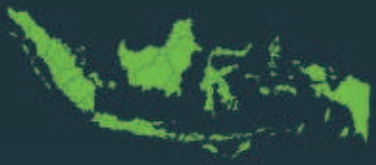
KEBIJAKAN HUKUM AGRARIA

DALAM PERKEMBANGAN PEMBENTUKAN HUKUM TANAH NASIONAL DI INDONESIA

Dr. Ali Abdullah, S.H.,M.H.,M.M.,M.Kn.



KEBIJAKAN
HUKUM AGRARIA
DALAM PERKEMBANGAN PEMBENTUKAN HUKUM TANAH NASIONAL DI INDONESIA

Buku ini disusun untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa pada umumnya dan khususnya Program Studi S2 Kenotariatan. Penulisan buku ini dengan menggunakan pendekatan historis dan analistis dimana dalam pengkajiannya dimulai sejak masa VOC, Penjajahan Belanda di Indonesia hingga berlakunya UUPA dan hingga perkembangan Hukum Tanah di Indonesia sampai di undangkannya Undang-Undang Cipta Kerja Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (Omnibus Law) saat ini. Dilakukannya beberapa kali revisi dalam isi buku ini dikarenakan banyaknya perubahan ketentuan peraturan perundangan di bidang pertanahan maka seiring dengan itu pula buku ini ikut mengikuti perkembangan tersebut.

Materi buku ajar ini salah satu sub bab telah membahas juga Organisasi dan Kelembagaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Materi dari buku ini disusun dengan bahasa yang mudah difahami sehingga bagi mahasiswa diharapkan dapat dengan mudah mempelajarinya.

eureka media aksara
Anggota IKAPI

0858 5343 1992
eurekamediaaksara@gmail.com
JL Banjaran RT.20 RW.10
Bojongsari - Purbalingga 53362

ISBN 978-623-487-284-2
9 786234 872842

KEBIJAKAN HUKUM AGRARIA DALAM PERKEMBANGAN PEMBENTUKAN HUKUM TANAH NASIONAL DI INDONESIA

Dr. Ali Abdullah, S.H.,M.H.,M.M.,M.Kn.

eureka
media aksara

PENERBIT CV.EUREKA MEDIA AKSARA

KEBIJAKAN HUKUM AGRARIA DALAM PERKEMBANGAN PEMBENTUKAN HUKUM TANAH NASIONAL DI INDONESIA

Penulis : Dr. Ali Abdullah, S.H.,M.H.,M.M.,M.Kn.

Desain Sampul : Eri Setiawan

Tata Letak : Sakti Aditya, S.Pd., Gr.

ISBN : 978-623-487-284-2

Diterbitkan oleh : **EUREKA MEDIA AKSARA, OKTOBER 2022**
ANGGOTA IKAPI JAWA TENGAH
NO. 225/JTE/2021

Redaksi:
Jalan Banjaran, Desa Banjaran RT 20 RW 10 Kecamatan Bojongsari
Kabupaten Purbalingga Telp. 0858-5343-1992

Surel : eurekamediaaksara@gmail.com

Cetakan Pertama : 2022

All right reserved

Hak Cipta dilindungi undang-undang
Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun dan dengan cara apapun, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan teknik perekaman lainnya tanpa seizin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur dipanjat kehadirat Allah SWT. telah memberikan rahmat, hidayah dan karuniaNya, bahwasanya buku ini dapat diselesaikan juga yang diberi judul *"KEBIJAKAN HUKUM AGRARIA DALAM PERKEMBANGAN PEMBENTUKAN HUKUM TANAH NASIONAL DI INDONESIA"*

Buku ini disusun untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa pada umumnya dan khususnya Program Studi S2 Kenotariatan. Penulisan buku ini dengan menggunakan pendekatan historis dan analistis dimana dalam pengkajiannya dimulai sejak masa VOC, Penjajahan Belanda di Indonesia hingga berlakunya UUPA dan hingga perkembangan Hukum Tanah di Indonesia sampai di undangkannya Undang-Undang Cipta Kerja Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (*Omnibus Law*) saat ini. Dilakukannya beberapa kali revisi dalam isi buku ini dikarenakan banyaknya perubahan ketentuan peraturan perundangan di bidang pertanahan maka seiring dengan itu pula buku ini ikut mengikuti perkembangan tersebut.

Materi buku ajar ini salah satu sub bab telah membahas juga Organisasi dan Kelembagaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Manfaat berikutnya salah satunya dengan membaca buku ini dapat membantu bagi para alumni Program Kenotariatan untuk mengikuti ujian PPAT.

Materi dari buku ini disusun dengan bahasa yang mudah difahami sehingga bagi mahasiswa diharapkan dapat dengan mudah mempelajarinya.

Penyusun menyadari sepenuhnya dalam penyajian buku ajar ini masih terdapat kekurangan disana sini mengingat luasnya materi Hukum Agraria sehingga sumbang saran dan kritik yang konstruktif dari semua pihak, penulis sangat mengharapkan demi perbaikan dalam penyusunan buku ini.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tidak disebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian penyusunan buku ini.

Akhir kata penyusun dengan memajatkan doa kepada Allah SWT., semoga buku ini bermanfaat dan dapat membantu bagi para mahasiswa maupun alumni Program Studi Kenotariatan pada khususnya dan kepada para pembaca pada umumnya untuk mempelajari Hukum Agraria.

Jakarta, Oktober 2022
Penulis,

Ali Abdullah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI v
BAB 1 PERKEMBANGAN HUKUM AGRARIA DAN KEBIJAKAN HUKUM PERTANAHAN 1
A. Perkembangan Hukum Agraria 2
B. Pokok Bahasan Hukum Agraria.....3
C. Pengertian Hukum Agraria 5
D. Ruang Lingkup Hukum Agraria.....7
E. Bidang Bahasan Berlakunya UUPA.....7
F. Hukum Agraria Lama Bersifat Dualisme 8
G. Pengertian Hukum Tanah dan Tanah Negara 10
H. Panca Program Agraria Reform Indonesia 13
I. Problematika kebijakan Pertanahan Pasca KemATR/BPN.....19
BAB 2 SEJARAH POLITIK HUKUM AGRARIA 22
A. Politik Agraria Masa Kolonial 22
B. Masa Penguasaan Tanah Oleh Penjajahan Di Indonesia23
C. *Domein Verklaring* 29
D. *Tanah Partikelir* 32
E. *Perangkat Hukum Pada Hukum Agraria Lama* 34
F. *Hukum Agraria Setelah Kemerdekaan* 35
G. *Sejarah Penyusunan Hukum Agraria*.....39
H. Peraturan Lama Yang dicabut UUPA 41
BAB 3 HUKUM AGRARIA NASIONAL.....43
A. Faktor Yang Mempengaruhi Penyusunan Hukum Agraria Nasional 43
B. Dasar-Dasar Hukum Agraria Nasional.....47
C. Subtansi Berlakunya UUPA.....49
D. Tujuan Di Undangkan UUPA.....50
E. Pancasila Sebagai Landasan Filosofis Dari UUPA.....50
F. Penjabaran Sila-Sila Pancasila Dalam UUPA : 51
G. Sifat Dualisme Hukum Agraria Harus Diubah Dengan Unifikasi oleh UUPA/Hukum Agraria Nasional Guna

Menciptakan Hukum Agraria Nasional Yang Berstruktur Tunggal 59
H. Konsepsi Hukum Tanah Nasional 63
I. Pengaturan Penguasaan Atas Tanah 65
J. Asas-Asas Dalam Hukum Tanah Dalam Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Atas Tanahnya 66
K. Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional 67
L. Hubungan Fungsional Antara Hukum Adat Dengan Hukum Tanah Nasional 85
M. Syarat-Syarat Berlakunya Hukum Adat 88
N. Asas Pengusaan Tanah dan Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh Hukum Tanah Nasional 88
O. Lembaga Rechtsverwerking 90
BAB 4 LEMBAGA-LEMBAGA HUKUM TANAH DAN KONVERSI HAK ATAS TANAH 97
A. Lembaga Hukum Tanah Nasional 97
B. Konversi Hak Atas Tanah 114
BAB 5 HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA 123
A. Jenis-jenis Hak Atas Tanah 123
B. Hak Guna Usaha 135
C. Hak Guna Bangunan 149
D. Hak Pakai 159
E. Hak Sewa 185
F. Hak Pengelolaan 186
G. Tanah Reklamasi 209
H. Bank Tanah 210
I. Tanah Musnah 220
J. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi 221
K. Penyelesaian Kasus Pertanahan di Lingkungan Bpn. 222
BAB 6 LANDREFORM DAN TANAH TERLANTAR 231
A. Landreform 231
B. Kebijakan Awal Program Landreform 232
C. Konsep Dasar Program Landreform 234
D. Tujuan Landreform Di Indonesia 235

E. Dasar Hukum Landreform di Indonesia.....239
F. Syarat Pemberian Hak Milik Tanah Dari Lendreform241
G. Tanah Absentee 243
H. Pelaksanaan Reforma Agraria 248
I. Pencabutan Tanah Landreform 254
J. Tanah Terlantar 256
BAB 7 KONSOLIDASI TANAH DAN TATA GUNA TANAH .261
A. Konsolidasi Tanah 261
B. Penatagunaan Tanah.....268
BAB 8 PENDAFTARAN TANAH 276
A. Pengertian Pendaftaran Tanah 276
B. Asas Pendaftaran Tanah.....277
C. Tujuan Pendaftaran Tanah.....278
D. Obyek Pendaftaran Tanah.....279
E. Kegiatan Pendaftaran Tanah 280
F. Penggantian Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat-el ..307
G. Penerbitan sertifikat Pengganti 308
H. Pemblokiran Sertifikat 309
I. Sistem Pendaftaran Tanah.....312
J. Sistem Pendaftaran Hak 313
K. Sistem Publikasi.....314
L. Pendaftaran Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 320
M. Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 321
N. Biaya Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Balik Nama).....323
BAB 9 PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) 327
A. Pengertian-Pengertian PPAT 327
B. Tugas PPAT Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.....330
C. Tugas PPAT berkaitan Dengan Pemeliharan Data Pendaftaran Tanah 345

D. Perbuatan-Perbuatan Hukum Tertentu Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibuat Dengan Akta PPAT 350
E. Kewajiban-Kewajiban Bagi PPAT 351
F. Kewenangan dan Larangan Bagi PPAT 353
BAB 10 HAK TANGGUNGAN 374
A. Dasar Berlakunya Hak Tanggungan 374
B. Hukum Yang Mengatur Hak Tanggungan 375
C. Perjanjian Hak Tanggungan Bersifat Accessoir 375
D. Persyaratan Bagi Obyek Hak Tanggungan 376
E. Obyek Hak Tanggungan 376
F. Asas Pemisahan Horisntal 378
G. Kedudukan Istimewa Kreditor Pemegang Hak Tanggungan 378
H. Jaminan Umum Pasal 1131 KUHPerdata 380
I. Asas-asas Hak Tanggungan 382
J. Roya Partial 384
K. Peringkat Hak Tanggungan 384
L. Proses Pembebanan Hak Tanggungan 385
M. Janji-Janji Dalam APHT 386
N. Kepastian Tanggal Kelahiran Hak Tanggungan 387
O. Sertifikat Hak Tanggungan 390
P. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan 391
Q. Peralihan Hak Tanggungan dan Hapusnya Hak Tanggungan 393
R. Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan 399
S. Pengguna Sistem HT-el 404
T. Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi405
U. Eksekusi Hak Tanggungan 409
V. Pembersihan Hak Tanggungan 418
BAB 11 HUKUM WAKAF 419
A. Pengertian Wakaf 419
B. Dasar Hukum Wakaf Dalam Hukum Positif 420
C. Rukun dan Syarat Perwakafan 423
D. Harta Benda Wakaf 425
E. Syarat-Syarat Wakaf 426

F. Ikrar Wakaf.....427
G. Tata Cara Pembuatan Akta Ikrar Wakaf Benda Tidak Bergerak menurut Ketentuan Pasal 38 PP 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2006 427
H. Pendaftaran Benda Wakaf.....429
I. Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2017 Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf 432
BAB 12 HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN, KAWASAN PEMUKIMAN DAN HAK MENGUASAI RUANG DIBAWAH TANAH.....449
A. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 449
B. Perumahan dan Kawasan Pemukiman 480
C. Hak Menguasai Ruang Bawah Tanah 486
BAB 13 PENGADAAN TANAH.....499
A. Pengertian.....499
B. Ketentuan Yang Mengatur Pengadaan Tanah 499
C. Asas-asas Pengadaan Tanah 500
D. Tujuan Pengadaan Tanah.....502
E. Pokok-Pokok Pengadaan Tanah.....502
F. Tanah Untuk Kepentingan Umum Digunakan Untuk Pembangunan: 503
G. Tahapan Pengadaan Tanah.....506
H. Pencabutan Hak Atas Tanah.....529
I. Pemberian Ganti Kerugian.....531
J. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah 533
BAB 14 ORGANISASI DAN KELEMBAGAAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BPN 534
A. Sejarah Kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 534
B. Makna Lambang/Logo Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.539
C. Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 59/Kep-5.11/Iii/2017 Tentang Lambang/Logo

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sebelum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional 540
D. Visi dan Misi 541
E. Fungsi BPN 542
F. Agenda Kebijakan BPN RI 543
G. Empat Prinsip Pertanahan Nasional 544
H. Arti Lambang/Logo 544
I. Regulasi Kelembagaan Terbaru Kementerian Agraria Dan Tata Ruang 546
LATIHAN SOAL 579
DAFTAR PUSTAKA 583

BAB 1

PERKEMBANGAN HUKUM AGRARIA DAN KEBIJAKAN HUKUM PERTANAHAN

Sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai tujuan nasional telah diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Penyelenggraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa yang dilakukan oleh penyelenggara negara, yaitu lembaga-lembaga tinggi negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan Nasional. Pemberian karunia tersebut didalamnya mengandung amanat, berupa beban tugas untuk pengelolaannya dengan baik, bukan saja untuk generasi sekarang melainkan juga untuk generasi-generasi mendatang.

Tugas kewajiban mengelola tersebut yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka saat dibentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945 wakil-wakil bangsa Indonesia telah meletakkan dasar politik hukum agraria nasionalnya sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 33

BAB 2

SEJARAH POLITIK HUKUM AGRARIA

A. Politik Agraria Masa Kolonial

Kebijaksanaan agraria masa penjajahan, pentahapannya mempunyai ciri-ciri yaitu :

1. *Sebelum sampai dengan tahun 1870*
   a. Zaman VOC: tidak mengubah struktur penguasaan dan pemilik tanah, kecuali pajak hasil pertanian dan kerja rodi.
   b. Zaman Daendels: awal dari perubahan struktur penguasaan dan pemilikan tanah dengan penjualan tanah, hingga menimbulkan tanah partikelir.
   c. Zaman Raffles: semua tanah yang dibawah kekusaannya *governement* dinyatakan sebagai *eigendom governement.* Dengan dasar ini setiap tanah dikenakan pajak bumi.
   d. Zaman Cultuurstelsel: pemaksaan penduduk bangsa Indonesia untuk menanam tanaman tertentu (misalnya tebu, kopi, dll) yang diperintahkan Pemerintah Belanda, dan hasilnya harus diserahkan untuk kepentingan penjajahan.
   e. Akibat dari *cultuurtstelsel* penduduk mulai menggarap tanah marginal utama didaerah pegunungan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, karena tanahnya yang subur dipaksa untuk tanaman komoditi tertentu.
2. Dasar politik agraria kolonial adalah prinsip dagang, yaitu mendapatkan hasil bumi/bahan mentah dengan harga serendah mungkin, kemudian dijual dengan harga setinggi-tingginya. Keuntungan ini dinikmati juga oleh pengusaha

BAB 3

HUKUM AGRARIA NASIONAL

A. Faktor Yang Mempengaruhi Penyusunan Hukum Agraria Nasional

Sistem Perekonomian Nasional sebuah bangsa sudah selayaknya mampu memberikan jaminan yang sama bagi setiap warga negaranya untuk memperoleh kesejahteraan melalui ketersediaan akses terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (yang merupakan pengertian agraria). UUD 1945 telah meletakkan dasar yang kokoh untuk memantapkan cita-cita bangsa Indonesiadalam memajukan kesejahteraan umum, melalui pengaturan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwasanya Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Konsep "Negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 untuk selanjutnya dikenal dengan konsepsi Hak Menguasai Negara.

Dasar-dasar Pembentukan UUPA Hukum Agraria harus memberi kemungkinan tercapainya penggunaan yang bermanfaat dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bagi kepentingan rakyat dan negara. Hukum Agraria baru ini harus juga mewujudkan penjelmaan asas Kerohanian Negara dan cita-cita Bangsa seperti yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945, serta harus merupakan perwujudan ketentuan Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945.

BAB 4

LEMBAGA-LEMBAGA HUKUM TANAH DAN KONVERSI HAK ATAS TANAH

A. Lembaga Hukum Tanah Nasional

1. Beberapa Lembaga Hukum Tanah Nasional

Sumber-sumber hukum tanah nasional adalah hukum adat karena bagian-bagian hukum adat yang dapat dijadikan sumber hukum tanah nasional adalah:

a. Konsepsi (komunalistik religius);
b. Asas (religiusitas, kebangsaan, demokrasi, kemasyarakatan, pemerataan, keadilan sosoal, penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana dan pemisahan horisontal;
c. Lembaga (jual beli);
d. Sistem (hak penguasaan atas tanah).

Dimungkinkan dengan menciptakan lembaga baru yang belum dikenal dalam hukum adat atau dengan mengambil lembaga-lembaga asing guna memperkaya dan mengembangkan Hukum Tanah Nasional, asal lembaga baru tersebut tidak bertentangan dengan UUD 1945.

Lembaga hukum adat yang diambil dalam rangka pembagunan Hukum Tanah Nasional adalah yang sudah disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang akan dilayaninya, yaitu lembaga adat yang telah dimodernisir.

a. *Lembaga Jual Beli*

Dalam rangka meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum jual beli maka aktanya tidak dibuat dihadapan kepala desa tetapi dibuat oleh PPAT

BAB 5

HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA

A. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Pemahaman hak-hak atas tanah adalah termasuk salah satu hak perorangan atas tanah, yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan atau juga merupakan sekelompok orang bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti mengusai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Hak atas tanah :

1. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki. Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau adan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA
2. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah (Pasal 1 angka 4 PP No. 18 Tahun 2021)

Sebagai dasar hukum macam-macam hak atas tanah dapat di lihat pada Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA dan dalam peraaturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai Atas Tanah (LNRI)

BAB 6

LANDREFORM DAN TANAH TERLANTAR

A. Landreform

Landreform berasal dari bahasa Inggris, yaitu: "*Land*" artinya tanah dan "Reform" artinya perubahan, perombakan. Dengan demikian secara etimologi land reform dapat di artikan perombakan terhadap struktur pertanahan. Menurut Budi Harono land reform dalam artian sempit merupakan rangkaian dalam rangka agrarian reform Indonesia.

Pengertian *Land Reform* : Land reform adalah sebuah upaya yang secara sengaja bertujuan untuk merombak dan mengubah sistem agraria yang ada dengan maksud untuk meningkatkan distribusi pendapatan pertanian dan dengan demikian mendorong pembangunan pedesaan. Di antara berbagai bentuk, reformasi tanah /land reform, mungkin memerlukan pemberian hak-hak kepemilikan yang dijaminkan kepada petani atau individu-individu pada masyarakat, Land reform juga dapat diartikan sebagai pengalihan kepemilikan tanah, yang terkadang dalam penggunaan lahannya untuk perkebunan guna membangun pertanian kecil pemukiman baru.

Secara luas : perombakan hukum dan politik agrarian / pengusahaan pertanahan

Secara sempit : penguasaan sesuai dengan kemampuan manusia "tani" dalam mengerjakan sendiri pertanahannya.

Dalam UUPA asas-asas dan ketentuan pokok land reform meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan

BAB 7

KONSOLIDASI TANAH DAN TATA GUNA TANAH

A. Konsolidasi Tanah

1. Pengertian Konsolidasi tanah

Pasal 1 angka 1 Perkaban No. 4 Tahun 1991 Konsolidasi Tanah

a. Konsolidasi Tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan **tanah** serta usaha pengadaan **tanah** untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (Peraturan KaBPN No.4 Tahun 1991)

b. Peserta konsolidasi tanah adalah pemegang hak atas tanah atau penggarap tanah negara obyek Konsolidasi Tanah.

c. Tanah obyek Konsolidasi Tanah adalah tanah negara non pertanian dan atau tanah hak, di wilayah perkotaan atau pedesaan yang ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dikonsolidasi.

d. Sumbangan tanah untuk pembangunan adalah bagian dari obyek Konsolidasi Tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya, serta untuk Tanah Pengganti biaya Pelaksanaan.

e. Tanah pengganti Biaya Pelaksanaan adalah bagian dari Sumbangan Tanah untuk Pembangunan yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran

BAB 8 PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.
3. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan

BAB 9

PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

A. Pengertian-Pengertian PPAT

Pengertian-Pengertian terdapat didalam Pasal 1 PP 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemberintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi **kewenangan untuk membuat akta-akta otentik** mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

   Akta PPAT disebut sebagai akta otentik karena dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang, bentuk dan persyaratannya ditentukan oleh undang-undang. Pengertian Akta otentik itu sendiri diatur dalam Pasal 165 HIR yang sama redaksinya dengan pasal 265 Rbg yang berbunyi: "Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalam dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu"

   Selanjutnya diatur pula dalam ketentuan Pasal 1868 yang berbunyi bahwa "Suatu Akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,

BAB 10

HAK TANGGUNGAN

A. Dasar Berlakunya Hak Tanggungan

Pasal 51 UUPA sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat untuk dapat dibebankan hak atas tanah, yaitu hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hypotheek (buku II KUHperdata) dan Creditverband (Staatbsblad 1908-542 sebagaimana diubah dengan Staatbsblad 1937-190). Ketentuan dalam peraturan tersebut yang berasal dari zaman kolonial belanda dimaksudkan berlakunya hanya untuk sementara waktu yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-undang yang dimaksudkan dalam Pasal 51 UUP tersebut.

Dengan berlakunya undang-undang No. 4 Tahun 1996 maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam pasal 51 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam pasal 29 UUHT bahwa dengan berlakunya undang-undang ini ketentuan mengenai hypotheek (buku II KUHperdata) dan Creditverband (Staatbsblad 1908-542 sebagaimana diubah dengan Staatbsblad 1937-190) sepanjang mengenai pembebanan hak pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan berlakunya UUHT ini ***dualisme*** dalam penggunaan hak tanggungan tidak ada lagi, namun untuk hypotheek sebagai lembaga hak jaminan untuk kapal dan pesawat terbang masih berlaku.

BAB 11

HUKUM WAKAF

A. Pengertian Wakaf

Pengertian wakaf adalah :

1. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
2. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
3. Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.
4. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
5. Harta Benda Wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh Wakif.
6. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.
7. Badan Wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia.

BAB 12

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN, KAWASAN PEMUKIMAN DAN HAK MENGUASAI RUANG DIBAWAH TANAH

A. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

1. Berlakunya Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun (disingkat HMSRS) bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah.

a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun semula diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan ketentuan ini sudah dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dalam pasal 118 *huruf a* menyatakan bahwa pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku maka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

b. Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

2. Pengertian Rumah Susun

a. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan

BAB 13 PENGADAAN TANAH

A. Pengertian

1. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
2. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
3. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
4. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
5. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

B. Ketentuan Yang Mengatur Pengadaan Tanah

1. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah
2. Pasal 122, Pasal 123 Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (*Omnibus Law*)
3. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah, oleh karena berdasarkan Pasal 142 yang berbunyi bahwa pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Presiden

BAB 14

ORGANISASI DAN KELEMBAGAAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BPN

A. Sejarah Kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang–undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan. Tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan Kementerian Agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketingkat Kantah. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami peubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek.

Untuk mengetahui perubahan tersebut dibawah ini adalah sejarah kelembagaan Badan Pertanahan Nasional :

1. **Tahun 1960-1970 :**
   a. **Tahun 1960-1963**
      Pada awal berlakunya UUPA, semua bentuk peraturan tentang pertanahan termasuk Peraturan Pemerintah masih di keluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman. Kebijakan itu ditempuh oleh pemerintah karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa transisi.
   b. **Tahun 1963**
      Tahun ketiga sejak berlakunya UUPA,dibentuklah sebuah departemen pertanian dan agraria yang dipimpin

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku :

Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahanya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1988.

Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti di Indonesia, Grasindo, 2017.

Andrian Sutedi, *Keuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP.Cipta Jaya, 2006.

_____, *Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, BP.Cipta Jaya, 2006.

_____, Tinjauan Hukum Pertanahan,PT Pradnya Paramita, Cetakan pertama, Jakarta, 2009.

_____, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Cetakan I, Jakarta, 2010.

Anita Kamila, *Bangun Serah (Build Oprete And Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspketif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik),* Keni Media, Cetakan Pertama, Bandung, 2013.

Aartje Tehupeiory, *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Raih Asah Sukses (Penebar Swadaya Group), Cetakan ke1, Jakarta, 2017.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Cetakan kedua belas (edisi Revisi), Jakarta, 2008.

Djoko Swandono, *Konsep Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah*, Semarang: FT Undip, 2001.

PENULIS

Dr. Ali Abdullah, S.H., M.M., M.H., M.Kn

Penulis bernama Dr. Ali Abdullah, S.H., M.M., M.H., M.Kn lahir di Mabuti (Kab. Muna, Sultra) adalah anak pertama dari tiga bersaudara yang menamatkan Program Sarjana (S-1) di Universitas 17 Agustus 1945, Jakarta, lulus tahun 1988, Program Magister (S-2) di Universitas Budi Luhur, Jakarta, lulus tahun 1999. Selanjutnya mengambil kembali program Magister (S-2) Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta, tahun lulus 2004. Kemudian lanjut di Program Magister (S-2) Program Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang, lulus tahun 2013. Selanjutnya menamatkan program Doktor Ilmu Hukum Pidana (S-3) di Universitas Jayabaya Jakarta, lulus tahun 2014.

Selain menempuh pendidikan formal, penulis juga mengikuti pendidikan non formal antara lain: Tahun 1997 mengikuti Kursus sebagai Konsultan Hukum Pasar Modal yang di selenggarakan oleh BAPEPAM, di Jakarta, dan telah diangkat sebagai Konsultan Hukum Pasar Modal oleh BAPEPAM, bersertifikat. Tahun 2021 mengikuti Pendidikan Pemahaman Dasar Arbitrase dan APS (bersertifikat) dan telah dilanjutkan mengikuti Pendidikan lanjutan Arbitrase dan APS (bersertifikat) dan kemudian ujian kompetensi dan telah dinyatakan lulus ujian kompetensi Arbitrase (bersertifikat) oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang selenggarakan oleh Institut Arbiter Indonesia (IArbI), dan saat ini sudah terdaftar sebagai ARBITER di Badan Arbitrase Nasional (BANI), bergelar AIIArb. Tahun 2021 mengikuti Pendidikan dan Pelatihan Arbitrase di Dewan Sengketa Indonesia, bersertifikat, bergelar CP.Arb. Tahun 2021 telah mengikuti Pendidikan Khusus Praktisi Pengacara Kepabeanan dan Cukai yang bekerjasama antara PKPPI dengan Jumly School (Law and Government), bersertifikat, bergelar CCL dan terdaftar sebagai Pengacara Pajak di Pengadilan Pajak. Tahun 2021 telah mengikuti Pendidikan Ahli Hukum Kontrak Pengadaan Batct LXXXIX yang diselenggrakan oleh Institut

Pengadaan Republik Indonesia (IPPI), bersertifikat, bergelar CPCLE. Tahun 2021 telah mengikuti Pendidikan Ahli Hukum Kontrak Konstruksi Batch 7, yang diselenggrakan oleh Institut Pengadaan Republik Indonesia (IPPI), bersertifikat bergelar CCCLE. Tahun 2021 telah mengikuti Pendidikan dan Pelatihan Khusus BREVET PAJAK A & B+ Identifikasi Sengketa P5I bekerjasama dengan Bina Fiscal Indonesia (BFI) Angkatan II, bersertifikat, bergelar CTA. Tahun 2022 mengikuti Pelatihan Pengacara Kemaritiman Batch 4 yang diselenggarakan oleh Institut Pengadaan Republik Indonesia (IPPI), bersertifikat, bergelar CML. Tahun 2022 mengikuti Pelatihan Konsiliator Batch 4 yang diselenggarakan oleh Institut Pengadaan Republik Indonesia (IPPI), bersertifikat bergelar CPC. Tahun 2022 mengikuti Pendidikan dan Pelatihan Mediator yang diselenggrakan oleh IMAC, bersertikfiat, bergelar CIM.

Selain menjadi Advokat sejak 1988 – sekarang, penulis juga mengabdikan diri sebagai Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Pancasila sejak 2004 – sekarang. Beberapa matakuliah yang diampu antara lain: S-1 Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, S-1 Diklat Kemahiran Hukum Tata Usaha Negara, S-2 Program Kenotariatan dengan mengampu mata kuliah: Hukum Pidana Profesi, Hukum Kepailitan, Hukum Perusahaan dan Hukum Agraria. Di sela kesibukannya penulis masih sempat meluangkan waktunya untuk menulis, beberapa buku yang telah diterbitkan diantaranya: ditulis bersama diterbitkan oleh Lentera Hukum Indonesia ISBN : 978-602-9464-01-6 Judul "Dinamika Peradilan Tata Usaha Negara", ditulis sendiri Buku dengan Judul : "Teori dan Praktek Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca Amandemen, Pergeseran Paradigma dan Norma (dilengkapi dengan peraturan perundang-undangan)" Penerbit PT Prenada Media Group, sudah masuk cetakan ke-4. Selain aktif di perguruan tinggi penulis juga memiliki pengalaman bekerja sebagai Tenaga Ahli dibidang hukum dan pemerintahan di DPRD Kota Bekasi Tahun 2014, Menjadi ahli diminta oleh Polda Metro Jaya dalam perkara Jakarta International School (JIS) Laporan Polisi Nomor: LP/2026/VI/2014.PMJ/Dit Reskrimsus tanggal 3 Juni 2014 dan Laporan Polisi Nomor: LP/2635/VII/2014/PMJ/Dit Reskrimsus tanggal 17 Juli 2014. Menjadi Ahli di Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Perdata No. 165/Pdt.G/2014/PN Dpk. Menjadi Ahli di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara No. 122/G/2015/PTUN-JKT. Menjadi ahli perkara sengketa Tata Usaha negara dalam

Perkara No. 100.G/2015/PTUN-JKT di Pengdilan Tata Usaha Negara Jakarta. Menjadi Ahli sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Banten Tahun 2016. Menjadi Ahli dalam perkara perdata No. 313/Pdt.G/2017/PN. Bks di Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 21 November 2017. Menjadi Ahli Untuk Perkara Hukum Pelepasan hak atas tanah di Pengadilan Negeri Manado, Menjadi ahli di Pengadilan Niaga Surabaya dalam Perkara Kepailitan gugatan lain-lain (Actio Pauliana) No. 7/2020/PN.Niaga Sby jo. No. 39/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga Sby antara Zaki Albiasyah (direktur Utama PT Tunas Muda Jaya–dakam Pailit), Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT Bank Bukopin dkk, sebagai Para Tergugat melawan PT Aditya Cipta Contraktor sebagai Penggugat, Menjadi ahli dalam Laporan Polisi Nomor: LP/5211/VIII/2019/PMJ/Ditreskrimum tanggal 22 Agustus 2019 di Polda Metro Jaya; dimintai keterangan tanggal 02 September 2021, Menjadi Ahli dalam Perkara Praperadilan Perkara No. 18/Pid.Pra/2021/PN. Bdg di Pengailan Negeri Bandung, Tahun 2016 menjadi ahli/narasumber pada Biro Hukum Kemedikbud sampai sekarang.