencegah kerugian lebih lanjut bagi pihak-pihak yang bersengketa maupun pihak ketiga yang mungkin terpengaruh oleh sengketa tersebut.
- Dalam hal ini, penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik sangat penting, yaitu agar seluruh pihak yang berkepentingan tetap terlindungi hingga keputusan pengadilan yang final dan mengikat dijatuhkan.

3. Proses Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara Setelah Putusan Pengadilan

- Setelah adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan, akan mengusulkan permohonan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara terkait dengan sengketa tanah tersebut.
- Permohonan ini harus disertai dengan laporan lengkap mengenai semua data terkait subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta seluruh permasalahan yang ada.

4. Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional

- Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk memproses permohonan pembatalan keputusan atau sertifikat hak atas tanah yang sudah diputuskan oleh pengadilan.
- Keputusan pembatalan atau langkah kebijakan lainnya akan ditentukan berdasarkan hasil pertimbangan Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang juga harus memperhatikan kemungkinan kebijakan atau tindakan yang perlu diambil, mengingat adanya keputusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa pertanahan yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional dan pengadilan harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian, asas keadilan, dan transparansi dalam setiap tahapannya. Semua keputusan yang diambil harus mengedepankan perlindungan hak-hak pihak yang berhak atas tanah tersebut, sesuai dengan keputusan yang sah dan memiliki kekuatan hukum tetap.

BAB 6

PENCATATAN HAK ATAS TANAH

6.1 PENGERTIAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pendaftaran hak atas tanah di Indonesia dimulai pada tahun 1955 dengan pembentukan Kementerian Agraria melalui Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955. Kementerian ini dipimpin oleh Menteri Agraria dan memiliki tugas utama untuk menyempurnakan sistem agraria nasional. Beberapa fokus utama kementerian ini meliputi penyusunan undang-undang agraria, pelaksanaan dan pengawasan peraturan terkait pertanahan, serta pemberian kepastian hukum bagi rakyat dalam hal kepemilikan dan pengelolaan tanah. Untuk mendukung pelaksanaannya, Kementerian Agraria memiliki berbagai lembaga, termasuk Jawatan Agraria dan Jawatan Pendaftaran Tanah, yang masing-masing bertanggung jawab langsung kepada Menteri Agraria.

Pada tahun 1957, kewenangan Kementerian Agraria semakin jelas dengan diterbitkannya Keppres Nomor 190 yang menegaskan peranannya dalam menyempurnakan kedudukan hak atas tanah melalui pendaftaran. Pendaftaran tanah ini meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan semua tanah di Indonesia, termasuk di wilayah kehutanan, serta pencatatan pemindahan hak atas tanah. Seiring waktu, dengan disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, lapangan pekerjaan Kementerian Agraria semakin diperluas mencakup kegiatan seperti reforma agraria dan penggunaan tanah (land use), yang memberikan landasan lebih kuat untuk penataan dan pengelolaan tanah di Indonesia.

Perkembangan organisasi Kementerian Agraria sendiri telah melalui berbagai perubahan sejak masa pendiriannya, termasuk perubahan struktur dari Departemen Agraria menjadi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun demikian, tujuan utama pembentukan kementerian ini, yaitu untuk menyelesaikan berbagai permasalahan pertanahan yang dihadapi Indonesia setelah masa penjajahan, masih jauh dari harapan. Namun, lembaga ini tetap memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat.

Salah satu tonggak penting dalam sejarah pertanahan Indonesia adalah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbarui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberikan dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran tanah secara nasional di seluruh wilayah Indonesia. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, dengan meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, serta pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya. Pemerintah juga memberikan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang sah.

Proses pendaftaran tanah, yang mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, melibatkan serangkaian kegiatan berkesinambungan seperti pengumpulan data fisik

dan yuridis mengenai tanah dan rumah susun, pengolahan data, serta pemberian sertifikat sebagai bukti hak. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Prinsip sederhana bertujuan untuk memastikan bahwa prosedur dan ketentuan dalam pendaftaran tanah mudah dipahami oleh masyarakat, terutama oleh pemegang hak atas tanah. Prinsip aman menekankan pentingnya ketelitian dalam pendaftaran agar hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu untuk melindungi hak-hak tanah masyarakat dan menciptakan ketertiban dalam pengelolaan sumber daya alam yang berharga ini.

Azas terjangkau dalam pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan bahwa layanan yang diberikan dapat dijangkau oleh semua pihak, terutama golongan ekonomi lemah. Hal ini mencakup upaya agar biaya dan prosedur yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah tidak membebani masyarakat yang kurang mampu, sehingga mereka juga dapat memperoleh akses yang setara terhadap kepastian hukum terkait hak atas tanah.

Sementara itu, azas mutakhir mengacu pada pentingnya kelengkapan dan keterbaruan data yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Data yang tercatat harus selalu mencerminkan kondisi terbaru, dan setiap perubahan yang terjadi setelah pendaftaran awal harus dicatat secara tepat waktu dan akurat. Ini bertujuan untuk menjaga agar informasi yang ada tetap relevan dan dapat diandalkan, serta memastikan bahwa status hak atas tanah tetap diperbarui sesuai dengan perkembangan yang terjadi di lapangan.

6.2 TUJUAN DAN SISTEM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Tujuan dan sistem pendaftaran hak atas tanah di Indonesia telah mengalami perkembangan yang signifikan sejak masa penjajahan Belanda. Pada masa tersebut, pendaftaran tanah lebih difokuskan pada pengelolaan hak-hak tanah berdasarkan hukum barat. Setelah Indonesia merdeka, pendaftaran tanah dikelola oleh Departemen Kehakiman dengan tujuan untuk memastikan kedudukan dan kepastian hak atas tanah. Beberapa tujuan utama pendaftaran tanah pada awalnya meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan seluruh tanah di Indonesia, serta pencatatan peralihan hak atas tanah.

Menurut Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar, dengan memberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi yang mudah diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, guna memudahkan proses perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah dan rumah susun yang sudah terdaftar. Pendaftaran tanah juga diharapkan dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan yang tertib.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia pada awalnya mengikuti sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), di mana Jawatan Pendaftaran Tanah hanya mencatatkan hak-hak tanah dan peralihan hak dalam bentuk akta, tanpa menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti hak. Namun, dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada 24

September 1960, sistem pendaftaran tanah beralih menjadi sistem pendaftaran hak (registration of title), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Dalam sistem ini, pendaftaran tanah mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak, serta pemberian sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Penting untuk dicatat bahwa meskipun sertifikat tanah diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif. Artinya, jika ada pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan yang lebih sah melalui keputusan pengadilan, maka sertifikat tanah yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan dialihkan kepada pihak yang lebih berhak. Oleh karena itu, pendaftaran tanah di Indonesia dirancang untuk sederhana dan mudah dipahami oleh masyarakat, sesuai dengan ketentuan dalam UUPA. Pemerintah diharapkan terus melakukan perbaikan dan pembenahan dalam sistem pendaftaran tanah, terutama terkait dengan tanah adat yang masih menggunakan bukti pembayaran pajak masa lalu seperti girik dan petuk, yang kini sudah tidak relevan lagi.

Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak tanah, sebagaimana diatur dalam pasal-pasal UUPA yang memberikan jaminan bagi para pemegang hak tanah untuk memperoleh kejelasan dan kepastian mengenai status hak mereka.

Pasal 23 (32/HGU dan 38/HGB) berbunyi :

1. Hak milik demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan sesuai ketentuan pasal 19 UUPA
2. Pendaftaran dimaksudkan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta syahnya per alihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan agar di seluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Kadaster*, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan dan status tanah. Dalam penjelasan UUPA, disebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah akan dimulai di kota-kota besar dan secara bertahap diperluas hingga mencakup seluruh wilayah Indonesia. Hal ini mencakup juga daerah-daerah yang sebelumnya belum terdaftar, termasuk wilayah hutan dan laut (*Marine Kadaster*). Dengan demikian, tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk menciptakan sistem pertanahan yang terorganisir dan teratur, memberikan kepastian hukum, serta memudahkan pengelolaan sumber daya alam yang ada di seluruh wilayah negara.

6.3 PROSEDUR PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pelaksanaan pendaftaran tanah mencakup dua jenis kegiatan utama, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah proses pendaftaran yang dilakukan terhadap objek tanah yang sebelumnya belum terdaftar, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara: sistematis dan sporadis. Pendaftaran secara sistematis adalah proses pendaftaran yang dilaksanakan secara

serentak dalam suatu wilayah tertentu, di mana seluruh tanah yang ada dalam wilayah tersebut didaftarkan pada waktu yang sama. Dengan demikian, pendaftaran tanah sistematis bertujuan untuk menciptakan keteraturan administrasi pertanahan secara menyeluruh dalam suatu daerah.

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan dua cara utama, yaitu secara sistematis dan sporadis, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah secara sistematis mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah atau bagian wilayah dalam desa atau kelurahan. Kegiatan ini diselenggarakan atas inisiatif pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Wilayah untuk pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan untuk pendaftaran secara sistematis, maka pendaftaran dilakukan secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran untuk objek tanah tertentu dalam suatu wilayah, baik secara individual maupun massal. Pendaftaran ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, baik pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Meskipun pendaftaran secara sistematis diutamakan karena lebih efektif dalam mengumpulkan data tanah, pelaksanaannya memerlukan waktu untuk mempersiapkan dana, tenaga, dan peralatan yang diperlukan. Oleh karena itu, sistem ini dijalankan berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan, dengan uji kelayakan yang pertama kali dilaksanakan di daerah Depok, Bekasi, dan Karawang.

Selain pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah juga sangat penting. Pemeliharaan ini mencakup pembaruan data fisik dan yuridis, seperti perubahan nama pemegang hak, peralihan atau pembebanan hak, serta perubahan lainnya seperti pemecahan atau penggabungan bidang tanah. Para pemegang hak diwajibkan untuk melaporkan perubahan tersebut agar data yang tercatat selalu akurat dan sesuai dengan kondisi yang ada.

Adapun objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu, tanah negara juga merupakan objek pendaftaran, namun pendaftarannya dilakukan dengan cara mencatatnya dalam daftar tanah, tanpa penerbitan buku tanah atau sertifikat. Berbeda dengan tanah lainnya, tanah negara tidak diterbitkan sertifikatnya, tetapi hanya dibukukan dalam daftar tanah.

Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memastikan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan administrasi pertanahan yang tertib dan transparan. Pendaftaran tanah yang baik diharapkan dapat menciptakan pengelolaan tanah yang lebih efektif, mengurangi sengketa, dan memberikan akses informasi yang mudah kepada semua pihak yang berkepentingan.

6.4 PERMASALAHAN PENDAFTARAN TANAH

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, bertujuan untuk memastikan kepastian hak atas tanah dan menjamin kepastian hukum. Pelayanan pendaftaran tanah melibatkan berbagai kegiatan yang tidak bisa dipisahkan, seperti pengukuran kadastral, pemetaan, pembukuan tanah, serta pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan surat tanda bukti hak. Semua kegiatan ini merupakan rangkaian yang saling terkait dan diatur oleh undang-undang.

Pengukuran dan Pemetaan Tanah

Dalam hal ini, kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah menjadi bagian integral dari sistem pertanahan yang efisien. Ketentuan mengenai organisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatatkan kemajuan dengan dibentuknya Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan. Kegiatan ini mendukung penyediaan peta dasar, peta tematik, serta jaringan titik dasar teknis untuk berbagai instansi yang membutuhkan, termasuk BPN. Namun, perlu dicatat bahwa pengukuran kadastral, yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah, tetap menjadi kewenangan deputi yang membidangi pendaftaran tanah.

Pentingnya pengukuran kadastral ini terlihat pada bagaimana bidang tanah diukur dan dipetakan pada peta pendaftaran, kemudian dibukukan dalam daftar tanah. Kegiatan ini memastikan bahwa setiap bidang tanah tercatat dengan jelas dan memiliki identitas yang sah. Oleh karena itu, untuk mempercepat pensertifikatan tanah dan menciptakan kepastian hak, sebaiknya pemerintah memprioritaskan pembuatan peta dasar dan peta bidang tanah dalam format digital. Peta-peta ini tidak hanya berguna untuk keperluan pertanahan, tetapi juga dapat dimanfaatkan oleh berbagai instansi lain seperti Dinas Tata Kota, perusahaan gas, PLN, dan lain-lain, bahkan untuk keperluan sistem penentuan alamat menggunakan GPS.

Pembukuan Tanah dan Perpetaan

Kegiatan pembukuan tanah yang meliputi pengukuran dan pemetaan bidang tanah adalah bagian dari upaya untuk menciptakan kepastian hak dan tertib administrasi pertanahan. Setelah tanah diukur dan dipetakan, data tersebut dimasukkan dalam peta pendaftaran dan daftar tanah. Setiap bidang tanah diberi nomor identitas tunggal yang disebut dengan Nomor Identitas Bidang (NIB). Selain itu, daftar tanah mencakup informasi mengenai siapa yang menguasai atau memiliki tanah tersebut serta status tanah, apakah tanah adat, tanah negara, atau tanah yang sudah memiliki hak tertentu.

Dengan adanya peta pendaftaran dan daftar tanah yang lengkap dan akurat, diharapkan proses pelayanan pertanahan menjadi lebih cepat dan efisien. Hal ini juga mengurangi ketergantungan pada surat keterangan dari kepala desa atau lurah mengenai girik atau petuk, yang sebelumnya digunakan sebagai bukti pembayaran pajak. Saat ini, administrasi terkait girik dan petuk sudah tidak lagi menjadi praktik yang umum dilakukan.

Pendaftaran Hak dan Penerbitan Surat Tanda Bukti Hak

Dengan berlakunya ketentuan Pasal 19 UUPA, sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan dari sistem pendaftaran akta menjadi sistem pendaftaran hak. Perubahan ini dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian

diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem baru ini mewajibkan penerbitan buku tanah sebagai tempat untuk mendaftarkan hak atas tanah, peralihan hak, pembebanan hak, serta perubahan status hak atas tanah.

Buku tanah berfungsi sebagai tempat untuk mencatatkan segala perubahan atau pembaruan hak atas tanah yang sebelumnya tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah yang lama. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dipastikan kebenarannya formalnya, untuk menghindari adanya kesalahan atau penyalahgunaan. Dalam hal ini, BPN menerbitkan blangko akta yang dilengkapi dengan kode dan nomor tertentu sebagai upaya untuk menjamin keaslian dan kebenaran formal akta tersebut.

Dengan adanya sistem pendaftaran hak ini, diharapkan dapat tercipta kepastian hukum yang lebih kuat dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, sehingga masyarakat dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan hak atas tanah dan menghindari sengketa tanah.

BAB 7

PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH

7.1 PENGERTIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Peralihan hak atas tanah merujuk pada tindakan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk memindahkan hak kepemilikan tanah kepada pihak lain. Proses ini dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Masing-masing metode ini memiliki aturan dan prosedur yang berbeda, tergantung pada hukum yang berlaku.

Jual Beli

Jual beli tanah merupakan salah satu cara utama dalam peralihan hak atas tanah. Menurut hukum adat, jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. "Terang" berarti transaksi dilakukan di hadapan Kepala Adat, sementara "tunai" menunjukkan bahwa pembayaran harga tanah dilakukan secara langsung pada saat peralihan hak tersebut. Dalam konteks hukum adat, ada dua jenis pemindahan hak atas tanah melalui jual beli: jual lepas dan jual gadai.

- **Jual Lepas:** Merupakan pemindahan hak milik tanah secara permanen, di mana penjual dan tanahnya tidak memiliki hubungan lagi setelah transaksi selesai. Proses ini dilakukan secara terang dan tunai, dengan pembayaran uang muka atau panjer sebagai bagian dari transaksi. Panjer berfungsi sebagai tanda kesepakatan, meskipun belum mengikat secara hukum.
- **Jual Gadai:** Dalam jual gadai, hak atas tanah dipindahkan sementara kepada pihak lain. Pembeli gadai memiliki hak untuk menikmati manfaat dari tanah tersebut, namun penjual berhak menebus kembali tanahnya. Bila tanah tidak ditebus dalam waktu yang disepakati, maka tanah tersebut menjadi milik pembeli gadai.
- **Jual Tahunan:** Ini adalah jenis transaksi di mana hak atas tanah dipindahkan untuk jangka waktu tertentu. Pembeli mendapatkan hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut selama waktu yang disepakati, setelah itu tanah kembali ke tangan penjual tanpa perlu tindakan hukum tambahan.

Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah adalah peralihan hak yang dilakukan dengan cara tunai, riil, dan terang. "Tunai" berarti pembayaran dan penyerahan hak dilakukan bersamaan, sehingga hak langsung beralih. "Riil" berarti ada tindakan nyata yang dilakukan setelah kesepakatan diucapkan, seperti penerimaan uang oleh penjual dan pengakuan atas transaksi di hadapan Kepala Desa. "Terang" berarti transaksi tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang untuk memastikan bahwa prosesnya sah dan tidak melanggar hukum.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah

harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT bertugas membuat akta jual beli yang sah setelah memastikan dua syarat utama: syarat materiil dan syarat formal.

- **Syarat Materiil:** Syarat materiil yang harus dipenuhi agar jual beli sah antara lain pembeli harus berhak membeli tanah tersebut, penjual harus berhak menjualnya, dan tanah yang diperjualbelikan harus bebas dari sengketa.
- **Syarat Formal:** Setelah syarat materiil dipenuhi, PPAT akan membuat akta jual beli. Sebelum akta dibuat, pihak yang terlibat harus menyerahkan beberapa dokumen penting. Jika tanah sudah bersertifikat, maka sertifikat asli dan bukti pembayaran pendaftaran harus diserahkan. Jika tanah belum bersertifikat, pihak penjual harus memberikan surat keterangan dari Kepala Desa dan Camat mengenai status tanah tersebut, serta identitas lengkap kedua belah pihak.

Dengan prosedur ini, sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam peraturan-peraturan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan sah dan sesuai ketentuan yang berlaku.

Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Permen ATR/BPN No. 18/2021, yang disahkan pada 29 April 2021, bertujuan untuk menyelaraskan regulasi pertanahan Indonesia dengan prinsip omnibus law dalam rangka mendukung investasi dan keadilan sosial. Peraturan ini mengatur tentang hak pengelolaan (HPL) yang diberikan oleh negara kepada instansi pemerintah, BUMN/BUMD, atau badan hukum tertentu untuk mengelola tanah negara atau tanah ulayat masyarakat adat. Prosedur penetapan HPL melibatkan verifikasi administratif dan teknis yang harus disetujui oleh pejabat berwenang.

HPL dapat diberikan hak atas tanah seperti HGU, HGB, atau hak pakai melalui perjanjian, namun tidak dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan, kecuali dalam kerja sama dengan pihak ketiga. Permen ini juga mengatur mengenai pelepasan HPL untuk diberikan hak milik, khususnya untuk kepentingan umum, dan mencabut beberapa regulasi lama terkait pertanahan. Selain itu, dalam konteks rumah susun, peraturan ini juga mengakomodasi hak milik atas satuan rumah susun yang mencakup kepemilikan individu dan hak bersama atas fasilitas umum. Sengketa pertanahan diselesaikan melalui musyawarah atau pengadilan, dengan prioritas pada penyelesaian non-litigasi.

Tantangan utama dalam implementasi peraturan ini adalah tumpang tindih regulasi, kapasitas SDM terbatas, dan rendahnya kesadaran masyarakat, yang diharapkan dapat diatasi melalui sosialisasi oleh BPN dan sistem digital. Permen ini juga memberikan ruang bagi masyarakat adat untuk mengelola tanah ulayat mereka melalui HPL, dengan ketentuan bahwa jika HPL dicabut, tanah akan kembali kepada penguasaan adat. Sebagai bagian dari reformasi agraria, peraturan ini diharapkan dapat mengurangi konflik agraria, meningkatkan investasi, dan mewujudkan keadilan agraria di Indonesia.

Permen ATR/BPN No. 18/2021 tidak hanya mengatur tata cara penetapan hak pengelolaan (HPL) dan hak atas tanah, tetapi juga memberikan pedoman yang lebih jelas

mengenai penggunaan tanah yang dikelola oleh pemegang HPL. Pemegang HPL memiliki kewenangan untuk memberikan hak kepada pihak ketiga seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), atau hak pakai, yang semuanya wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat yang sah. Regulasi ini bertujuan untuk memperkuat administrasi pertanahan serta menciptakan transparansi dalam pengelolaan tanah negara.

Selain itu, peraturan ini juga mencakup proses pencabutan HPL apabila tanah yang bersangkutan tidak lagi digunakan sesuai dengan peruntukannya, atau ketika ada kebutuhan untuk memberikan hak milik kepada pihak lain, khususnya untuk kepentingan umum seperti pembangunan perumahan sosial. Proses pelepasan HPL untuk hak milik ini membutuhkan persetujuan tertulis dari pemegang HPL dan pengesahan oleh pejabat yang berwenang, seperti yang tercantum dalam Pasal 12 ayat (3) PP No. 18/2021.

Terkait dengan tanah ulayat, Permen ATR/BPN No. 18/2021 memberi ruang bagi masyarakat hukum adat untuk memperoleh hak pengelolaan atas tanah ulayat mereka. Namun, hak tersebut harus disesuaikan dengan kepentingan nasional, dan jika HPL dicabut, tanah akan dikembalikan kepada masyarakat adat sebagai bagian dari penguatan hak-hak tanah adat. Regulasi ini diharapkan dapat mengurangi potensi konflik agraria yang sering muncul karena ketidakjelasan status tanah ulayat.

Permen ini juga mengatur hak atas ruang vertikal, seperti hak atas terowongan atau kabel bawah tanah, yang menjadi penting dalam era modernisasi infrastruktur. Pemberian hak atas ruang vertikal ini diatur secara khusus untuk menyesuaikan dengan kebutuhan pembangunan yang semakin kompleks.

Dalam praktiknya, HPL ini sering digunakan oleh pemerintah daerah untuk berbagai proyek pembangunan, seperti perumahan, kawasan industri, dan proyek infrastruktur lainnya. Salah satu contoh pemanfaatan HPL adalah ketika pemerintah daerah menggunakan HPL untuk membangun rumah susun yang kemudian sebagian dari unit tersebut dilepas untuk menjadi hak milik warga.

Namun, meskipun regulasi ini memberikan banyak kemudahan, tantangan terbesar dalam implementasinya adalah ketidaksesuaian antara regulasi yang ada dengan kenyataan lapangan, seperti adanya tumpang tindih aturan pertanahan yang masih belum terselesaikan. Selain itu, terdapat juga kendala dalam kapasitas sumber daya manusia (SDM) yang mengelola pertanahan serta rendahnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah. Untuk itu, penting dilakukan sosialisasi dan pendidikan kepada masyarakat mengenai regulasi ini, diikuti dengan integrasi sistem pertanahan berbasis digital guna mempermudah proses administrasi.

Secara keseluruhan, Permen ATR/BPN No. 18/2021 menjadi langkah maju dalam mewujudkan reformasi agraria di Indonesia, dengan tujuan untuk meningkatkan transparansi, kepastian hukum, serta mendukung pembangunan ekonomi dan sosial melalui pengelolaan tanah yang lebih efisien dan adil.

Permen ATR/BPN No. 18/2021 berfungsi sebagai instrumen hukum yang sangat penting dalam konteks pengelolaan tanah di Indonesia, khususnya dalam mewujudkan

pemerataan tanah, mendukung pembangunan, dan mengoptimalkan pemanfaatan tanah yang ada. Regulasi ini terbit sebagai bagian dari pelaksanaan Omnibus Law yang bertujuan untuk menyederhanakan dan memperjelas prosedur hukum yang ada sebelumnya. Salah satu dasar hukum utama yang mendasari lahirnya Permen ini adalah Undang-Undang Cipta Kerja yang berfokus pada kemudahan berusaha dan peningkatan iklim investasi, di mana sektor pertanian menjadi bagian yang sangat vital untuk mendukung keberhasilan tersebut.

Dasar Hukum dan Tujuan Permen ATR/BPN No. 18/2021

Peraturan ini disusun dengan dasar hukum yang kuat, mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang merupakan landasan utama hukum pertanian di Indonesia, dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Tanah. Selain itu, peraturan ini juga melaksanakan amanat Undang-Undang Cipta Kerja (Omnibus Law) yang mengedepankan simplifikasi regulasi untuk mempermudah birokrasi dan mendukung investasi.

Tujuan utama dari peraturan ini adalah untuk memberikan pedoman yang jelas terkait dengan penetapan hak pengelolaan tanah (HPL), serta untuk mengatur penggunaan hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada instansi pemerintah, badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD), atau badan hukum lainnya yang telah ditunjuk. Dengan memberikan kepastian hukum, peraturan ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan tanah serta mengurangi ketidakpastian hukum yang selama ini menjadi hambatan dalam sektor pertanian di Indonesia.

Pentingnya Pembaruan Prosedur Pendaftaran dan Pembagian Hak

Salah satu aspek penting dari Permen ATR/BPN No. 18/2021 adalah pembaruan dalam prosedur pendaftaran hak atas tanah. Peraturan ini mengintegrasikan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah mengalami revisi untuk mendukung sistem digitalisasi dan mempermudah proses pendaftaran tanah. Dengan adanya sistem pendaftaran yang lebih terstruktur dan efisien, maka pemegang hak atas tanah, baik individu maupun badan hukum, dapat lebih mudah mengakses informasi dan menghindari potensi sengketa pertanian.

Di samping itu, Permen ini juga mengatur dengan lebih tegas tentang prosedur pelepasan HPL untuk pemberian hak milik. Sebagai contoh, untuk kepentingan umum seperti pembangunan perumahan sosial atau transmigrasi, tanah yang sebelumnya dikelola dengan status HPL dapat dialihkan menjadi hak milik setelah memenuhi prosedur yang telah ditetapkan. Hal ini memberikan ruang bagi pengelolaan tanah yang lebih fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan sosial di Indonesia.

Tantangan dan Pengaruh Implementasi Permen ATR/BPN No. 18/2021 terhadap Reformasi Agraria

Sebagai bagian dari reformasi agraria, Permen ATR/BPN No. 18/2021 tidak hanya mengatur masalah administratif dan legalitas tanah, tetapi juga memberikan kontribusi terhadap pemerataan distribusi tanah di Indonesia. Dalam hal ini, pemerintah memberikan prioritas pada penggunaan tanah negara atau tanah yang sebelumnya dikelola oleh negara

untuk kepentingan umum dan pembangunan sosial yang lebih adil. Hal ini sejalan dengan tujuan reformasi agraria untuk mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah yang masih terjadi di masyarakat.

Namun, tantangan terbesar dalam implementasi peraturan ini adalah masih adanya tumpang tindih aturan, serta keterbatasan sumber daya manusia yang terlibat dalam administrasi pertanahan. Pemerintah perlu memperkuat kapasitas petugas pertanahan, baik di tingkat pusat maupun daerah, agar proses administrasi tanah berjalan lebih lancar. Selain itu, pentingnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah dan prosedur yang tepat agar tidak terjadi kebingungannya masyarakat terkait perubahan yang dihasilkan oleh peraturan ini.

Potensi Penyelesaian Konflik dan Penyalahgunaan Tanah

Permen ATR/BPN No. 18/2021 juga membawa dampak positif dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan. Dengan menetapkan prosedur yang lebih jelas dan terstruktur, diharapkan dapat mengurangi potensi konflik yang sering terjadi akibat klaim kepemilikan tanah yang tidak jelas. Penyalahgunaan hak pengelolaan tanah oleh pihak tertentu, seperti menjadikannya objek jaminan utang atau mengalihkan hak tanpa prosedur yang sah, dapat ditekan lebih lanjut melalui pembatasan yang tercantum dalam peraturan ini.

Selain itu, pemberian ruang vertikal (ruang atas dan bawah tanah) sebagai bagian dari regulasi ini memberikan peluang baru untuk pemanfaatan tanah yang lebih maksimal. Misalnya, untuk pembangunan infrastruktur bawah tanah seperti terowongan atau kabel bawah tanah yang mendukung sistem transportasi dan teknologi komunikasi. Hal ini juga menunjukkan bahwa Permen ATR/BPN No. 18/2021 memiliki visi untuk mendukung modernisasi pembangunan di Indonesia yang tidak hanya bergantung pada penggunaan tanah secara horizontal.

Peningkatan Keadilan Sosial dan Keterlibatan Masyarakat Hukum Adat

Permen ATR/BPN No. 18/2021 turut memberi perhatian lebih pada hak masyarakat adat, yang sering kali terabaikan dalam regulasi pertanahan sebelumnya. Dengan memberikan hak pengelolaan tanah ulayat kepada masyarakat hukum adat, peraturan ini memperkuat kedudukan mereka dalam pengelolaan sumber daya alam. Ketika hak pengelolaan ini dicabut, tanah akan dikembalikan kepada masyarakat adat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang menunjukkan adanya upaya untuk memperbaiki hubungan antara negara dan masyarakat adat, serta menciptakan keadilan agraria.

Kesimpulan

Permen ATR/BPN No. 18/2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah merupakan langkah penting dalam reformasi agraria Indonesia. Peraturan ini bertujuan untuk menyelaraskan regulasi pertanahan dengan prinsip Omnibus Law dan memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah. Melalui peraturan ini, hak pengelolaan (HPL) diberikan kepada instansi pemerintah, BUMN/BUMD, badan hukum, dan masyarakat adat untuk tanah ulayat. HPL dapat dilepaskan untuk diberikan hak milik untuk kepentingan umum, dan pemegang HPL dapat memberikan hak pakai atau hak guna bangunan

kepada pihak ketiga. Selain itu, peraturan ini mengatur pembatasan hak atas tanah, proses pendaftaran, serta pencabutan regulasi lama yang tidak relevan. Meskipun ada tantangan dalam implementasi, seperti tumpang tindih regulasi dan kesadaran masyarakat yang rendah, Permen ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi pengelolaan tanah, memperkuat keadilan agraria, dan mendukung pembangunan berkelanjutan di Indonesia.

Secara keseluruhan, Permen ATR/BPN No. 18/2021 merupakan sebuah langkah besar menuju peningkatan kualitas pengelolaan pertanahan di Indonesia. Dengan memberikan kepastian hukum, kemudahan dalam prosedur pendaftaran tanah, serta ruang bagi pemberdayaan masyarakat adat, peraturan ini menjadi instrumen penting dalam mewujudkan reformasi agraria yang lebih inklusif dan transparan. Meski tantangan dalam implementasinya masih ada, terutama terkait dengan kapasitas SDM dan pemahaman masyarakat, namun dengan sosialisasi yang lebih intensif dan integrasi sistem pertanahan berbasis digital, peraturan ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi pembangunan sosial dan ekonomi Indonesia.

7.2 PENGHIBAHAN TANAH

Hibah tanah adalah suatu bentuk pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain secara sukarela tanpa mengharapkan balasan atau kompensasi apa pun. Pemberian ini dilakukan selama pemberi masih hidup, dan tidak ada kewajiban bagi penerima hibah untuk memberikan sesuatu sebagai balasan. Hibah tanah merupakan transaksi yang tidak melibatkan kontraprestasi dari pihak penerima, sehingga sifatnya sepenuhnya bersifat ikhlas.

Sebelum diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi pihak yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), hibah tanah harus dibuat dalam bentuk tertulis dan disahkan oleh seorang Notaris. Sedangkan bagi mereka yang tunduk pada hukum adat, hibah bisa dilakukan secara lisan atau di bawah tangan, namun tetap harus didaftarkan di kantor pertanahan dengan menggunakan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, setiap hibah tanah yang dilakukan harus dilakukan dengan menggunakan akta PPAT. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan administrasi yang lebih jelas dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah, serta memastikan bahwa hibah tersebut tercatat dengan sah di sistem pertanahan Indonesia.

Penghibahan tanah, meskipun bersifat sukarela dan tanpa kontraprestasi, harus memenuhi syarat formal untuk diakui secara hukum. Setelah PP No. 24 Tahun 1997 berlaku, seluruh proses hibah tanah wajib menggunakan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai bukti autentik. Akta ini menjamin keabsahan transaksi, sekaligus memastikan pencatatan perubahan kepemilikan dalam buku tanah dan sertifikat. Tanpa akta PPAT, hibah dianggap tidak sah dan tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga berisiko menimbulkan sengketa di kemudian hari, terutama jika ada pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut.

Selain persyaratan administratif, hibah tanah juga harus memperhatikan aspek keadilan dalam hukum keluarga. Misalnya, dalam hukum adat tertentu, pemberi hibah (hibah) harus mempertimbangkan hak ahli waris agar tidak menimbulkan konflik. Hibah yang dilakukan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris dapat digugat pembatalannya melalui pengadilan, terutama jika dinilai merugikan hak-hak legitimaris (hak mutatif ahli waris). Di sisi lain, hukum Islam melalui Kompilasi Hukum Islam (KHI) membatasi hibah maksimal 1/3 dari harta pemberi hibah, kecuali disetujui oleh seluruh ahli waris.

7.3 PAJAK DAN BIAYA TERKAIT HIBAH

Hibah tanah, meskipun merupakan salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah tanpa adanya pembayaran langsung, tidak sepenuhnya bebas dari kewajiban biaya. Penerima hibah tanah diwajibkan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang besarnya adalah 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), kecuali jika hibah tersebut dilakukan antar keluarga sedarah dalam garis lurus, seperti dari orang tua ke anak atau sebaliknya. Dalam hal ini, sesuai dengan Pasal 3 PP No. 111 Tahun 2000, BPHTB dibebaskan. Namun, jika hibah diberikan kepada pihak yang berada di luar keluarga inti, penerima hibah akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) final sebesar 2,5% dari nilai tanah yang diterima. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan adanya kontribusi pajak yang adil meskipun proses hibah tidak melibatkan transaksi jual beli. Hal ini juga mencerminkan kebijakan fiskal yang mendukung sistem perpajakan di sektor pertanahan, serta meminimalisir potensi penghindaran pajak dalam pengalihan hak atas tanah.

Selain BPHTB dan Pajak Penghasilan (PPH) final yang dikenakan pada hibah tanah, terdapat beberapa aspek lain yang perlu diperhatikan oleh penerima hibah. Salah satunya adalah terkait dengan prosedur administrasi, di mana penerima hibah harus mengurus pendaftaran tanah atas nama penerima hak di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini bertujuan untuk memperbarui data kepemilikan tanah di sistem pertanahan nasional, sehingga hak atas tanah yang telah dihibahkan diakui secara hukum. Proses ini melibatkan pengajuan dokumen hibah yang sah, seperti akta hibah yang telah terdaftar, serta surat-surat lain yang mendukung status legal tanah tersebut.

Selain itu, dalam konteks hibah tanah yang melibatkan pihak di luar keluarga inti, perlu diingat bahwa nilai pasar tanah yang dihitung sebagai NPOP untuk BPHTB dan PPH harus mencerminkan harga pasar wajar. Hal ini penting untuk menghindari potensi manipulasi harga yang dapat merugikan negara dalam hal penerimaan pajak. Adapun bagi hibah antar keluarga, meskipun bebas dari BPHTB, tetap ada kewajiban lainnya, seperti pengelolaan dan pemeliharaan tanah agar tetap dalam status yang sah dan terhindar dari sengketa.

Secara keseluruhan, meskipun hibah tanah memberikan kemudahan dalam pengalihan hak atas tanah, mekanisme perpajakan yang menyertainya memastikan bahwa negara tetap mendapatkan kontribusi dari perolehan hak tersebut. Oleh karena itu, baik pemberi maupun penerima hibah perlu memahami kewajiban perpajakan dan prosedur administrasi yang

berlaku agar proses hibah dapat berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pencabutan Hibah

Hibah tanah bersifat final dan umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dalam kondisi khusus seperti:

1. Penerima hibah melakukan pengkhianatan atau penghinaan berat terhadap pemberi hibah.
2. Penerima hibah menolak memberikan nafkah kepada pemberi hibah yang jatuh miskin setelah menghibahkan tanah.
3. Hibah dilakukan di bawah paksaan, penipuan, atau oleh pemberi hibah yang tidak cakap hukum (misalnya, anak di bawah umur atau orang dengan gangguan mental).

Contoh Praktis

- Seorang orang tua menghibahkan tanah kepada anaknya untuk mendirikan rumah. Dengan akta PPAT dan pembayaran BPHTB yang sesuai, kepemilikan beralih secara sah.
- Lembaga sosial menerima hibah tanah dari donatur untuk membangun panti asuhan. Proses ini wajib melalui PPAT dan disertai izin perubahan fungsi tanah dari pertanian ke non-pertanian jika diperlukan.

Tantangan dan Solusi

Banyak kasus hibah tanah tidak tercatat karena ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur hukum. Untuk itu, sosialisasi oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan PPAT penting dilakukan. Selain itu, pendaftaran hibah secara digital melalui sistem online Kantor Pertanahan dapat mempermudah akses masyarakat. Dengan demikian, penghibahan tanah tidak hanya menjadi sarana beramal, tetapi juga alat hukum yang kuat untuk mencegah konflik dan mendukung kepastian kepemilikan.

7.4 PEWARISAN TANAH

Pewarisan tanah adalah perolehan hak milik atas tanah yang terjadi ketika hak tersebut berpindah dari pemiliknya kepada ahli waris setelah pemilik tanah meninggal dunia, sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Peralihan hak karena pewarisan telah dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jika tanah yang diwariskan sudah terdaftar, penerima warisan diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat tanah, surat kematian pemilik tanah, dan surat tanda bukti sebagai ahli waris ke Kantor Pertanahan. Jika tanah yang diwariskan belum terdaftar, penerima warisan harus menyerahkan dokumen-dokumen tambahan, seperti surat keterangan dari Kepala Desa atau Lurah yang menyatakan bahwa orang yang meninggal menguasai tanah tersebut, serta surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Jika lokasi tanah jauh dari kantor pertanahan, surat keterangan dari Kepala Desa atau Lurah juga diperlukan.

Apabila hanya ada satu orang penerima warisan, pendaftaran peralihan hak dilakukan atas nama penerima warisan tersebut dengan menyertakan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Namun, jika terdapat lebih dari satu penerima warisan, pendaftaran dilakukan berdasarkan akta pembagian waris yang menyatakan pembagian hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris. Jika pada saat pendaftaran belum ada pembagian yang jelas, maka tanah tersebut didaftarkan sebagai hak bersama para penerima warisan, dengan menyertakan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris.

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah yang diterima melalui pewarisan harus dilakukan sesuai prosedur yang ditetapkan untuk menjamin kepastian hukum dan status kepemilikan tanah yang sah.

Pewakafan Tanah

Wakaf tanah hak milik merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah hak milik, dan menyerahkannya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam. Tanah yang diwakafkan harus berstatus hak milik, dan tujuan dari wakaf adalah untuk kepentingan masyarakat luas, baik dalam bidang peribadatan maupun kegiatan sosial lainnya.

Beberapa prinsip penting dalam perwakafan tanah adalah bahwa tanah wakaf terlembagakan untuk selama-lamanya dan menjadi milik masyarakat, yang berarti wakif (pihak yang mewakafkan) tidak dapat menarik kembali tanah yang telah diwakafkan. Wakaf memutuskan hubungan kepemilikan antara wakif dengan tanah yang diwakafkan, dan tanah tersebut akan digunakan untuk tujuan yang telah ditentukan, seperti kepentingan umum atau peribadatan.

Proses perwakafan tanah harus dilakukan dengan ikrar yang diucapkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), untuk mendapatkan akta autentik yang digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Ikrar wakaf ini harus dihadiri oleh dua orang saksi, dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang diperlukan seperti surat pemilikan tanah, surat keterangan dari Kepala Desa, dan surat keterangan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah wakaf dilakukan di kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah wakaf. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur lebih lanjut ketentuan mengenai wakaf tanah, termasuk prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk memastikan bahwa wakaf dapat diterima dan dicatat secara sah dalam sistem pertanahan nasional.

Wakaf merupakan salah satu bentuk amal jariyah dalam agama Islam, yang bertujuan untuk memberikan manfaat sosial dan kemanusiaan secara berkelanjutan. Undang-undang ini memberikan landasan hukum yang jelas mengenai kewajiban dan hak-hak pihak yang terlibat dalam wakaf, baik itu wakif (orang yang mewakafkan) maupun nadzir (pengelola wakaf).

Beberapa pokok penting dalam Undang-Undang ini adalah:

1. **Definisi Wakaf:** Wakaf didefinisikan sebagai perbuatan hukum seseorang yang menyerahkan sebagian hartanya untuk kepentingan sosial atau keagamaan, dengan tujuan agar harta tersebut dapat dimanfaatkan secara berkelanjutan.
2. **Syarat-syarat Wakaf:** Wakaf harus dilakukan atas harta yang sah dan memiliki nilai ekonomi atau manfaat sosial yang dapat dipertahankan. Wakaf juga harus dilaksanakan dengan pernyataan yang sah dan jelas sesuai dengan hukum yang berlaku, serta dilaporkan kepada pihak yang berwenang.
3. **Wakaf Tanah:** Khususnya untuk wakaf tanah, tanah yang diwakafkan harus memiliki status hukum yang jelas dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga tidak ada keraguan atau sengketa mengenai hak atas tanah tersebut.
4. **Nadzir (Pengelola Wakaf):** Nadzir atau pengelola wakaf bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemanfaatan harta wakaf sesuai dengan tujuan yang diinginkan oleh wakif. Nadzir wajib melaporkan perkembangan dan hasil pengelolaan wakaf kepada Majelis Ulama Indonesia (MUI) atau instansi terkait.
5. **Pembatasan Pemanfaatan Wakaf:** Wakaf harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditentukan oleh wakif. Harta wakaf tidak dapat dipindahtangankan, dijual, atau dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi atau individu.
6. **Pendaftaran Wakaf:** Setiap wakaf, baik berupa tanah maupun benda lainnya, harus didaftarkan pada instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Wakaf Indonesia (BWI). Pendaftaran ini bertujuan untuk memastikan bahwa harta wakaf tercatat secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan.
7. **Pengawasan dan Pembinaan:** Pemerintah melalui BWI memiliki peran dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap pengelolaan wakaf di Indonesia. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa wakaf dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat.

Secara keseluruhan, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 bertujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas dan terstruktur bagi pengelolaan wakaf di Indonesia, sehingga wakaf dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya untuk kemaslahatan umat dan masyarakat secara umum.

7.5 SAHNYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Peralihan hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun, melalui cara-cara seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akta tersebut harus dibuat di hadapan para pihak yang terlibat dalam transaksi, atau kuasanya, dan harus disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak dalam perbuatan hukum tersebut.

PPAT berhak menolak untuk membuat akta apabila terdapat ketidaksesuaian dokumen atau syarat-syarat yang diperlukan, seperti:

1. Jika bidang tanah yang terdaftar tidak disertai dengan sertifikat asli atau sertifikat yang tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Jika bidang tanah yang belum terdaftar tidak dilengkapi dengan surat bukti hak atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa pemegang hak menguasai tanah tersebut, serta surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.
3. Jika salah satu pihak atau saksi tidak memenuhi syarat hukum untuk bertindak atau tidak berhak bertindak dalam perbuatan hukum tersebut.
4. Jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang seharusnya berisi perbuatan hukum pemindahan hak.
5. Jika perbuatan hukum yang dimaksud belum mendapat izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika izin tersebut diperlukan berdasarkan peraturan yang berlaku.
6. Jika objek perbuatan hukum sedang dalam sengketa terkait data fisik atau yuridisnya.
7. Jika syarat-syarat lain tidak dipenuhi atau ada pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT yang sah menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa keabsahan syarat-syarat perbuatan hukum, seperti mencocokkan data pada sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Setelah akta ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta beserta dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja. Pendaftaran selanjutnya, termasuk penerbitan sertifikat, menjadi tanggung jawab pihak yang berkepentingan.

BAB 8

PERUBAHAN STRUKTUR PERTANAHAN

8.1 PENGERTIAN LAND REFORM

Land Reform, dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), merujuk pada perubahan struktur pertanahan yang dilakukan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat, baik secara individu maupun bersama-sama. Pada masa itu (tahun 1960), reformasi pertanahan dilakukan di hampir seluruh dunia dengan prinsip bahwa pertanian harus dikelola oleh pemiliknya sendiri untuk mencapai kemakmuran rakyat. Tujuan utama dari land reform adalah untuk meningkatkan produksi pertanian dan kesejahteraan rakyat, serta memastikan bahwa setiap warga negara Indonesia, baik untuk dirinya sendiri maupun keluarganya, dapat menikmati kehidupan yang layak.

Asas tersebut termaktub dalam pasal 10 UUPA, yang didukung oleh berbagai ketentuan lain, antara lain:

1. **Batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh petani:** Ketentuan ini bertujuan agar petani dapat memperoleh penghasilan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan keluarganya.
2. **Batas maksimum luas tanah yang boleh dimiliki dengan hak milik:** Kebijakan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya penumpukan tanah di tangan segelintir orang atau golongan tertentu.
3. **Dukungan dalam bentuk kebijakan dan pemberian kredit, bibit, dan kemudahan lain:** Dengan memberikan kemudahan seperti bantuan dan syarat ringan, diharapkan para petani tidak harus bekerja di sektor lain, sehingga mereka tetap dapat mengelola tanahnya.

Menurut Boedi Harsono (1999), pengertian Land Reform dalam konteks Indonesia adalah serangkaian tindakan dalam rangka Agraria Reform, yang meliputi perubahan dalam kepemilikan, penguasaan tanah, serta hubungan hukum yang terkait dengan perusahaan tanah. Dalam arti sempit, land reform berfokus pada perombakan kepemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang terkait dengan hal tersebut.

Dasar hukum yang mengatur Land Reform di Indonesia meliputi beberapa undang-undang, antara lain:

1. UUPA, khususnya pasal 7, 17, dan 10.
2. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Maksimum Tanah Pertanian.
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil Tanah Pertanian.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Dalam konteks UUPA, Land Reform tidak hanya terbatas pada pemilikan tanah, tetapi juga mencakup program-program lain yang lebih luas, yang dikenal sebagai Agraria Reform. Program-program tersebut meliputi:

1. **Pembaharuan Hukum Agraria:** Memperbaharui sistem hukum pertanahan agar lebih adil dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
2. **Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah:** Mengakhiri segala bentuk penguasaan tanah oleh pihak asing yang merugikan negara dan rakyat Indonesia.
3. **Mengakhiri penghisapan feodal secara bertahap:** Mengurangi ketimpangan sosial dan ekonomi yang timbul akibat sistem feodal dalam penguasaan tanah.
4. **Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum terkait:** Meliputi upaya memperbaiki struktur kepemilikan dan penguasaan tanah agar lebih merata.
5. **Perencanaan penggunaan bumi, air, dan kekayaan alam lainnya:** Mengatur penggunaan sumber daya alam yang ada sesuai dengan daya dukung dan kemampuan lingkungan, untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Dengan demikian, Land Reform atau Agraria Reform adalah langkah fundamental dalam menciptakan struktur pertanahan yang lebih adil dan merata, yang mendukung kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

8.2 TUJUAN LAND REFORM DI INDONESIA

Tujuan utama dari Land Reform di Indonesia adalah untuk menciptakan pemerataan dalam penguasaan dan pemilikan tanah, serta untuk mendukung kesejahteraan sosial yang lebih adil bagi rakyat Indonesia. Beberapa tujuan Land Reform di Indonesia antara lain:

1. **Pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah:** Untuk memastikan bahwa rakyat tani memiliki akses yang lebih baik terhadap tanah sebagai sumber mata pencaharian yang vital.
2. **Mewujudkan prinsip "tanah untuk tani":** Agar tanah tidak lagi menjadi objek spekulasi atau alat pemerasan, melainkan digunakan secara produktif oleh mereka yang benar-benar mengusahakan tanah tersebut.
3. **Memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia:** Tidak hanya untuk laki-laki, tetapi juga untuk perempuan, dengan fungsi sosial yang mendukung kesejahteraan masyarakat.
4. **Mengakhiri sistem tuan tanah:** Dan menghapuskan penguasaan tanah dalam jumlah besar yang tidak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan minimum tanah yang dimiliki oleh setiap keluarga.
5. **Meningkatkan produksi nasional dan mendorong pertanian yang intensif secara gotong royong:** Ini bertujuan untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil, disertai dengan sistem perkreditan yang mendukung golongan tani dalam mengembangkan usaha mereka.

Program Land Reform

Sesuai dengan tujuan Land Reform yang diinginkan, serta mempertimbangkan situasi dan kondisi agraria di Indonesia, program Land Reform di Indonesia mencakup beberapa langkah penting, yaitu:

1. **Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah:** Agar tidak terjadi penumpukan tanah di tangan segelintir orang, dan untuk mendorong distribusi yang lebih merata.
2. **Larangan pemilikan tanah secara "absentee" atau "guntai":** Menghindari praktik di mana tanah dimiliki oleh orang yang tidak mengusahakan tanah tersebut, yang dapat menghambat produktivitas.
3. **Redistribusi tanah:** Tanah-tanah yang melampaui batas maksimum atau yang terkena larangan "absentee", serta tanah-tanah bekas swapraja dan tanah negara, harus didistribusikan kepada yang membutuhkan.
4. **Pengaturan soal pembagian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan:** Untuk memastikan bahwa tanah pertanian yang digadaikan dapat kembali dikelola oleh petani atau pihak yang berhak.
5. **Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian:** Agar hubungan antara pemilik tanah danenggarapnya lebih adil, serta mengurangi eksploitasi dalam bagi hasil pertanian.
6. **Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian:** Bersamaan dengan larangan untuk memecah-mecah tanah pertanian menjadi bagian yang terlalu kecil, yang bisa mengurangi efisiensi dan produktivitas.

Dengan tujuan dan program Land Reform ini, diharapkan dapat tercapai pemerataan pemilikan dan penguasaan tanah, serta meningkatkan kesejahteraan rakyat tani di Indonesia.

Penetapan Luas Maksimum Pemilikan dan Penguasaan Tanah Pertanian

Dasar penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian di Indonesia berlandaskan pada ukuran keluarga, yang terdiri dari suami, istri, dan anak-anak yang belum kawin serta menjadi tanggungan keluarga. Dalam hal ini, jumlah anggota keluarga yang dihitung adalah maksimal 7 orang. Keluarga dengan jumlah anggota tersebut hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik yang dimiliki oleh mereka sendiri maupun tanah milik orang lain yang mereka kuasai bersama, dengan batas maksimum luas tanah sebagai berikut:

1. **Bagi keluarga yang jumlah anggotanya lebih dari 7 orang:**
 - Untuk setiap anggota keluarga tambahan di luar 7 orang, luas maksimum tanah yang dapat dikuasai akan bertambah sebesar 10%, dengan batasan paling banyak 50%.
 - Jumlah total tanah yang dikuasai oleh seluruh anggota keluarga tidak boleh melebihi 20 ha.
2. **Penghitungan Luas Tanah:**

- o Sawah dan Tanah Kering dihitung bersama dengan menggunakan konversi sebagai berikut:
 - Tanah kering dihitung dengan penambahan persentase tertentu tergantung pada kepadatan penduduk di daerah tersebut:
 - Untuk daerah tidak padat: Tanah kering = Sawah + 30%.
 - Untuk daerah padat: Tanah kering = Sawah + 20%.

Penghitungan Tanah Maksimum Berdasarkan Kepadatan Penduduk:

Golongan Daerah	Sawah (Ha)	Tanah Kering (Ha)
Tidak Padat ($\leq 50/\text{Km}^2$)	10	20
Kurang Padat (51–250/ Km^2)	15	12
Cukup Padat (251–400/ Km^2)	7.5	9
Sangat Padat ($>400/\text{Km}^2$)	5	6

Larangan Pemilikan Tanah Secara Absentee

Pemerintah melarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang tidak bertempat tinggal di kecamatan tempat tanah tersebut berada, kecuali jika pemilik tanah tersebut tinggal di kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan tempat tanah berada. Larangan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa tanah pertanian dapat dikelola secara efisien oleh orang yang tinggal di daerah tersebut, sehingga hasil dari pengelolaan tanah tersebut dapat lebih langsung dinikmati oleh masyarakat desa setempat.

Redistribusi Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, tanah yang akan didistribusikan (objek redistribusi) mencakup:

1. Tanah yang melebihi batas maksimum pemilikan yang ditetapkan.
2. Tanah yang diambil pemerintah karena pemiliknya tidak tinggal di daerah tersebut.
3. Tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara.
4. Tanah-tanah lain yang dikuasai negara.

Subyek Land Reform

Subyek yang akan mendapatkan tanah dengan status hak milik sesuai dengan prioritas yang telah ditentukan dalam kebijakan Land Reform adalah sebagai berikut:

1. Penggarap yang mengerjakan tanah tersebut.
2. Buruh tani tetap pada bekas pemilik yang mengerjakan tanah tersebut.
3. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan.
4. Penggarap yang belum sampai tiga tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan.
5. Penggarap yang mengerjakan tanah hak milik.

Dengan demikian, Land Reform bertujuan untuk memperbaiki distribusi tanah pertanian secara lebih adil, serta mendorong pengelolaan tanah yang lebih produktif dan efisien, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat tani di Indonesia.

8.3 PERJANJIAN BAGI HASIL (UU NO. 2 TAHUN 1960)

Perjanjian bagi hasil adalah kesepakatan yang dilakukan antara pemilik tanah dan penggarap untuk membagi hasil dari pengolahan tanah. Dalam hal ini, penggarap adalah orang yang mengolah tanah yang bukan miliknya, dan perjanjian ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960. Beberapa ketentuan penting dalam perjanjian bagi hasil ini meliputi:

1. Kuantitas Tanah yang Dapat Digarap:

- Penggarap hanya boleh menggarap tanah dengan luas maksimum 3 ha. Apabila lebih dari itu, maka harus mendapatkan izin dari Menteri atau badan hukum yang berwenang.

2. Bentuk dan Pengesahan Perjanjian:

- Perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis dan disaksikan oleh dua orang saksi dari masing-masing pihak (pemilik dan penggarap).
- Perjanjian tersebut kemudian disahkan oleh Kepala Desa dan Camat.

3. Jangka Waktu Perjanjian:

- Untuk sawah, perjanjian berlaku minimal 3 tahun, sementara untuk tanah kering minimal 5 tahun.
- Perjanjian tidak akan terputus meskipun ada pemindahan hak milik atas tanah tersebut.

4. Penerusan Perjanjian Bagi Hasil:

- Apabila penggarap meninggal, perjanjian bagi hasil akan diteruskan oleh ahli waris penggarap.

5. Pemutusan Perjanjian Sebelum Berakhir:

- Perjanjian bagi hasil dapat diputus lebih awal jika ada persetujuan kedua belah pihak dan laporan kepada Kepala Desa.
- Atau perjanjian dapat diputus dengan izin Kepala Desa atas permintaan pemilik tanah jika penggarap tidak melaksanakan isi perjanjian dengan baik.

6. Pembagian Hasil Tanah:

- Pembagian hasil tanah ditetapkan oleh Bupati dengan mempertimbangkan beberapa faktor, seperti jenis tanaman, kondisi tanah, kepadatan penduduk, zakat, faktor ekonomi, dan adat.

7. Larangan Pemberian Uang atau Barang (Sromo):

- Dilarang memberikan uang atau barang kepada pemilik tanah sebagai bagian dari kesepakatan, yang dikenal dengan istilah "sromo".

8. Pajak Bumi dan Bangunan:

- Pembayaran pajak bumi dan bangunan menjadi kewajiban pemilik tanah, bukan penggarap.

9. Kewajiban Setelah Perjanjian Berakhir:

- Setelah berakhirnya perjanjian bagi hasil, penggarap wajib mengembalikan tanah kepada pemilik dalam keadaan baik, sebagaimana kondisi sebelum penggarapan.

Perjanjian bagi hasil bertujuan untuk memberikan manfaat ekonomi yang adil bagi kedua belah pihak, yakni pemilik tanah dan penggarap, serta memastikan pengelolaan tanah yang produktif.

8.4 LUAS MINIMUM PEMILIKAN TANAH PERTANIAN

Untuk meningkatkan taraf hidup petani, setiap petani perlu memiliki tanah garapan yang cukup luas. Oleh karena itu, dalam Pasal 17 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), selain mengatur batas maksimum luas tanah yang dapat dimiliki, juga diatur batas minimum luas tanah yang seharusnya dimiliki oleh setiap keluarga petani.

1. Penetapan Luas Minimum:

- ❖ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Batas Maksimum Tanah Pertanian mengamanatkan pemerintah untuk memastikan bahwa setiap petani memiliki tanah pertanian dengan luas minimum 2 hektar.
- ❖ Penetapan luas minimum ini bukan berarti petani yang memiliki tanah kurang dari 2 hektar harus melepaskan tanahnya, tetapi 2 hektar tersebut adalah tujuan yang harus dicapai secara bertahap (Pasal 17 ayat 4 UUPA).

2. Tujuan Penetapan Luas Minimum:

- ❖ Tujuan dari penetapan luas minimum 2 hektar ini adalah untuk memastikan bahwa petani dan keluarganya dapat memperoleh taraf penghidupan yang layak.
- ❖ Luas tanah yang cukup juga bertujuan untuk mencegah fragmentasi tanah pertanian, yaitu pemecahan tanah menjadi bagian-bagian yang lebih kecil yang tidak lagi produktif atau tidak dapat dikelola secara efisien.

3. Pembatasan Pemindahan Hak Milik Tanah:

- ❖ Pasal 9 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960 menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali dalam hal pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan tersebut menyebabkan tanah yang dimiliki menjadi kurang dari 2 hektar.
- ❖ Pembatasan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pemecahan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang lebih kecil dari luas minimum yang diperlukan untuk penghidupan layak.

Dengan pengaturan ini, diharapkan setiap petani memiliki tanah yang cukup untuk memastikan kehidupan yang lebih baik, serta untuk mendukung pengelolaan pertanian yang efisien dan berkelanjutan.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1958 tentang Peralihan dan Tugas Wewenang Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Batas Maksimum Tanah Pertanian.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil Tanah Pertanian.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1983 tentang Zona Ekonomi Eksklusif.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan **Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011** tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.



MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 14 TAHUN 2024
TENTANG
PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
MASYARAKAT HUKUM ADAT**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa hukum tanah nasional mengakui dan menghormati adanya hak ulayat dan hak serupa itu dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. bahwa sebagai bentuk pengakuan dan penghormatan hak ulayat masyarakat hukum adat yang selaras dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, perlu diatur ketentuan khusus mengenai penyelenggaraan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah hak ulayat untuk menjamin kepastian hukum atas hak ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan kaidah pendaftaran tanah;
 - c. bahwa ketentuan penyelenggaraan administrasi pertanahan hak ulayat masyarakat hukum adat yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, sehingga perlu diganti;

- 2 -

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

- Mengingat :
1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916)
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
 6. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
 7. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
 8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
 9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
 10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1203);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Ulayat atau yang serupa itu dari Masyarakat Hukum Adat yang selanjutnya disebut Hak Ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.
2. Kesatuan Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan yang memiliki kelembagaan adat, memiliki harta kekayaan dan/atau benda adat milik bersama, serta sistem nilai yang menentukan pranata adat dan norma hukum adat.
3. Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat adalah kelompok orang yang berhimpun sebagai satu satuan sosial berdasarkan ikatan asal-usul keturunan, tempat tinggal, dan/atau kepentingan bersama sesuai dengan kaidah hukum adat yang berlaku.
4. Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat atau yang disebut dengan nama lain yang selanjutnya disebut Tanah Ulayat adalah tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah.
5. Daftar Tanah Ulayat adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah ulayat dengan suatu sistem penomoran yang diperoleh dari hasil pengukuran dan pemetaan kadastral.
6. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
7. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
8. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
9. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

BAB II
PELAKSANAAN HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT

Pasal 2

- (1) Hak Ulayat dilaksanakan sepanjang pada kenyataannya masih ada menurut ketentuan hukum adat yang berlaku oleh masyarakat hukum adat.
- (2) Hak Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan masih ada apabila:
 - a. terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
 - b. terdapat Tanah Ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warganya dan tempat mengambil keperluan hidup sehari-hari; dan/atau
 - c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan Tanah Ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warganya.
- (3) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal atau atas dasar keturunan.
- (4) Karakteristik masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan dalam:
 - a. Kesatuan Masyarakat Hukum Adat; atau
 - b. Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat.

Pasal 3

Pelaksanaan Hak Ulayat oleh masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tidak dilakukan dalam hal bidang tanah:

- a. sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah;
- b. merupakan bidang tanah yang telah digunakan sebagai fasilitas umum/fasilitas sosial;
- c. merupakan bidang tanah yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan sesuai ketentuan dan tata cara yang berlaku; dan/atau
- d. tanah swapraja dan tanah bekas swapraja yang telah dihapuskan oleh Ketentuan Konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

BAB III
PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

- (1) Pengadministrasian pertanahan Hak Ulayat dilaksanakan sepanjang kenyataannya masih ada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).
- (2) Pengadministrasian pertanahan Hak Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mencatat Tanah Ulayat dalam Daftar Tanah Ulayat.
- (3) Tahapan pengadministrasian pertanahan atas Tanah Ulayat meliputi:
 - a. inventarisasi dan identifikasi;
 - b. pengukuran dan pemetaan; dan
 - c. pencatatan Daftar Tanah Ulayat.

Bagian Kedua
Pengadministrasian Pertanahan Hak Ulayat
Masyarakat Hukum Adat

Paragraf 1
Inventarisasi dan Identifikasi

Pasal 5

- (1) Inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a dilaksanakan oleh direktorat jenderal yang membidangi penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- (2) Pelaksanaan kegiatan inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh:
 - a. pemerintah daerah;
 - b. perguruan tinggi; dan/atau
 - c. lembaga adat yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (3) Masyarakat hukum adat dapat mengajukan permohonan inventarisasi dan identifikasi atas Tanah Ulayatnya.

Pasal 6

- (1) Inventarisasi Hak Ulayat dilakukan melalui survei keberadaan masyarakat hukum adat.
- (2) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengumpulkan data mengenai:
 - a. subjek dan karakteristik masyarakat hukum adat;
 - b. Tanah Ulayat masyarakat hukum adat;
 - c. hubungan hukum masyarakat hukum adat dengan Tanah Ulayat;
 - d. penetapan keberadaan masyarakat hukum adat; dan/atau
 - d. data dan informasi lainnya.

Pasal 7

- (1) Hasil kegiatan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 digunakan sebagai dasar pelaksanaan identifikasi.
- (2) Identifikasi dilakukan untuk mengetahui indikasi keberadaan Tanah Ulayat.
- (3) Kegiatan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui penelitian.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertujuan untuk:
 - a. mengetahui karakteristik masyarakat hukum adat; dan
 - b. memastikan Tanah Ulayat tidak dalam keadaan sengketa, konflik, dan/atau perkara.

Pasal 8

- (1) Untuk memastikan Tanah Ulayat tidak dalam keadaan sengketa, konflik, dan/atau perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf b, dilakukan penelusuran data fisik dan data yuridis.
- (2) Penelusuran data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan metode tumpang susun (*overlay*).
- (3) Penelusuran data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan data dan/atau informasi yang diperoleh dari kegiatan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 di lapangan dan/atau di Kantor Pertanahan.

Pasal 9

- (1) Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 disampaikan oleh direktorat jenderal yang membidangi penetapan hak dan pendaftaran tanah kepada kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan verifikasi.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pengecekan data fisik dan data yuridis pada Kantor Pertanahan.

Paragraf 2

Pengukuran dan Pemetaan

Pasal 10

- (1) Berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dilakukan pemasangan tanda batas.
- (2) Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat hukum adat dan dituangkan dalam surat pernyataan pemasangan tanda batas.
- (3) Bentuk, ukuran, dan teknik pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Format surat pernyataan pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 11

- (1) Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) ditindaklanjuti dengan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat oleh masyarakat hukum adat kepada kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Berdasarkan permohonan pengukuran dan pemetaan dari masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan telaah spasial oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Telaah spasial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk memastikan bidang Tanah Ulayat:
- a. tidak dalam keadaan sengketa, konflik, perkara, dan/atau tidak terdapat beban-beban lain; dan
 - b. jelas letak, luas, atau batasnya, untuk dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat.
- (4) Telaah spasial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan metode tumpang susun (*overlay*) terhadap:
- a. peta rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota atau rencana detail tata ruang;
 - b. peta administrasi desa;
 - c. peta kawasan hutan;
 - d. peta indikatif penghentian pemberian izin baru; dan/atau
 - e. peta lainnya.
- (5) Hasil telaah spasial ditindaklanjuti dengan ekspos yang dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan sebagai bentuk supervisi dari Kementerian dan Kantor Wilayah sebelum dilaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat.

Pasal 12

- (1) Berdasarkan hasil telaah spasial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5), direktur jenderal yang membidangi survei dan pemetaan memerintahkan kepada kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan sesuai letak Tanah Ulayat untuk melakukan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat sesuai dengan luasan kewenangan pengukuran guna mendapatkan data fisik Tanah Ulayat.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Pencatatan Daftar Tanah Ulayat

Pasal 13

- (1) Bidang Tanah Ulayat yang sudah diukur dan dipetakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) serta dibubuhkan nomor identifikasi bidang tanah pada peta pendaftaran, dicatat dalam Daftar Tanah Ulayat pada Kantor Pertanahan sesuai letak tanah.
- (2) Kantor Pertanahan menerbitkan salinan Daftar Tanah Ulayat setelah Tanah Ulayat dicatat dalam Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan, dan pemeliharaan Daftar Tanah Ulayat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Format Daftar Tanah Ulayat tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 14

- (1) Salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) disampaikan oleh kepala Kantor Pertanahan kepada masyarakat hukum adat dan pemerintah daerah letak Tanah Ulayat.
- (2) Penyampaian salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui surat paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal penerbitan salinan Daftar Tanah Ulayat.
- (3) Dalam hal masyarakat hukum adat belum mendapat penetapan dari pemerintah daerah letak Tanah Ulayat, salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka penetapan masyarakat hukum adat.
- (4) Penetapan masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa peraturan daerah atau peraturan/keputusan gubernur, peraturan/keputusan bupati/wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi dasar pendaftaran Tanah Ulayat.

BAB IV
PENDAFTARAN TANAH ULAYAT

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 15

- (1) Bidang Tanah Ulayat yang sudah dicatat dalam Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dapat diajukan permohonan hak pengelolaan oleh Kesatuan Masyarakat Hukum Adat kepada Menteri.

- (2) Permohonan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk pendaftaran hak pengelolaan.
- (3) Pendaftaran hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tahapan:
 - a. pengajuan permohonan;
 - b. pengumpulan dan pemeriksaan tanah;
 - c. penerbitan keputusan; dan
 - d. penerbitan tanda bukti hak.

Pasal 16

- (1) Bidang Tanah Ulayat yang tidak diajukan penegasan sebagai hak pengelolaan oleh Kesatuan Masyarakat Hukum Adat tetap memiliki status sebagai Tanah Ulayat.
- (2) Terhadap Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dapat melakukan kerja sama dengan pihak ketiga berdasarkan perjanjian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Bidang Tanah Ulayat yang dimiliki oleh Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat dapat ditetapkan menjadi hak milik atas nama Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat sebagai tanah bersama.
- (2) Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk pendaftaran hak milik.
- (3) Pendaftaran Tanah Ulayat untuk bidang tanah yang akan dikonversi menjadi hak milik sebagai tanah bersama dilakukan dengan tahapan:
 - a. pengajuan permohonan;
 - b. pengumpulan dan penelitian data yuridis;
 - c. pengumuman; dan
 - d. penerbitan tanda bukti hak.

Bagian Kedua

Pendaftaran Tanah Ulayat berupa Hak Pengelolaan

Pasal 18

- (1) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) huruf a diajukan oleh Kesatuan Masyarakat Hukum Adat kepada Menteri melalui kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat keterangan mengenai:
 - a. bidang Tanah Ulayat yang akan didaftarkan;
 - b. subjek hukum Kesatuan Masyarakat Hukum Adat;
 - c. hubungan hukum antara Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah Ulayat; dan
 - d. penetapan keberadaan masyarakat hukum adat.

- (3) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan:
- a. identitas:
 1. pemohon; atau
 2. pemohon dan kuasanya, apabila dikuasakan;
 - b. peraturan daerah, peraturan/keputusan gubernur, atau peraturan/keputusan bupati/wali kota yang menetapkan masyarakat hukum adat;
 - c. peta bidang tanah;
 - d. dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - e. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada; dan
 - f. surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang memuat:
 1. informasi mengenai bidang Tanah Ulayat;
 2. sejarah penguasaan dan kepemilikan bidang Tanah Ulayat;
 3. hubungan hukum antara Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah Ulayat;
 4. pernyataan bidang Tanah Ulayat tidak sedang dalam sengketa; dan
 5. informasi lain yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan Tanah Ulayat.
- (4) Format permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), format dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, dan format surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 19

- (1) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ditindaklanjuti dengan kegiatan pemeriksaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Untuk keperluan pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon atau kuasanya mengumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan dan menunjukkan kepada panitia pemeriksaan tanah A.
- (3) Hasil kegiatan panitia pemeriksaan tanah A sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa risalah panitia pemeriksaan tanah A disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 20

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan hak pengelolaan kepada Menteri dengan tembusan kepada kepala Kantor Wilayah.

- (2) Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk surat pengantar yang memuat pendapat, pertimbangan, dan usulan dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan.

Pasal 21

- (1) Menteri dapat menerbitkan atau tidak menerbitkan keputusan penetapan hak pengelolaan atas Tanah Ulayat berdasarkan usulan kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Penerbitan keputusan penetapan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Format keputusan penetapan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 22

- (1) Keputusan penetapan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
- (2) Penetapan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan insentif berupa penghapusan pengenaan tarif:
 - a. bea perolehan hak atas tanah dan bangunan; dan/atau
 - b. penerimaan negara bukan pajak, yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pencatatan dalam buku tanah dan penerbitan sertipikat hak pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pendaftaran Tanah Ulayat berupa Hak Milik

Pasal 23

- (1) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf a diajukan oleh Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat kepada kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat keterangan mengenai:
 - a. bidang Tanah Ulayat yang akan didaftarkan;
 - b. subjek hukum Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat berdasarkan rekomendasi dari pemerintah daerah; dan
 - c. hubungan hukum antara Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah Ulayat.

- (3) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan:
- a. identitas:
 1. pemohon; atau
 2. pemohon dan kuasanya, apabila dikuasakan;
 - b. peta bidang tanah;
 - c. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
 - d. surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang memuat:
 1. informasi mengenai bidang Tanah Ulayat;
 2. sejarah penguasaan dan kepemilikan bidang Tanah Ulayat;
 3. hubungan hukum antara Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah Ulayat;
 4. pernyataan tidak sedang dalam sengketa; dan
 5. informasi lain yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan Tanah Ulayat;
 dan
 - e. silsilah atau yang disebut dengan nama lain yang menginformasikan nama-nama anggota kelompok dan/atau hubungan hukum antar anggota kelompok sebagai satu satuan sosial berdasarkan ikatan asal-usul keturunan, tempat tinggal, dan/atau kepentingan bersama sesuai dengan kaidah hukum adat yang berlaku.
- (4) Format permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan format surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 24

- (1) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ditindaklanjuti dengan kegiatan penelitian data yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Untuk keperluan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon atau kuasanya mengumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan dan menunjukkan kepada panitia pemeriksaan tanah A.
- (3) Hasil kegiatan panitia pemeriksaan tanah A sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas.
- (4) Format risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 25

- (1) Daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan dan kantor desa/kelurahan atau yang disebut dengan nama lain letak tanah selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, daftar data yuridis dan data fisik disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis.
- (4) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, berita acara pengesahan dibuat dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.

Pasal 26

- (1) Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3), dicatatkan penetapan hak milik atas Tanah Ulayat yang disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Format berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 27

- (1) Berdasarkan alat bukti hak baru, penetapan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak milik.
- (2) Dalam hal berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4) belum lengkap dan/atau masih ada keberatan, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai dengan catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan nama pimpinan Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat.
- (4) Nama pimpinan Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kesepakatan tertulis anggota dari Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat yang telah mendapatkan rekomendasi dari pemerintah daerah.
- (5) Nama pimpinan Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat yang tercantum pada sertipikat hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan menyebut kedudukannya sesuai dengan hukum adatnya.

- (6) Penerbitan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan insentif berupa penghapusan pengenaan tarif:
- a. bea perolehan hak atas tanah dan bangunan; dan/atau
 - b. penerimaan negara bukan pajak, yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V PEMELIHARAAN DATA TANAH ULAYAT

Pasal 28

Pemeliharaan data Tanah Ulayat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap menghormati hukum adat yang berlaku.

BAB VI INFORMASI TANAH ULAYAT

Pasal 29

- (1) Kementerian menyediakan informasi data Tanah Ulayat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Data Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. data tekstual dan data spasial indikasi Tanah Ulayat yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi dan identifikasi Tanah Ulayat;
 - b. data tekstual dan data spasial Tanah Ulayat yang telah dicatat dalam Daftar Tanah Ulayat; dan
 - c. data tekstual dan data spasial Tanah Ulayat yang telah diterbitkan sertipikat.

BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 30

Pendaftaran Tanah Ulayat tidak mengurangi keberlakuan hukum adat terhadap bidang Tanah Ulayat.

Pasal 31

- (1) Pengadministrasian dan pendaftaran Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 28 merupakan proses administrasi pemerintahan.
- (2) Apabila terdapat kekeliruan dalam kegiatan pengadministrasian dan pendaftaran Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan dilakukan perbaikan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. Tanah Ulayat yang sudah ditetapkan oleh Kementerian dalam bentuk keputusan maupun penetapan hak sebagai kepemilikan bersama diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini;
- b. bidang tanah yang sudah:
 1. ditetapkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan sebagai hutan adat yang berada di luar kawasan hutan; dan/atau
 2. ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui produk hukum daerah, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- c. hasil kegiatan inventarisasi dan identifikasi Tanah Ulayat yang sudah dilakukan oleh Kementerian ditindaklanjuti dengan penyelenggaraan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1127), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 34

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 27 Februari 2024

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 29 Februari 2024

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

ASEP N. MULYANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2024 NOMOR 149

Salinan sesuai dengan aslinya
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Kepala Biro Hukum,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN I
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
 DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
 MASYARAKAT HUKUM ADAT

FORMAT SURAT PERNYATAAN PEMASANGAN TANDA BATAS DAN
 PERSETUJUAN PEMILIK YANG BERBATASAN

SURAT PERNYATAAN PEMASANGAN TANDA BATAS DAN
 PERSETUJUAN PEMILIK YANG BERBATASAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ...
 Umur : ...
 NIK : ...
 Pekerjaan : ...
 Alamat : ...

adalah masyarakat hukum adat yang memiliki Tanah Ulayat seluas ... m²
 yang terletak di Desa/Kelurahan ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota ...
 berdasarkan ...

Dengan ini menyatakan bahwa tanah tersebut:

1. Telah dipasang patok/tanda batas;
2. Terhadap patok yang dipasang tersebut tidak ada pihak yang berkeberatan;
3. Apabila ternyata luas hasil ukur lebih kecil dari luas yang tertulis pada alas hak/akta peralihan hak/surat surat lain dalam berkas permohonan sertipikat, kami menerima luas hasil ukuran petugas kantor pertanahan; dan
4. Apabila luas hasil pengukuran ternyata lebih besar yang tertulis pada alas hak/akta peralihan hak/surat surat lain dalam berkas permohonan sertipikat, kami tidak mengambil hak orang lain dan tidak ada perolehan lain selain bukti pemilikan tersebut di atas, apabila ada gugatan/ keberatan dari pihak lain saya akan bertanggung jawab.

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dengan penuh tanggung jawab dan kami bersedia mengangkat sumpah bila diperlukan, apabila pernyataan ini tidak benar kami bersedia dituntut di hadapan pihak yang berwenang.

Menyetujui pihak yang berbatasan*):	... (Tempat), ... (Tanggal)
Sebelah Utara:	Yang membuat pernyataan,
(.....)	
Sebelah Timur:	(Meterai Rp10.000)
(.....)	
Sebelah Selatan:	(.....**)
(.....)	
Sebelah Barat:	
(.....)	

Informasi Sketsa:

1. Harus ada alamat jelas;
2. Gambaran Lokasi tetangga batas;
3. Lokasi relatif dari tempat umum (contoh: Masjid, SPBU, dan lain-lain) atau unsur geografis (jalan, sungai, jembatan).

Kolom Gambar Sketsa Bidang:



Mengetahui
Kepala Desa/Lurah,

.....

- *) melampirkan fotocopy KTP para pihak yang bersebelahan/berbatasan atau diketahui oleh Kepala Desa/Lurah*
- ***) Diisi Ketua Kesatuan Masyarakat Hukum Adat atau Ketua Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat*

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Kepala Biro Hukum,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN II
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
 DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
 MASYARAKAT HUKUM ADAT

FORMAT DAFTAR TANAH ULAYAT

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA ...
 DESA/KELURAHAN: ...
 KECAMATAN : ...

DAFTAR TANAH ULAYAT

NIB *)	Luas (m ²)	Peta Pendaftaran		Letak Tanah			Subjek Tanah Ulayat	Nomor dan Tanggal PBT	Keterangan
		No. Peta	No. Kotak	Desa/ Kelurahan	Kecamatan	Kabupaten/ Kota			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

*) Dalam Komputer NIB ditulis lengkap

Salinan sesuai dengan aslinya
 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
 Badan Pertanahan Nasional
 Kepala Biro Hukum,

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
 NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN III
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
 DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
 MASYARAKAT HUKUM ADAT

A. FORMAT PERMOHONAN HAK PENGELOLAAN

Hal : Permohonan Hak ... (Tempat), ... (Tanggal)
 Pengelolaan Atas Yth.
 Tanah Ulayat Menteri Agraria dan Tata Ruang/
 Kepala Badan Pertanahan Nasional
 di Jakarta
 melalui
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten/Kota ...
 di ...

Yang bertanda tangan di bawah ini ... (nama pemohon/nama kuasanya) bertempat tinggal di ... berdasarkan surat kuasa Nomor ... Tanggal ... (*diisi apabila permohonan dikuasakan*) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ..., dengan ini mengajukan permohonan Hak Pengelolaan dengan keterangan sebagai berikut:

A. MENGENAI PEMOHON

1. Nama Pemohon :
2. Domisili/Tempat Kedudukan :
3. Penetapan Masyarakat Hukum Adat :

B. MENGENAI TANAH YANG DIMOHON

1. Letak
 - Desa/Kelurahan :
 - Kecamatan :
 - Kabupaten/Kota :
 - Provinsi :
 - Luas : m²/ha
 - Peta Bidang Tanah : Tanggal Nomor
 NIB
 (*tuliskan nomor NIB secara lengkap*)
2. Batas-batas
 - Utara :
 - Timur :
 - Selatan :
 - Barat :
3. Status Tanah : Tanah Ulayat

- 1. Jenis/Keadaan Tanah :
.....
(pertanian, hutan, semak,
dan lain-lain)
- 2. Dasar Perolehan Tanah :
(d disesuaikan dengan
kondisi di lapangan)
- 3. Penggunaan Sekarang :
- 4. Rencana Penggunaan :

C. SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN *)

- 1. Mengenai Pemohon **)
 - a. KTP pemohon
 - b. KTP pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan
 - c. ...
 - d. ...
 - e. dan seterusnya (sesuai dokumen yang dilampirkan)
- 2. Peraturan Daerah atau peraturan/keputusan gubernur, bupati/wali kota yang menetapkan masyarakat hukum adat
- 3. Mengenai Tanahnya
Peta Bidang Tanah Nomor ... Tanggal ...
- 4. Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
- 5. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon (apabila ada)
- 6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
- 7. dan seterusnya ... (apabila ada)

Apabila masih diperlukan persyaratan lain, kami bersedia untuk melengkapinya.

Pemohon,

(.....)

Keterangan:

*) kelengkapan persyaratan permohonan yang berupa fotokopi, harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

**) isi sesuai data pemohon.

B. FORMAT DOKUMEN PERENCANAAN PERUNTUKAN, PENGGUNAAN, DAN PEMANFAATAN TANAH

DOKUMEN PERENCANAAN PERUNTUKAN, PENGGUNAAN, DAN
PEMANFAATAN TANAH

TANAH ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT
(sesuaikan dengan masing-masing daerah)
DI KABUPATEN/KOTA ...
PROVINSI ...
TAHUN ...

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena rahmat dan hidayahNya kami dapat menyelesaikan penyusunan Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah ini tanpa kendala suatu hal apapun.

Dan seterusnya ... (*disesuaikan dengan kebutuhan*)

Demikian disampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

(Kabupaten/Kota), (tanggal) (bulan) (tahun)

Nama Lengkap

Ketua Kesatuan Masyarakat Hukum Adat

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Sejarah Masyarakat Hukum Adat	1
2. Lokasi Bidang Tanah Hak Ulayat	1
BAB II DESKRIPSI	2
1. Subjek Tanah Hak Ulayat	2
2. Objek Tanah Hak Ulayat	2
3. Pranata Hukum, Tradisi, Budaya, dan Informasi Lainnya (dapat disesuaikan)	2
4. Rencana Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah	3
BAB III PENUTUP	4
Kesimpulan	4

BAB I
PENDAHULUAN

1. Sejarah Masyarakat Hukum Adat

Uraian mengenai sejarah, bentuk pemerintahan, dan kelembagaan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.

2. Lokasi Tanah Ulayat

Uraian mengenai letak dan batas-batas bidang Tanah Ulayat yang diajukan untuk didaftarkan sebagai Hak Pengelolaan (HPL) terletak di Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ... Kabupaten/Kota ... Provinsi ... seluas ... hektar, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. sebelah utara : ...*
- b. sebelah selatan : ...*
- c. sebelah barat : ...*
- d. sebelah timur : ...*

BAB II DESKRIPSI

1. Subjek Tanah Ulayat

Uraian mengenai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat sebagai subjek hak pengelolaan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan (keputusan pengakuan/penetapan oleh bupati/wali kota) dan hukum adat setempat.

2. Objek Tanah Ulayat

Uraian mengenai tanah ulayat yang dimohon pendaftaran sebagai hak pengelolaan berikut meliputi letak tanah, luas hasil pengukuran kadastral, Nomor Induk Bidang (NIB), Peta Bidang Tanah (PBT), dasar penguasaan, dan sebagainya (disesuaikan dengan kebutuhan).

3. Pranata Hukum, Tradisi, Budaya

Uraian mengenai pranata hukum adat yang ada dan ditaati oleh Kesatuan Masyarakat Hukum Adat, tradisi, budaya, dan hal-hal lain yang terkait.

4. Rencana Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah

Uraian mengenai rencana penggunaan dengan kesesuaian peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dimohon dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota.

BAB III
PENUTUP

Kesimpulan

Uraian mengenai dikabulkannya permohonan pendaftaran tanah ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat menjadi hak pengelolaan telah sesuai dan memenuhi persyaratan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

C. FORMAT SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ...
 Tempat, Tanggal Lahir : ...
 Alamat : ...
 Pekerjaan : ...
 Jabatan : ...
 NIK : ...

Dengan ini menyatakan bahwa sesungguhnya:

1. Bahwa dengan iktikad baik saya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ... telah menguasai/memiliki tanah yang terletak di:
 - Desa/Kelurahan : ...
 - Kecamatan : ...
 - Kabupaten/Kota : ...
 - Provinsi : ...
 - Status Tanah : Tanah Ulayat
 - Dipergunakan untuk : ...
 - Seluas : ...m²/ha
 - dengan batas-batas :
 - sebelah utara : ...
 - sebelah selatan : ...
 - sebelah timur : ...
 - sebelah barat : ...
2. Bahwa bidang tanah tersebut adalah benar milik Kesatuan Masyarakat Hukum Adat ..., bukan milik orang lain.
3. Bahwa bidang tanah tersebut dikuasai secara fisik secara terus menerus dan tidak ada pihak lain yang menguasainya.
4. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pihak yang berhak atas tanah.
5. Bahwa bidang perolehan tanah tersebut dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pemohon dan tidak akan melibatkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
6. Bahwa bidang tanah tersebut tidak terdapat keberatan dari pihak lain serta tidak dalam keadaan konflik, sengketa, dan perkara, baik sengketa batas ataupun sengketa penguasaan/pemilikan.
7. Bahwa bidang tanah tersebut tidak dalam jaminan suatu utang, baik pada Bank atau pihak lain.
8. Bahwa bidang tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD lainnya.
9. Bahwa bidang tanah tersebut berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut.
10. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air.
11. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum, baik sebagian atau seluruhnya.

12. Bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh tanggung jawab, baik secara perdata maupun pidana, apabila di kemudian hari terdapat unsur-unsur yang tidak dibenarkan dalam pernyataan ini, segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab saya dan bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak akan melibatkan pihak lain dan saya bersedia sertipikat yang saya terima dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan disaksikan oleh:

- 1. Nama :
- Umur :
- Alamat :
- Pekerjaan :

- 2. Nama :
- Umur :
- Alamat :
- Pekerjaan :

.....
Yang membuat pernyataan,
(Meterai)

(.....)

Saksi-saksi:

- 1.
(.....)

- 2.
(.....)

Mengetahui,

(Kepala Desa/Lurah)

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Kepala Biro Hukum,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN IV
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
 DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
 MASYARAKAT HUKUM ADAT

FORMAT KEPUTUSAN PENETAPAN HAK PENGELOLAAN

KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR ...

TENTANG

PENETAPAN TANAH ULAYAT MENJADI HAK PENGELOLAAN
 ATAS NAMA MASYARAKAT HUKUM ADAT ...
 ATAS TANAH TERLETAK DI KABUPATEN/KOTA ...
 PROVINSI ...

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Membaca : a. surat permohonan Hak Pengelolaan tanggal ... dari ... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama masyarakat hukum adat ... (apabila bertindak selaku kuasa);
 b. surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Nomor ... Tanggal ... hal ...;
 c. surat-surat yang berhubungan dengan pemohon tersebut;

Menimbang : a. bahwa ... (nama pemohon), berkedudukan di Kabupaten/Kota ..., Provinsi ... adalah Kesatuan Masyarakat Hukum Adat ... yang diakui dan ditetapkan keberadaannya berdasarkan perundang-undangan mengenai (peraturan pengakuan/penetapan masyarakat hukum adat), sehingga telah memenuhi syarat sebagai subjek Hak Pengelolaan;
 b. bahwa tanah yang dimohon telah dilakukan pengukuran secara kadastral oleh ... (kantor yang menerbitkan Peta Bidang Tanah) seluas ..., terletak di Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ..., Kabupaten/Kota ..., Provinsi ..., sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah Tanggal ... Nomor ... NIB ...
 c. bahwa sesuai Dokumen Rencana Penggunaan Tanah dan Rencana Pengusahaan Tanah dari ..., antara lain dinyatakan ... (*diisi sesuai dengan dokumen yang ada*)

d. bahwa ...

- d. bahwa status tanah yang dimohon merupakan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat ... yang telah dikuasai secara fisik dan diperoleh secara turun temurun, tidak ada pihak lain yang berhak, tidak dalam persengketaan, tidak dijadikan jaminan utang/tergadai kepada pihak lain, bukan aset pemerintah, tidak termasuk dalam kawasan hutan, dan tidak ada satupun bidang tanah yang dikuasai oleh siapapun atau oleh atas nama penggarap manapun, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari ... Nomor ... Tanggal ...;
- e. bahwa di atas tanah yang dimohon belum dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bukan tanah milik adat, tanah wakaf dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah;
- f. bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Nomor ... Tanggal ... dinyatakan antara lain:
... *(diisi sesuai dengan risalah penelitian)*;
- g. bahwa ... dan seterusnya; *(dapat ditambahkan pertimbangan lainnya sesuai kondisi di lapangan)*;
- h. bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... melalui surat Nomor ... Tanggal ... menyampaikan pertimbangan permohonan Hak Pengelolaan tersebut setuju untuk dikabulkan;
- i. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, permohonan Hak Pengelolaan dimaksud telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan Pemerintah, sehingga dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
 3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
 4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
 5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
 6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;

7. Peraturan...

7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
11. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
12. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional;
13. Keputusan Presiden Nomor 34/P Tahun 2024 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Menteri Negara Kabinet Indonesia Maju Periode Tahun 2019-2024;
14. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat;
16. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat;
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
20. ... dan seterusnya (*dapat ditambahkan dan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*);

MEMUTUSKAN...

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG
PENETAPAN TANAH ULAYAT MENJADI HAK PENGELOLAAN
ATAS NAMA ... ATAS TANAH DI KABUPATEN/KOTA ...,
PROVINSI ...

KESATU : Menetapkan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat kepada
Kesatuan Masyarakat Hukum Adat ..., berkedudukan di ...,
seluas ..., terletak di Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ...,
Kabupaten/Kota ..., Provinsi ..., sejak didaftarkan pada
Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...
sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah Nomor ...
Tanggal ..., Nomor Identifikasi Bidang (NIB) ..., yang
diterbitkan oleh ... (*Kantor yang menerbitkan Peta Bidang
Tanah*).

KEDUA : Penetapan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam
Diktum KESATU Keputusan Menteri ini, disertai syarat dan
ketentuan sebagai berikut:

- a. Penerima hak wajib memelihara keberadaan tanda-tanda
batas bidang tanahnya.
- b. Penerima hak wajib menggunakan dan memanfaatkan
tanah sesuai dengan peruntukan, sifat dan tujuan
pemberian haknya sesuai dengan rencana tata ruang
wilayah yang berlaku.
- c. Penerima hak wajib untuk menyediakan akses jalan
penghubung, agar masyarakat sekitar tetap dapat
memanfaatkannya.
- d. Penerima hak wajib bersedia dilakukan pemantauan
penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan
Nasional.
- e. Penerima hak bertanggung jawab dan wajib menyelesaikan
yang berkaitan dengan pajak.
- f. Penerima hak dilarang menelantarkan tanahnya.
- g. Penerima hak dilarang mengurung atau menutup
pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum,
akses publik dan/atau jalan air.
- h. Penerima hak dilarang mendirikan bangunan permanen
yang mengurangi konservasi tanggul, fungsi konservasi
sempadan atau fungsi konservasi lainnya dalam hal dalam
areal hak pengelolaan terdapat sempadan badan air atau
fungsi konservasi lainnya.
- i. Segala akibat yang timbul karena pemberian hak
pengelolaan ini maupun dari segala tindakan atas
penguasaan tanah yang bersangkutan menjadi tanggung
jawab sepenuhnya dari penerima hak.

j. penerima...

- j. Penerima hak diwajibkan untuk menyerahkan kembali tanah yang diberikan hak pengelolaan kepada Kesatuan Masyarakat Hukum Adat setelah hak pengelolaan tersebut hapus karena ketentuan perundang-undangan/hapus karena sebab lainnya dan diwajibkan untuk menyerahkan sertipikat Hak Pengelolaan yang telah hapus kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...
- k. dan seterusnya ... *(dapat ditambahkan sesuai kebutuhan)*

- KETIGA : Kebenaran materiil atas data dan/atau dokumen yang disampaikan dalam permohonan hak pengelolaan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penerima hak pengelolaan.
- KEEMPAT : Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat, penerima hak pengelolaan wajib mendaftarkan Keputusan ini dan membayar tarif pelayanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan ini.
- KELIMA : Penerima penetapan hak pengelolaan dapat menyerahkan penggunaan/pemanfaatan tanah yang merupakan bagian-bagian hak pengelolaan ini kepada pihak ketiga dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai berdasarkan perjanjian penggunaan/pemanfaatan tanah.
- KEENAM : Tanah-tanah bagian hak pengelolaan yang diserahkan penggunaan/pemanfaatannya kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Diktum KELIMA tidak dapat dialihkan kepada pihak lain sebelum dilekati dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai.
- KETUJUH : Hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas hak pengelolaan hanya dapat dialihkan kepada pihak lain atau dibebani hak tanggungan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.
- KEDELAPAN : Hak pengelolaan ini tidak dapat dialihkan dan apabila tanahnya tidak digunakan sesuai peruntukan atau penggunaannya serta tujuan dari hak yang diberikan, tanahnya kembali ke dalam penguasaan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.
- KESEMBILAN : Penetapan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU Keputusan ini batal dengan sendirinya apabila penerima hak pengelolaan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEEMPAT Keputusan Menteri ini.

KESEPULUH...

- KESEPULUH : Segala sesuatu yang berhubungan dengan penetapan hak pengelolaan, penerima penetapan hak pengelolaan memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...
- KESEBELAS : Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, Keputusan Menteri ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.
- KEDUABELAS : Keputusan Menteri ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal ...

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Kepada:
Yth. ...
...

Tembusan:

1. Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
3. Direktur Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan, di Jakarta;
4. Gubernur ..., di ...;
5. Direktur Pengaturan Tanah Pemerintah, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
6. Kepala Biro Umum dan Layanan Pengadaan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
7. Kepala Biro Hukum, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
8. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... di ...;
9. Bupati/Wali Kota ..., di ...;
10. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ..., di ...;

11. Kepala...

11. Kepala Badan/Dinas (*yang membidangi pajak daerah dan retribusi daerah*) Kabupaten/Kota ... di ...;
12. dan seterusnya ... (*dapat ditambahkan sesuai dengan kebutuhan*).

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Kepala Biro Hukum,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN V
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
 DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
 MASYARAKAT HUKUM ADAT

A. FORMAT PERMOHONAN HAK MILIK ATAS NAMA KELOMPOK ANGGOTA MASYARAKAT HUKUM ADAT SEBAGAI TANAH BERSAMA

Hal :	Permohonan Hak Milik atas nama Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat	... (Tempat), ... (Tanggal) Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... di ...
-------	---	---

Yang bertanda tangan di bawah ini ... (*nama pemohon/nama kuasa*) bertempat tinggal di ... berdasarkan Surat Kuasa Nomor ... Tanggal ... (*diisi apabila permohonan dikuasakan*) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama, dengan ini mengajukan permohonan Hak Milik atas nama Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat sebagai Tanah Bersama dengan keterangan sebagai berikut:

A. MENGENAI PEMOHON

Untuk pemohon Perorangan

- a. Nama Pemohon :
- b. Domisili/Tempat Kedudukan :
- c. Kewarganegaraan :
- d. NIK :
- e. Pekerjaan :

B. MENGENAI TANAH YANG DIMOHON

- 1. Letak
 - Desa/Kelurahan :
 - Kecamatan :
 - Kabupaten/Kota :
 - Provinsi :
 - Luas : ... m²/ha
 - Peta Bidang Tanah : Tanggal ... Nomor NIB ... (*tuliskan nomor NIB secara lengkap*)
- 2. Batas-batas
 - sebelah utara :
 - sebelah timur :
 - sebelah selatan :
 - sebelah barat :
- 3. Status Tanah : Tanah Ulayat

4. Jenis/Keadaan Tanah :

 (*pertanian, hutan, semak, dan lain-lain*)
5. Dasar Perolehan Tanah :
 (*disesuaikan dengan kondisi di lapangan*)
6. Penggunaan Sekarang :
7. Rencana Penggunaan :

C. SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN *)

1. Mengenai Pemohon **)
 - a. KTP pemohon
 - b. KTP pemohon dan kuasanya
 - c. Surat Kuasa apabila dikuasakan
2. Mengenai Tanahnya ***)
 Dalam hal permohonan Hak Milik yang berasal Tanah Ulayat:
 - 1) dasar penguasaan atau alas haknya
 - 2) Peta bidang atau alas haknya
3. Dokumen/Surat Keterangan yang menerangkan silsilah atau yang disebut dengan nama lain yang menginformasikan nama-nama Kelompok Anggota sebagai satu satuan sosial berdasarkan ikatan asal-usul keturunan, tempat tinggal, dan/atau kepentingan bersama sesuai dengan kaidah hukum adat yang berlaku.
4. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang (*apabila ada*)
5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
6. dan seterusnya ... (*apabila ada*)

Apabila masih diperlukan persyaratan lain, kami bersedia untuk melengkapinya.

Pemohon,

(.....)

Keterangan:

- *) *kelengkapan persyaratan permohonan yang berupa fotokopi, harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.*
- **) *isi sesuai data pemohon.*
- ***) *isi sesuai data bidang tanah ulayat.*

B. FORMAT SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ...
 Tempat, Tanggal Lahir : ...
 Alamat : ...
 Pekerjaan : ...
 Jabatan : ...
 NIK : ...

Dengan ini menyatakan bahwa sesungguhnya:

1. Bahwa dengan iktikad baik saya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ... telah menguasai/memiliki tanah yang terletak di:
 - Desa/Kelurahan : ...
 - Kecamatan : ...
 - Kabupaten/Kota : ...
 - Provinsi : ...
 - Status Tanah : Tanah Ulayat
 - Dipergunakan untuk : ...
 - Seluas : ...
 - dengan batas-batas : ...
 - sebelah utara : ...
 - sebelah selatan : ...
 - sebelah timur : ...
 - sebelah barat : ...
2. Bahwa bidang tanah tersebut adalah benar milik Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat ... bukan milik orang lain.
3. Bahwa bidang tanah tersebut dikuasai secara fisik secara terus menerus dan tidak ada pihak lain yang menguasainya.
4. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pihak yang berhak atas tanah.
5. Bahwa bidang perolehan tanah tersebut dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pemohon dan tidak akan melibatkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
6. Bahwa bidang tanah tersebut tidak terdapat keberatan dari pihak lain serta tidak dalam keadaan konflik, sengketa, dan perkara, baik sengketa batas ataupun sengketa penguasaan/pemilikan.
7. Bahwa bidang tanah tersebut tidak dalam jaminan suatu utang, baik pada bank atau pihak lain.
8. Bahwa bidang tanah tersebut bukan aset pemerintah pusat/pemerintah daerah atau aset badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah lainnya.
9. Bahwa bidang tanah tersebut berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut.
10. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air.

11. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum, baik sebagian atau seluruhnya.
12. Bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh tanggung jawab, baik secara perdata maupun pidana, apabila di kemudian hari terdapat unsur-unsur yang tidak dibenarkan dalam pernyataan ini, segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab saya dan bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak akan melibatkan pihak lain dan saya bersedia sertipikat yang saya terima dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan disaksikan oleh:

- | | | |
|-----------|---|-------|
| 1. Nama | : | |
| Umur | : | |
| Alamat | : | |
| Pekerjaan | : | |
| 2. Nama | : | |
| Umur | : | |
| Alamat | : | |
| Pekerjaan | : | |

Saksi-saksi:

1.
(.....)
2.
(.....)

... (Tempat), ... (Tanggal)
Yang membuat pernyataan,
(Meterai)

(.....)

Mengetahui,

(Kepala Desa/Lurah)

Keterangan:

**) Coret yang tidak perlu*

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Kepala Biro Hukum,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN VI
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
 RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARA ADMINISTRASI PERTANAHAN DAN
 PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT MASYARAKAT
 HUKUM ADAT

FORMAT RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS DAN PENETAPAN BATAS

KOP SURAT KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN/KOTA ...

RISALAH PANITIA PEMERIKSAAN TANAH A
 NOMOR ...

Pada hari ini..., tanggal ... bulan ... tahun ... (...), kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. :
2. :
3. :

Secara bersama-sama merupakan Panitia Pemeriksaan Tanah "A" sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... jo. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Nomor ... Tanggal ..., dan 3 (tiga) orang anggota telah datang di lokasi tanah yang dimohon terletak di Desa/Kelurahan ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota ... Provinsi ..., untuk mengadakan pemeriksaan atas permohonan hak ... atas nama ...

I. URAIAN MENGENAI PEMOHON

1. Nama Pemohon :
2. Domisili/Tempat Kedudukan :
3. Kewarganegaraan :
4. NIK :
5. Pekerjaan :

II. URAIAN MENGENAI TANAH YANG DIMOHON

1. Letak
 - a. Jalan :
 - b. Desa/Kelurahan :
 - c. Kecamatan :
 - d. Kabupaten :
 - e. Provinsi :
 - f. Luas : m²/ha
(dalam meter persegi atau hektare)
2. Peta Bidang Tanah/Surat Ukur : Nomor ... Tanggal ... NIB
(tuliskan nomor NIB secara lengkap)

III. URAIAN ATAS HAK YANG AKAN DITETAPKAN

1. Jenis Hak :
2. Jangka Waktu :
3. Penggunaan
 - a. Penggunaan saat ini :
 - b. Rencana Pembangunan :

IV. URAIAN DATA PENDUKUNG (terlampir)

Sebutkan tanggal dan nomor dokumen

1. ...
2. ...
3. dan seterusnya ...

V. DASAR HUKUM

Uraikan dasar hukum yang terkait dengan penetapan hak

1. Undang-Undang ...
2. Peraturan Pemerintah ...
3. Peraturan Presiden ...
4. Peraturan Menteri ...
5. dan seterusnya ...

VI. URAIAN DAN TELAAHAN ATAS SUBJEK HAK

1. Perorangan
 - a. Uraian mengenai nama, umur kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan pemohon.
 - b. Kesimpulan pemohon memenuhi syarat sebagai subjek hak ... dengan menyebutkan dasar hukumnya.

VII. URAIAN DAN TELAAH ATAS SUBJEK HAK

1. Data Yuridis:

- a. *Riwayat Tanah*:
Uraian mengenai status tanah yang dimohon.
- b. *Riwayat Perolehan tanah*:
Uraian mengenai:
 - 1) Dasar perolehan tanah.
 - 2) Cara memperoleh tanah.
 - 3) dan seterusnya...
- c. *Riwayat Hak Atas Tanah*:
Uraian mengenai hak atas tanah.
- d. *Pemanfaatan, Penggunaan, dan Penguasaan Tanah*:
Uraian mengenai pemanfaatan tanah, baik oleh pemohon atau pihak lain.

2. Data Fisik

Uraian mengenai:

- a. Penggunaan dan pemanfaatan tanah saat ini (*existing land use*) dan rencana penggunaan tanah.
- b. Izin usaha dari instansi yang berwenang.
- c. Kesesuaian Rencana Penggunaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (*sebutkan Peraturan Daerah yang mengatur mengenai Tata Ruang*).
- d. Hasil Pengukuran Kadastral (luas, letak, batas-batas) dengan menyebutkan Peta Bidang Tanah (nomor, tanggal, dan NIB).
- e. Ditegaskan bahwa data fisik tersebut di atas telah memenuhi syarat untuk mendukung penetapan haknya.
- f. dan seterusnya ...

- 3. Lain-lain
 - a. Uraikan mengenai keberatan, klaim, sengketa, konflik, perkara (*apabila ada*).
 - b. dan seterusnya ...

VIII. ANALIS HAK ATAS TANAH YANG AKAN DITETAPKAN

Analisis secara mendalam dan secara utuh atas seluruh aspek yang diperlukan bagi penetapan hak atas tanah dimaksud dan dipastikan bahwa subjek hak memenuhi syarat dalam penetapan hak, objek hak, hak dan kewajiban penerima hak serta kewajiban Kantor Pertanahan dengan menyebutkan pasal-pasal yang terkait.

.....
.....

IX. PENDAPAT ANGGOTA PANITIA

Uraikan pendapat masing-masing anggota Panitia A.

.....
.....

X. KESIMPULAN

- 1. Bahwa tanah yang dimohon seluas ... sesuai Peta Bidang Tanah Nomor ... Tanggal ... NIB ...
- 2. Bahwa pada saat pemeriksaan ke lokasi tidak terdapat keberatan dari pihak lain.
- 3. Bahwa NJOP Tahun ... adalah sebesar ... dan NPTTKUP Kabupaten/Kota ... sebesar ... (*apabila ada*).
- 4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, permohonan hak ... atas nama ... dapat dipertimbangkan untuk diberikan hak ... dengan alasan permohonan tersebut telah memenuhi persyaratan, baik persyaratan teknis, yuridis, maupun administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Demikianlah Risalah ini kami buat pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap 2 (dua) untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

“PANITIA PEMERIKSAAN TANAH A”

- 1. (.....)
- 2. (.....)
- 3. (.....)

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

Salinan sesuai dengan aslinya
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional
Kepala Biro Hukum,

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP 19650805 199203 1 003

LAMPIRAN VII
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 14 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN
 DAN PENDAFTARAN TANAH HAK ULAYAT
 MASYARAKAT HUKUM ADAT

FORMAT BERITA ACARA PENGESAHAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS

KOP SURAT KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA....

BERITA ACARA

Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
 NOMOR ...

Memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama ... (...) hari, dengan ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... di Desa/Kelurahan ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota ... Provinsi ...

MENGESAHKAN:

Hasil penelitian data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan di ... dengan Nomor ... Tanggal ..., dengan penjelasan sebagai berikut:

- Tidak ada keberatan ... bidang
- Ada keberatan dan sudah dapat diselesaikan melalui ...
- Ada keberatan yang belum ada penyelesaiannya ... bidang

... (Tempat), ... (Tanggal)
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten/Kota,

.....
 NIP.

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya
 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
 Badan Pertanahan Nasional
 Kepala Biro Hukum,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
 NIP 19650805 199203 1 003

DAFTAR PUSTAKA

- Adnan, H. (2016). *Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Otonomi Daerah* [Land Law In The Perspective Of Regional Autonomy]. Sinar Grafika.
- Akmal, S. (2020). The Politics Of Land Law In Indonesia. *Asian Journal Of Comparative Law*, 15(1), 1–24.
- Bachriadi, D., & Wiradi, G. (2011). *Enam Dekade Ketimpangan: Masalah Agraria Di Indonesia* [Six Decades Of Inequality: Agrarian Issues In Indonesia]. KPA.
- Badan Pertanahan Nasional. (2017). *Laporan Tahunan 2016: Reformasi Agraria Dan Percepatan Pendaftaran Tanah* [Annual Report 2016: Agrarian Reform And Land Registration Acceleration]. Kementerian ATR/BPN.
- Barlow, C. (1991). *Land And Law In Indonesia: Changing Perspectives*. Monash University Press.
- Bedner, A. (2016). Indonesian Land Law: Integration At Last? And For Whom? *Leiden Journal Of International Law*, 29(1), 207–225.
- Borras, S. M. (2003). Questioning Market-Led Agrarian Reform. *Journal Of Agrarian Change*, 3(3), 367–394.
- Borras, S. M., & Franco, J. C. (2012). Global Land Grabbing And Trajectories Of Agrarian Change. *Journal Of Agrarian Change*, 12(1), 34–59
- Burns, P. (2004). *The Leiden Legacy: Concepts Of Law In Indonesia*. KITLV Press.
- Colchester, M. (2011). *Land Acquisition, Human Rights, And International Standards*. Forest Peoples Programme.
- Cotula, L. (2013). *The Great African Land Grab? Agricultural Investments And The Global Food System*. Zed Books.
- Deininger, K. (2003). *Land Policies For Growth And Poverty Reduction*. World Bank Policy Research Report.
- Fauzi, N. (1999). *Petani Dan Penguasa: Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia* [Peasants And Rulers: The Dynamics Of Indonesian Agrarian Politics]. Insist Press.
- Fitzpatrick, D. (1997). *Land Claims In East Timor*. Asia Pacific Press.

- Food And Agriculture Organization (FAO). (2012). *Voluntary Guidelines On The Responsible Governance Of Tenure Of Land, Fisheries, And Forests In The Context Of National Food Security*. FAO.
- Hall, D., Hirsch, P., & Li, T. M. (2011). *Powers Of Exclusion: Land Dilemmas In Southeast Asia*. NUS Press.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya* [Indonesian Agrarian Law: History Of The Formation Of The Basic Agrarian Law, Content, And Implementation]. Djambatan.
- Hernández, A. R. (2017). Agrarian Law And Peasant Resistance In Southeast Asia. *Third World Quarterly*, 38(8), 1723–1743.
- Hutagalung, A. S. (2012). *Teori Hak Menguasai Negara: Reformasi Hukum Pertanahan* [The Theory Of State Control: Land Law Reform]. Rajagrafindo Persada.
- Kartodirdjo, S. (2013). *Politik Hukum Agraria* [The Politics Of Agrarian Law]. Kompas.
- Kennedy, D. (2002). The International Human Rights Movement: Part Of The Problem? *Harvard Human Rights Journal*, 15, 101–126.
- Li, T. M. (2007). *The Will To Improve: Governmentality, Development, And The Practice Of Politics*. Duke University Press.
- Lucas, A., & Warren, C. (2013). Land For The People: Agrarian Reform Under Indonesia's Constitutional Court. *Bulletin Of Indonesian Economic Studies*, 49(1), 35–60.
- Lynch, O. J. (2002). *Law, Pluralism, And The Promotion Of Sustainable Community-Based Forest Management*. World Resources Institute.
- Mccarthy, J. F. (2002). Power And Agency On The Indonesian Resource Frontier. *Journal Of Peasant Studies*, 29(3-4), 234–260.
- Peluso, N. L. (1992). *Rich Forests, Poor People: Resource Control And Resistance In Java*. University Of California Press.
- Peluso, N. L., & Vandergeest, P. (2011). Political Ecologies Of War And Forests: Counterinsurgencies And The Making Of National Natures. *Annals Of The Association Of American Geographers*, 101(3), 587–608.
- Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 35/PUU-X/2012 Tentang Pengujian UUPA* [Constitutional Court Decision On The Basic Agrarian Law]. (2013). Mahkamah Konstitusi RI.

- Rachman, N. F. (2011). The Resurgence Of Land Reform Policy And Agrarian Movements In Indonesia. *Journal Of Peasant Studies*, 38(4), 853–873.
- Rajagukguk, E. (2015). *Hukum Agraria Dan Masyarakat* [Agrarian Law And Society]. Prenadamedia Group.
- Ribot, J. C., & Peluso, N. L. (2003). A Theory Of Access. *Rural Sociology*, 68(2), 153–181.
- Safitri, M. A. (2010). *Hutan Dan Keadilan Agraria* [Forests And Agrarian Justice]. Epistema Institute.
- Scott, J. C. (1998). *Seeing Like A State: How Certain Schemes To Improve The Human Condition Have Failed*. Yale University Press.
- Senoaji, G. (2014). *Reforma Agraria Dan Lingkungan Hidup* [Agrarian Reform And The Environment]. UB Press.
- Sihombing, E. (2015). *Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat Batak* [Land Rights In Batak Customary Law]. Prenadamedia Group.
- Simarmata, R. (2018). *Hak Ulayat Masyarakat Adat Dalam Hukum Agraria* [Communal Rights Of Indigenous Peoples In Agrarian Law]. Thafa Media.
- Sirait, M. T. (2009). *Reforma Agraria Dan Konflik Agraria Di Indonesia* [Agrarian Reform And Agrarian Conflict In Indonesia]. STPN Press.
- Sirait, M. T. (2019). *Masyarakat Adat Dan Konflik Agraria* [Indigenous Peoples And Agrarian Conflict]. STPN Press.
- Sjaifudian, H. (2020). Politik Hukum Agraria Di Era Reformasi. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(1), 1–20.
- Slaats, H. (2000). *Land Law And Adat Law In Indonesia*. Leiden University Press.
- Suharto, U. (2017). *Konflik Agraria Dan Perlindungan Hak Masyarakat Adat* [Agrarian Conflict And Protection Of Indigenous Rights]. Setara Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* [Land Policy: Between Regulation And Implementation]. Buku Kompas.
- Sunderlin, W. D. (2006). Poverty Alleviation Through Community Forestry In Cambodia, Indonesia, And Laos. *World Development*, 34(9), 1606–1620.
- The World Bank. (2003). *Land Policies For Growth And Poverty Reduction*. World Bank Publications.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* [Basic Agrarian Law]. (1960). Pemerintah Republik Indonesia.

- United Nations. (2018). *United Nations Declaration On The Rights Of Peasants And Other People Working In Rural Areas*. UN General Assembly Resolution A/RES/73/165.
- Warren, C., & Lucas, A. (2013). Agrarian Resources And Conflict In The Indonesian Uplands. *Asian Studies Review*, 37(3), 300–319.
- White, B., & Wijaya, H. (2021). Land, Law, And Inequality In Indonesia. *The Journal Of Peasant Studies*, 48(4), 767–786.
- Wiradi, G. (2009). *Reforma Agraria: Menuju Keadilan Agraria* [Agrarian Reform: Toward Agrarian Justice]. Insist Press.
- Zoomers, A. (2010). Globalisation And The Foreignisation Of Space. *Journal Of Peasant Studies*, 37(2), 429–447.

Dr. Agus Wibowo, M.Kom, M.Si, MM.

Dr. Sri Yulianingsih, SH, M.Kn.

HUKUM AGRARIA



YAYASAN PRIMA AGUS TEKNIK

PENERBIT :

YAYASAN PRIMA AGUS TEKNIK
Jl. Majapahit No. 605 Semarang
Telp. (024) 6723456. Fax. 024-6710144
Email : penerbit_ypat@stekom.ac.id

ISBN 978-623-8642-94-6 (PDF)



9

786238

642946