

Pemberian hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan lain-lain) kepada perorangan atau badan hukum oleh Negara untuk diusahakan, dikelola dan dipergunakan dalam rangka memberikan kesejahteraan kepada masyarakat, merupakan suatu kebijakan di bidang pertanahan yang harus dikerjakan dengan sebaik-baiknya. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberian haknya. Jika kewajiban itu sengaja diabaikan, maka dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan. Dengan kata lain dalam pemberian hak itu ada maksud agar tidak menelantarkan tanah.

Kenyataan yang demikian sesuai dengan niatan dalam pembangunan politik hukum pertanahan (termasuk di dalamnya menyangkut agraria) yang berupaya menciptakan suatu harmonisasi dan sinkronisasi dalam bidang pertanahan dengan dengan konsep *stratification*.

Dengan latar belakang yang disebutkan di atas maka penyusunan buku dibuat terdiri dari:

- Bab 1 : Pendahuluan
- Bab 2 : Hak-Hak Dasar Atas Tanah
- Bab 3 : Macam-Macam Hak Atas Tanah
- Bab 4 : Pendaftaran Tanah
- Bab 5 : Tanah Terlantar
- Bab 6 : Penataan Ruang
- Bab 7 : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

 Erzatama Karya Abadi

ISBN 978-602-6976-42-0



9 786026 976420

HAK-HAK ATAS TANAH

Dr. H. Ahmad Muliadi, SH., MH.



HAK-HAK ATAS TANAH

**KAJIAN PERUNTUKAN, PEMELIHARAAN
DAN PENATAGUNAAN TANAH DALAM
SISTEM PEMBANGUNAN HUKUM
PERTANAHAN NASIONAL**

Dr. H. Ahmad Muliadi, SH., MH.

HAK-HAK ATAS TANAH

**(KAJIAN PERUNTUKAN, PEMELIHARAAN
DAN PENATAGUNAAN TANAH DALAM
SISTEM PEMBANGUNAN HUKUM
PERTANAHAN NASIONAL)**

Oleh:

Dr. H. Ahmad Muliadi, SH., MH.



Erzatama Karya Abadi

**JAKARTA
2015**

HAK-HAK ATAS TANAH

Kajian Peruntukan, Pemeliharaan dan Penatagunaan Tanah dalam
Sistem Pembangunan Hukum Pertanahan Nasional
Copyright © 2015

Penulis: Dr. H. Ahmad Muliadi, SH., MH.
Penyunting: Sartono, S.Sos.
Perwajahan Sampul: Giet
Tata Letak: Giet

Cetakan I, 2015

Diterbitkan oleh:
ERZATAMA KARYA ABADI
Anggota IKAPI
Grand Kahuripan Cluter Patuha V Blok EG No. 16
Klapanunggal Bogor16871 Jawa Barat
Email: erzatamapress@gmail.com, Website: erzatamapress.com

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

Hak-Hak Atas Tanah/Ahmad Muliadi

Penyunting: Sartono

Jakarta: Erzatama Karya Abadi, 2015

xxx + 380 hlm; 15 x 21

ISBN: 978-602-6976-42-0

Hak-Hak Atas Tanah I. Ahmad Muliadi II. Sartono

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah Subhana Wata'ala Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, juga salawat dan salam atas junjungan alam Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan buku dengan judul **“HAK-HAK ATAS TANAH (KAJIAN PERUNTUKAN, PEMELIHARAAN DAN PENATAGUNAAN TANAH DALAM SISTEM PEMBANGUNAN HUKUM PERTANAHAN NASIONAL”**.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian buku ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak, yang saya anggap sebagai sebuah kerjasama yang sangat baik dari begitu banyak orang-orang hebat yang berkenan membantu penulis.

Untuk kedua orang tua penulis ayahanda alm. H. Abd. Rahim Dalimunthe yang selalu memberikan semangat kepada penulis untuk tidak pernah berhenti belajar, dan ibunda almh. Wannahari Lubis yang dengan ketulusan dan kesabaran yang tinggi, kehalusan budi pekerti serta tak henti-hentinya memberikan dorongan kepada penulis. Juga

kepada guru-guru penulis mulai dari sekolah dasar sampai pada jenjang tertinggi di dunia pendidikan, terima kasih atas asuhan dan arahan ilmu yang merubah alur pikir dan konsepsi berpikir analisis bagi penulis.

Dan akhirnya kepada istri tercinta Hj. Guswita Dewi, SH., MH. yang dengan penuh kesabaran dan ketulusan selalu mendorong penulis untuk selalu berkarya, dan kepada anak-anak yang tersayang Irma Sari Muliadi, Hafiz Iskandar Muliadi dan Syifa Aulia Muliadi telah banyak waktu yang sebenarnya untuk kalian, namun dalam mencapai cita-cita terpaksa tersita untuk kegiatan pengabdian keilmuan ayahanda. Untuk itu penulis minta maaf, dan terima kasih atas pengertian dan toleransi kalian, serta bakti kalian kepada orang tua. Semoga kelak kalian semua juga dapat meniti tingkat pendidikan yang tinggi.

Penyelesaian buku ini semoga dapat membuka gerbang baru untuk sebuah harapan bagi para praktisi di bidang Hukum Pertanahan karena sering terjadi masalah yang dihadapi dalam praktik, sehingga dapat dijadikan acuan dan pedoman, karena memang keseharian Penulis sebagai Akademisi dan juga praktisi yang sangat banyak pekerjaan berhubungan dengan masalah Keagrariaan (khususnya menyangkut keberadaan hak-hak atas tanah dan penggunaannya). Namun demikian sudah barang tentu tak ada gading yang tak retak, maka sumbang saran untuk penyempurnaan buku ini tetap penulis harapkan, dan semoga buku ini bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 22 Oktober 2015

Ahmad Muliadi

DAFTAR ISI

Kata Pengantar—v

Daftar Isi—vii

Daftar Singkatan—xiii

BAB 1 PENDAHULUAN—1

BAB 2 HAK-HAK DASAR ATAS TANAH—13

- A. Hak Bangsa atas Tanah—13
- B. Hak Menguasai Negara atas Tanah—16
 - 1. Dasar atas Asas Menguasai Oleh Negara—16
 - 2. Pengertian Menguasai Oleh Negara—18
 - 3. Wewenang Menguasai Oleh Negara—20
 - 4. Tujuan Menguasai Oleh Negara—25
 - 5. Pendelegasian Kewenangan Atas Menguasai Oleh Negara kepada Pemerintah Daerah—25
 - 6. Tanah Negara—26
- C. Hak Ulayat Masyarakat Adat Atas Tanah—30
 - 1. Pengertian Hak Ulayat—30
 - 2. Dasar Hukum Hak Ulayat—35
 - 3. Syarat Pengakuan Hak Ulayat—38

4. Kewenangan Pengelolaan Tanah Ulayat—42
 5. Pemanfaatan Hak Ulayat—46
 6. Penyelesaian Sengketa Hak Ulayat—52
 7. Perkembangan Pengaturan Hak Ulayat—57
- D. Fungsi Sosial Hak atas Tanah—76

BAB 3 MACAM-MACAM HAK ATAS TANAH—85

- A. Hak Milik Atas Tanah—86
1. Pengertian Hak Milik—86
 2. Subjek Hak Milik—88
 3. Terjadinya Hak Milik—98
 4. Pendaftaran Hak Milik—99
 5. Peralihan Hak Milik—99
 6. Penggunaan Hak Milik—100
 7. Hak Tanggungan atas Hak Milik—100
 8. Hapusnya Hak Milik—101
- B. Hak Guna Usaha atas Tanah—102
1. Pengertian Hak Guna Usaha—102
 2. Ciri-Ciri Hak Guna Usaha—104
 3. Subjek Hak Guna Usaha—104
 4. Objek Hak Guna Usaha—107
 5. Terjadinya Hak Guna Usaha—108
 6. Jangka Waktu Hak Guna Usaha—116
 7. Penggunaan Hak Guna Usaha—120
 8. Luas Tanah Hak Guna Usaha—121
 9. Pendaftaran Hak Guna Usaha—122
 10. Peralihan Hak Guna Usaha—126
 11. Hak Tanggungan atas Hak Guna Usaha—126
 12. Kewajiban Perpajakan atas Hak Guna Usaha—127

13. Hapusnya Hak Guna Usaha—127
- C. Hak Guna Bangunan Atas Tanah—130
 1. Pengertian Hak Guna Bangunan—130
 2. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan—131
 3. Subjek Hak Guna Bangunan—133
 4. Terjadinya Hak Guna Bangunan—135
 5. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan—140
 6. Penggunaan Hak Guna Bangunan—142
 7. Pendaftaran Hak Guna Bangunan—142
 8. Peralihan Hak Guna Bangunan—142
 9. Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan—143
 10. Hapusnya Hak Guna Bangunan—143
- D. Hak Pakai Atas Tanah—144
 1. Pengertian Hak Pakai—144
 2. Subjek Hak Pakai—147
 3. Objek Hak Pakai—149
 4. Pemberian Hak Pakai—150
 5. Jangka Waktu Hak Pakai—152
 6. Penggunaan Hak Pakai—154
 7. Peralihan Hak Pakai—154
 8. Hapusnya Hak Pakai—155
- E. Hak Pengelolaan—156
- F. Hak-Hak Lain Dan Yang Bersifat Sementara—165
 1. Hak Atas Air—165
 2. Hak Atas Ruang Angkasa—167
 3. Hak Sewa—168
 4. Hak Membuka Tanah—169
 5. Hak Memungut Hasil Hutan—169
 6. Hak Gadai—170

7. Hak Usaha Bagi Hasil—170
8. Hak Menumpang—170
9. Hak Sewa Tanah Pertanian—170

BAB 4 PENDAFTARAN TANAH—171

- A. Pengertian Pendaftaran Hak—171
- B. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah—174
- C. Tujuan Pendaftaran Tanah—175
- D. Asas Pendaftaran Tanah—180
- E. Objek Pendaftaran Tanah—181
- F. Sistem Pendaftaran Tanah—181
 1. Sistem Publikasi Positif—181
 2. Sistem Publikasi Negatif—185
- G. Kegiatan Pendaftaran Tanah—190
- H. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah—194
- I. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah—199
- J. Sertifikat Hak Atas Tanah—205

BAB 5 TANAH TERLANTAR—213

- A. Pengertian Tanah Terlantar—213
- B. Objek Penertiban Tanah Terlantar—219
- C. Kewenangan Penertiban Tanah Terlantar—222
 1. Wewenang Umum—223
 2. Wewenang Khusus—223
- D. Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar—227
- E. Peruntukan setelah Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar—239
- F. Tugas dan Fungsi BPN Terhadap Tanah-Tanah Terlantar—247

BAB 6 PENATAAN RUANG—253

- A. Latar Belakang—253
- B. Hubungan Tata Ruang dengan Hukum Agraria—255
- C. Pengertian Ruang—259
- D. Asas-Asas Penataan Ruang—262
 - 1. Keterpaduan;—262
 - 2. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;—263
 - 3. Keberlanjutan;—263
 - 4. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;—264
 - 5. Keterbukaan;—264
 - 6. Kebersamaan dan kemitraan;—265
 - 7. Pelindungan kepentingan umum;—265
 - 8. Kepastian hukum dan keadilan; dan—265
 - 9. Akuntabilitas.—266
- E. Kewenangan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Penataan Ruang—267
- F. Perencanaan Tata Ruang—276
 - 1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional—283
 - 2. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi—296
 - 3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota—302
- G. Pemanfaatan Ruang Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang—308
- H. Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang—316

BAB 7 PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM—325

- A. Pengertian Pengadaan Tanah—325
- B. Pengaturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan—326
- C. Makna Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan—327

- D. Asas-Asas dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum—331
- E. Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan—333
- F. Tata Cara Pengadaan Tanah—334
- G. Panitia Pengadaan Tanah—337
- H. Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah—339
- I. Penerapan Asas Musyawarah dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah—357
- J. Aspek Keadilan dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum—359

Daftar Pustaka—363

Profil Penulis:—379

DAFTAR SINGKATAN

AAUPB	Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik
APBD	Anggaran Pendapatan Belanja Daerah
APBN	Anggaran Pendapatan Belanja Negara
BPHTB	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPN RI	Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
DPPD	Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah
HAM	Hak Asasi Manusia
Keppres No.32 Tahun 1979	Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
Keppres No.33 Tahun 1990	Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah bagi Pembangunan Kawasan Industri

Keppres No.34 Tahun 1992	Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Usaha Patungan dalam rangka Penanaman Modal Asing
Keppres No.34 Tahun 2003	Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan
Keppres No.41 Tahun 2004	Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 2004 tentang Perizinan Atau Perjanjian Di Bidang Pertambangan Yang Berada Di Kawasan Hutan
KPP	Kantor Pelayanan Pajak
KP-PBB	Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
KUH Perdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
MA	Mahkamah Agung
NJOP	Nilai Jual Objek Pajak
Pergub Kalteng No.13 Tahun 2009	Peraturan Gubernur Kalimantan Tengah Nomor 13 Tahun 2009 tentang Tanah Adat Dan Hak-Hak Adat Di Atas Tanah Di Provinsi Kalimantan Tengah
Perda Kab.Kampar No.12 Tahun 1999	Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 tentang Tanah Ulayat
Perda Kab.Lebak No.32 Tahun 2011	Peraturan Daerah Kabupaten Lebak Nomor 32 Tahun 2011 tentang Perlindungan atas Hak Ulayat Masyarakat Baduy

Perda Kab.Nunukan No.3 Tahun 2004	Peraturan Daerah Kabupaten Nunukan Nomor 3 Tahun 2004 tentang Hak Ulayat Hukum Adat
Perda Prov.DKI Jakarta No.7 Tahun 2010	Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung
Perda Prov.DKI Jakarta No.1 Tahun 2014	Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi
Perda Prov.Kalteng No.16 Tahun 2008	Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 16 Tahun 2008 tentang Kelembagaan Adat Dayak di Kalimantan Tengah
Perda Sumbar No.16 Tahun 2008	Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya
Per.KBPN No.9 Tahun 2011	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar
Per.KBPN No.5 Tahun 2012	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Per.KBPN No.8 Tahun 2012	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Per.KBPN No.2 Tahun 2013	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
Permen Agraria No.2 Tahun 1960	Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria
Permen Agraria No.5 Tahun 1960	Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Penambahan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960
Permen Agr./KBPN No.9 Tahun 1999	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
Permen ATR/KBPN No.2 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi

Permen ATR/KBPN No.9 Tahun 2015	Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada dalam Kawasan Tertentu
Permendagri No.3 Tahun 1979	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
Permendagri No.39 Tahun 2007	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pedoman Fasilitasi Organisasi Kemasyarakatan Bidang Kebudayaan, Keraton, Dan Lembaga Adat Dalam Pelestarian Dan Pengembangan Budaya Daerah
Permen Kehutanan No.P.39/Menhut-II/2009	Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.39/Menhut-II/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Terpadu
Permenkeu No.58/ PMK.02/2008	Peraturan Menteri Keuangan No.58/ PMK.02/2008 tentang Biaya Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
Permen PU No.20/ PRT/M/2011	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

Permen PU No.02/ PRT/M/2014	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Di Dalam Bumi
Perpres No.54 Tahun 2008	Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur
Perpres No.12 Tahun 2010	Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2010 tentang Badan Nasional Pengelola Perbatasan
Perpres No.55 Tahun 2011	Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar
Perpres No.62 Tahun 2011	Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang dan Karo
Perpres No.88 Tahun 2011	Peraturan Presiden Nomor 88 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sulawesi
Perpres No.3 Tahun 2012	Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Kalimantan
Perpres No.13 Tahun 2012	Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sumatera
Perpres No.63 Tahun 2013	Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Perpres No.51 Tahun 2014	Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, Dan Tabanan
Perpres No.56 Tahun 2014	Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kepulauan Nusa Tenggara
Perpres No.57 Tahun 2014	Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Papua
Perpres No.77 Tahun 2014	Peraturan Presiden Nomor 77 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kepulauan Maluku
Perpres No.99 Tahun 2014	Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
Perpres No.179 Tahun 2014	Peraturan Presiden Nomor 179 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara Di Provinsi Nusa Tenggara Timur
PP No.8 Tahun 1953	Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara
PP No.20 Tahun 1959	Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Persetujuan Perjanjian Antara Republik Indonesia Dan Republik Rakyat Tiongkok Mengenai Soal Dwikewarga Negeraan

PP No.37 Tahun 1963	Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1963 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958 tentang Pelaksanaan Undang-undang Penghapusan Tanah Partikelir
PP No.38 Tahun 1963	Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
PP No.39 Tahun 1973	Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya
PP No.28 Tahun 1977	Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
PP No.9 Tahun 1987	Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman
PP No.11 Tahun 1994	Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1994 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Kedalam Modal Saham Perseroan Terbatas Bank Bukopin
PP No.40 Tahun 1996	Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

PP No.41 Tahun 1996	Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
PP No.67 Tahun 1996	Peraturan Pemerintah Nomor 67 Tahun 1996 tentang Penyelenggaraan Kepariwisataaan
PP No.24 Tahun 1997	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
PP No.37 Tahun 1998	Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
PP No.62 Tahun 1998	Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 1998 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan Di Bidang Kehutanan Kepada Daerah
PP No.75 Tahun 1998	Peraturan Pemerintah Nomor 75 Tahun 1998 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bidang Perbankan
PP No.16 Tahun 2004	Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
PP No.44 Tahun 2004	Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2004 tentang Perencanaan Hutan
PP No.36 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2010 tentang Pengusahaan Pariwisata Alam Di Suaka Margasatwa, Taman Nasional, Taman Hutan Raya, Dan Taman Wisata Alam

PP No.38 Tahun 2007	Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota
PP No.42 Tahun 2008	Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air
PP No.11 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
PP No.13 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
PP No.15 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
PP No.22 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2010 tentang Wilayah Pertambangan
PP No.26 Tahun 2008	Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
PP No.43 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penetapan Kawasan Khusus
PP No.68 Tahun 2010	Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang

PP No.37 Tahun 2012	Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai
PP No.8 Tahun 2013	Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang
PP No.27 Tahun 2014	Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah
PP No.77 Tahun 2014	Peraturan Pemerintah Nomor 77 Tahun 2014 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral Dan Batubara
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PTUN	Peradilan Tata Usaha Negara
RPJM	Rencana Pembangunan Jangka Menengah
RPJMN	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
RTRWN	Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
RUTRW	Rencana Umum Tata Ruang Wilayah
TAP MPR No.IX/ MPR/2001	Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam
TKD	Tanah Kas Desa
TPHT	Tim Penilai Harga Tanah
UUD 1945	Undang-Undang Dasar Tahun 1945

UUPA	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UU No.19 Tahun 1956	UU No.19 Tahun 1956 tentang Penentuan Perusahaan Pertanian/Perkebunan Milik Belanda yang Dikenakan Nasionalisasi
UU No.28 Tahun 1956	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan
UU No.29 Tahun 1956	Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan Pemerintah dan Tindakan-Tindakan Mengenai Tanah Perkebunan
UU No.78 Tahun 1957	Undang-Undang Nomor 78 Tahun 1957 tentang Perubahan Canon Dan Cijns Atas Hak Hak Erfpacht Dan Konsesi Guna Perusahaan Kebun Besar
UU No.1 Tahun 1958	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir
UU No.5 Tahun 1960	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UU No.51 Prp Tahun 1960	Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya
UU No.56 Prp Tahun 1960	Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

UU No.20 Tahun 1961	Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya
UU No.13 Tahun 1962	Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah
UU No.16 Tahun 1964	Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1964 tentang Bagi Hasil Perikanan
UU No.17 Tahun 1968	Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1968 tentang Bank Negara Indonesia 1946
UU No.20 Tahun 1968	Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1968 tentang Bank Tabungan Negara
UU No.21 Tahun 1968	Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 tentang Bank Rakyat Indonesia
UU No.11 Tahun 1974	Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan
UU No.25 Tahun 1992	Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
UU No.4 Tahun 1996	Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
UU No.19 Tahun 2000	Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
UU No.22 Tahun 2001	Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi

UU No.16 Tahun 2002	Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2002 tentang Pengesahan Treaty On Principles Governing The Activities Of States In The Exploration And Use Of Outer Space, Including The Moon And Other Celestial Bodies, 1967 (Traktat Mengenai Prinsip-Prinsip Yang Mengatur Kegiatan Negara-Negara Dalam Eksplorasi Dan Penggunaan Antariksa, Termasuk Bulan Dan Benda-Benda Langit Lainnya, 1967)
UU No.28 Tahun 2002	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
UU No.19 Tahun 2004	Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang
UU No.41 Tahun 2004	Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
UU No.11 Tahun 2005	Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan <i>International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights</i> (Konvenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)

UU No.12 Tahun 2005	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005 tentang Pengesahan <i>International Covenant On Civil And Political Rights</i> (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Sipil Dan Politik)
UU No.11 Tahun 2006	Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh
UU No.12 Tahun 2006	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia
UU No.25 Tahun 2007	Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
UU No.26 Tahun 2007	Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
UU No.35 Tahun 2008	Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2008 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua Menjadi Undang-Undang
UU No.36 Tahun 2008	Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan
UU No.4 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara

UU No.28 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
UU No.29 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian
UU No.31 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2009 tentang Meteorologi, Klimatologi, Dan Geofisika
UU No.32 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
UU No.39 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus
UU No.41 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
UU No.45 Tahun 2009	Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan
UU No.13 Tahun 2010	Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Holtikultura
UU No.20 Tahun 2011	Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
UU No.22 Tahun 2011	Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2011 tentang Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2012

UU No.2 Tahun 2012	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum
UU No.19 Tahun 2013	Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2013 tentang Perlindungan Dan Pemberdayaan Petani
UU No.21 Tahun 2013	Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2013 tentang Keantariksaan
UU No.1 Tahun 2014	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil
UU No.3 Tahun 2014	Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian
UU No.21 Tahun 2014	Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2014 tentang Panas Bumi
UU No.39 Tahun 2014	Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan
UU No.9 Tahun 2015	Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

BAB 1

PENDAHULUAN

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sekaligus memiliki fungsi ganda, sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomis yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan Objek spekulasi¹, sarana sosial dan pengikat kesatuan faktor modal dalam pembangunan². Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan Objek spekulasi.

1 Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hlm.1 lihat juga Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Rafi Maju Mandiri, Cet.ke-2, 2011), hlm.116

2 Hermayulis, *Aspek-Aspek Hukum Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai Objek Jaminan*, (Tulisan pada Majalah *Hukum Bisnis*, Vol. 10, Jakarta, 2000), hlm.49

Ini berarti bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Bahwa Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil memiliki keragaman potensi Sumber Daya Alam yang tinggi, dan sangat penting bagi pengembangan sosial, ekonomi, budaya, lingkungan, dan penyangga kedaulatan bangsa, oleh karena itu perlu dikelola secara berkelanjutan dan berwawasan global, dengan memperhatikan aspirasi dan partisipasi masyarakat, dan tata nilai bangsa yang berdasarkan norma hukum nasional, terhadap perencanaan, pengelolaan serta pengawasan dan pengendalian³.

Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Demikian juga sebenarnya dalam konstitusi Negara Republik Indonesia memberikan jaminan bahwa tanah merupakan hak dasar setiap orang. Jaminan tersebut dipertegas dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (Konvenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)⁴ (selanjutnya disebut UU No.11 Tahun 2005), yang dilanjutkan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant On Civil And*

3 lihat lebih lanjutnya pada penjelasan umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (selanjutnya disebut UU No.1 Tahun 2014)

4 Maria SW. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Buku KOMPAS, 2008), hlm.vii.

BAB 2

HAK-HAK DASAR ATAS TANAH

A. HAK BANGSA ATAS TANAH

Tanah memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan masyarakat adat sehingga sampai sekarang masih tercermin dalam sikap bangsa Indonesia sendiri yang memberikan penghormatan kepada kata Tanah. Oleh karena itu, dikenal istilah dalam bahasa Indonesia yang terbukti dengan adanya kata lain dari sebutan negara, seperti Tanah air, Tanah tumpah darah, Tanah pusaka dan sebagainya. Demikian berartinya tanah dalam alam pikiran bangsa Indonesia sehingga dewasa ini di dalam pengaturan hukum tanah dalam UU No.5 Tahun 1960 (UUPA) juga dinyatakan adanya hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah yang tertuang dalam Pasal 1 UUPA¹⁰, yang menyatakan:

¹⁰ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.94

- (1) *Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.*
- (2) *Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.*
- (3) *Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dan bumi, air, dan ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.*

Hak bangsa merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah nasional. Hak-hak penguasaan tanah yang lain, secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Hak bangsa mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka hak bangsa ada hak milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.

UUPA itu mempunyai tujuan, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak tradisional sebagaimana yang dimaksud dalam pasal di atas adalah hak ulayat dari masyarakat hukum adat, yang diakui oleh negara yang pelaksanaannya pada era otonomi daerah dapat dilakukan oleh jajaran pemerintah daerah yang telah diberi kewenangan yang amat luas untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, yang hanya akan terwujud apabila Pemerintah Daerah sebagai pembuat keputusan mampu memahami serta mendengar aspirasi masyarakat hukum adat dari pada hanya sekedar mencari keuntungan dan memperkaya investor.

Pasal 29 ayat (5) menyebutkan:

Strategi percepatan pembangunan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi prioritas pembangunan dan pengelolaan sumber daya alam di laut, percepatan pembangunan ekonomi, pembangunan sosial budaya, pengembangan sumber daya manusia, pembangunan hukum adat terkait pengelolaan laut, dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan Daerah Provinsi yang Berciri Kepulauan.

Pasal 31 ayat (2) huruf f menyebutkan:

Penataan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk: f. memelihara keunikan adat istiadat, tradisi, dan budaya Daerah.

Pasal 36 ayat (1) huruf d menyebutkan:

Persyaratan dasar kapasitas Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) didasarkan pada parameter: d. sosial politik, adat, dan tradisi;

BAB 3

MACAM-MACAM HAK ATAS TANAH

Ketentuan Pasal 16 UUPA, menyebutkan:

- (1) *Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:*
- a. hak milik,*
 - b. hak guna usaha,*
 - c. hak guna bangunan,*
 - d. hak pakai,*
 - e. hak sewa,*
 - f. hak membuka tanah,*
 - g. hak memungut hasil hutan,*
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.*

- (2) *Hak-hak atasair, dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:*
- a. *hak guna air,*
 - b. *hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,*
 - c. *hak guna ruang angkasa.*

Penjelasan Pasal 16; Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu Hak Guna Usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa Hak Guna Usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 7 dan 10), tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo Pasal 53).

A. HAK MILIK ATAS TANAH

1. Pengertian Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Penjelasan Umum A.III (3) dan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UUPA, dinyatakan Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

BAB 4

PENDAFTARAN TANAH

A. PENGERTIAN PENDAFTARAN HAK

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian *cadaster* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah²⁴⁷.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur

²⁴⁷ Parlindungan, AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, Cet.KE-4, 2009), hlm.18-19

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. Sertifikat sebagai 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.

Di sisi lain pengertian pendaftaran tanah adalah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Dari definisi di atas dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah mempunyai unsur-unsur sebagai berikut²⁴⁸:

1. Rangkaian kegiatan

Rangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

2. Dilakukan oleh Pemerintah

Pendaftaran tanah diselenggarakan Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali

248 Boedi Harsono, *Hukum.....*, Op.cit., hlm.241

BAB 5

TANAH TERLANTAR

A. PENGERTIAN TANAH TERLANTAR

Pengertian tanah terlantar tidak ditemukan dalam UUPA. Dalam UUPA disebutkan bahwa hak atas tanah akan berakhir atau hapus karena tanahnya ditelantarkan. Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan tanah terlantar dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Hak Milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan (Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA). Penjelasan Pasal 27 UUPA menyatakan, tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya.
2. Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan (Pasal 34 huruf e UUPA).
3. Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan (Pasal 40 huruf e UUPA).

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, menunjukkan bahwa setiap hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh dari negara (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan) haknya hapus apabila ditelantarkan. Artinya ada unsur kesengajaan melakukan perbuatan tidak mempergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Dalam Menimbang pada huruf b PP No.11 Tahun 2010 disebutkan, bahwa dalam kenyataannya masih terdapat bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum atau instansi yang tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya. Dalam ketentuan Menimbang huruf c dinyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan dalam UUPA hak atas tanah hapus dengan sendirinya apabila tanahnya ditelantarkan.

Pasal 1 ayat (5) PP No.11 Tahun 2010, menyebutkan tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya pengertian tanah terlantar diulang kembali dalam Pasal 3 PP No.11 Tahun 2010 yang menyatakan Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Dalam Pasal 1 butir 22 UU No.41 Tahun 2009 disebutkan bahwa tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai

BAB 6

PENATAAN RUANG

A. LATAR BELAKANG

Negara dalam fungsinya adalah sebagai penyelenggara kesejahteraan rakyatnya, dalam hal ini negara menggunakan hukum sebagai sarana untuk mengarahkan kehidupan rakyatnya kearah yang lebih baik dan sejahtera. Sebagai upaya mensejahterakan dan memakmurkan rakyat tersebut maka dalam pelaksanaan tugasnya pemerintah memerlukan kekuasaan dan adanya wewenang (*macht gewalt*)²⁸⁰ yang diberikan oleh negara, yaitu kekuasaan yang memberikan wewenang serta hak kepada pemerintah untuk mengatur kehidupan warga negaranya.

Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum, kebutuhan akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental)

280 Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm.73-74

bagi adanya masyarakat teratur, disamping itu tujuan lainnya adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat pada zamannya²⁸¹. Untuk dapat mewujudkan negara tersebut khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan umum dan memakmurkan kesejahteraan rakyat serta menciptakan ketertiban berarti negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dalam mencapai tujuan tadi dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah. Apabila dicermati dengan saksama kekayaan yang ada dan dimiliki oleh negara yang kesemuanya itu memiliki suatu nilai ekonomis, maka dalam pemanfaatannya pun harus diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi, sehingga tidak akan adanya perusakan terhadap lingkungan hidup.

Penjelasan Umum angka 5 UU No.26 Tahun 2007, menyebutkan: *Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lainnya dan harus dilakukan sesuai kaidah penataan ruang sehingga diharapkan:*

- (i) dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan;*
- (ii) tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang, dan;*
- (iii) tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.*

Penataan ruang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem. Hal ini berarti akan meningkatkan kualitas ruang yang ada,

281 Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung: Bina Cipta, 1986), hlm.15

BAB 7

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH

Pemerintah memberlakukan UU No.2 Tahun 2012 yang dalam ketentuan Pasal 1 Angka (2) mendefinisikan:

kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak³²⁸.

Ditentukan bahwa pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan akan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, hanya dapat dilakukan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang

³²⁸ bandingkan dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Perpres No.99 Tahun 2014), yang menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak

Wilayah (selanjutnya disebut RUTRW) yang telah ditetapkan terlebih dahulu, sedang bagi daerah yang belum mempunyai RUTRW, harus dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Demikian pula yang diatur dalam UU No.2 Tahun 2012, di dalam Pasal 14 Ayat (2) ditentukan bahwa, perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas RTRW dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (selanjutnya disebut RPJM), rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan/rencana pembangunan nasional dan daerah.

Berdasarkan pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Pasal 14 dan Pasal 15 UU No.2 Tahun 2012, maka kegiatan yang dikategorikan kepentingan umum ada 5 (lima) unsur, yakni:

1. Adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
2. Dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah.
3. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan.
4. Masuk dalam daftar kegiatan yang telah ditentukan.
5. Perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan RUTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah.

B. PENGATURAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN

Ada fakta yang tidak bisa diingkari, tanah bukan hanya soal hari ini tapi tanah juga sudah jadi problem masa lalu dan terus jadi potensi problem pada periode mendatang. Karakter problemnya bukan hanya bersifat manifes tapi juga bersifat laten dan terjadi di hampir seantero negeri. Ketidakkampuan mengelola masalah pertanahan potensial menuai banyak masalah di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdurrahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, (Bandung: Alumni, 1984)
- , *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994)
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Ahmad Muliadi, *Politik Hukum Pertanahan Dikaitkan Dengan Kepentingan Penanaman Modal Agribisnis Bidang Perkebunan Dalam Rangka Tujuan Negara Kesejahteraan*, (Bandung: Disertasi Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2011)
- Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007)
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002)
- , *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Raya, 2003)

- Anonim, *Agenda Pembangunan Nasional Buku 1, Rancangan Awal Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019*, (Jakarta: KPPN/BPPN 2014)
- Ardiwilaga R. Roestandi, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: Masa Baru, 1962)
- Arie S. Hutagalung, dkk., *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasan, Ed.1. 2012)
- Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, Cet.Ke-1, 2006)
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, Cet.ke-2, 1993)
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Rafi Maju Mandiri, Cet.ke-2, 2011)
- , *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Pustaka Margareta, 2012)
- Boedi Harsono, *Masalah Tanah dalam Rangka Penanaman Modal*, (Jakarta: PPPH-LIPI, 1974)
- , *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, Cet.ke-5, 1994)
- Budi Riyanto, *Hukum Kehutanan dan Sumber Daya Alam*, (Bogor: Penerbit Lembaga Kajian Hukum dan Lingkungan IPB, 2006)
- Chandra, S., *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005)
- Daud Silalahi, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2001)
- Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia, Eksistensi Dalam Dinamika Perkembangan Hukum Di Indonesia*, (Medan: Nuansa Aulia, 2013)

- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996)
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung: Alumni, Cet.Ke-2, 2004)
- Edi Mulyadi, *Kerangka Elemen dan Citra Wilayah*, (Bandung: Tarsito, 1993)
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1993)
- , *Praktik Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996)
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta: Liberti, 2013)
- Ferry Aries Sunanta, *Penggunaan Lahan Hak Ulayat Dalam Investasi Sumber Daya Alam Pertambangan di Indonesia*, (Jakarta: Gramata Publishing, 2012)
- Gumbira E. Sa'id, *Pembangunan Dan Pelestarian Lingkungan Hidup*, (Jakarta: Media Sarana Pers, 1987)
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005)
- Hasni, *Hukum Penatagunaan Ruang dan Penatagunaan Tanah, Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008)
- Herman Hermit, *Pembahasan Undang-undang Penataan Ruang*, (Bandung: Mandar Maju, 2008)

- Hermayulis, *Aspek-Aspek Hukum Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai Objek Jaminan*, (Tulisan pada Majalah *Hukum Bisnis*, Vol. 10, Jakarta, 2000)
- Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria - Perspektif Hukum*, (Jakarta: Rajawali Garafindo, 2009)
- Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gama University Press, Cet.ke-1, 1983)
- Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Atas*, (Yogyakarta: Liberty, 1981)
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, Cet.Ke-1, 2003)
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993)
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung: Nuansa, 2008)
- Ka'ban, M.S., *Seminar Hak-Hak Masyarakat Hukum Adat Melayu Riau Tentang Hutan Tanah Ulayat*, 2005
- Kartaspoetra G Setiadi, et.al., *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1999)
- Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, Edisi VIII, Cet.ke19, 2006)
- Maria SW. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1982)
- , *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Buku KOMPAS, 2008)
- , *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2008)
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung: Bina Cipta, 1986)
- Moh. Koesnoe., *Prinsip-Prinsip Hukum Adat tentang Hak Atas Tanah*, Makalah dalam Pelatihan Calon Peneliti Hak Tanah oleh Pusat

- Penelitian Universitas Katholik Atmajaya Jakarta, 1997, Tulisan Pernah Juga Dimuat Dalam Varia Peradilan Majalah Hukum IKAHL, Tahun XIII No.150 Maret 1998
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah – Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, (Jakarta: Republika, Cet.Ke-1, 2008)
- Mudakir Iskandarsyah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Jakarta: Permata Aksara, 2015)
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*, (Yogyakarta: Citra Media, Cet. Ke-1, 2007)
- Notonagoro, O., *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Bina Aksara, 1984)
- Parlindungan. AP., *Beberapa Masalah dalam UUPA*, (Bandung: Alumni, Cet.ke-1, 1987)
- , *Hak Pengelolaan menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, Cet.ke-1, 1989),
- , *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*. (Bandung: Mandar Maju, Cet.Ke-1, 1989)
- , *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, Cet.ke-6, 1991)
- , *Beberapa Konsep Tentang Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991)
- , *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UU Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1993)
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, Cet.KE-4, 2009)
- Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986)

- Purnadi Purbacaraka & A. Ridwan Halim, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Ditinjau Falsafah Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, Cet.ke-1, 1982)
- Ridwan Fauzie, A., *Hukum Tanah Adat*, (Jakarta: Dewaruci Press, 1982)
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Pertanahan: Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002)
- Sihombing, BF., *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2005)
- Siti Rahma Mary Herwaty dan Dody Setiadi, *Memahami Hak atas Tanah dalam Praktik Advokasi*, (Surakarta: Cakrabooks, 2005)
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika, UniversitasTerbuka, 1998)
- Soedjiran Resosoedarmo, *Pengantar Ekologi*, (Bandung: Remaja Karya, 1987)
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993)
- Suharningsih, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2009)
- Sunindhia, Y.W., *Pembaruan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, (Jakarta: Bina Aksara, 1988)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)
- Tim Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, Edisi Keempat, 2008)
- Umar Said Sugiharto, *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, (Malang: Setara Pers, 2015)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012)
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997)

Yahya Harahap, M., *Beberapa Tinjauan tentang Permasalahan Hukum – (Buku Kesatu)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cet.ke-1, 1997)
Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006)

Peraturan Perundang-Undangan:

UUD 1945

TAP MPR No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

Stb.1847 No.23 tentang KUH Perdata

UU No.19 Tahun 1956 tentang Penentuan Perusahaan Pertanian/ Perkebunan Milik Belanda yang Dikenakan Nasionalisasi

UU No.28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindehan Hak Atas Tanah Perkebunan

UU No.29 Tahun 1956 tentang Peraturan Pemerintah dan Tindakan-Tindakan Mengenai Tanah Perkebunan

UU No.78 Tahun 1957 tentang Perubahan Canon Dan Cijns Atas Hak Hak Erfpacht Dan Konsesi Guna Perusahaan Kebun Besar

UU No.1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir

UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

UU No.51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

UU No.56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya

UU No.13 Tahun 1962 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah

UU No.16 Tahun 1964 tentang Bagi Hasil Perikanan

UU No.17 Tahun 1968 tentang Bank Negara Indonesia 1946

- UU No.20 Tahun 1968 tentang Bank Tabungan Negara
- UU No.21 Tahun 1968 tentang Bank Rakyat Indonesia
- UU No.11 Tahun 1974 tentang Pengairan
- UU No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
- UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- UU No.19 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa
- UU No.22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi
- UU No.16 Tahun 2002 Tentang Pengesahan Treaty On Principles Governing The Activities Of States In The Exploration And Use Of Outer Space, Including The Moon And Other Celestial Bodies, 1967 (Traktat Mengenai Prinsip-Prinsip Yang Mengatur Kegiatan Negara-Negara Dalam Eksplorasi Dan Penggunaan Antariksa, Termasuk Bulan Dan Benda-Benda Langit Lainnya, 1967)
- UU No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- UU No.19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang
- UU No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- UU No.11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (Konvenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)
- UU No.12 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant On Civil And Political Rights* (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Sipil Dan Politik)
- UU No.11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh
- UU No.12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia

UU No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
UU No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
UU No.35 Tahun 2008 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah
Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan
Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi
Khusus Bagi Provinsi Papua Menjadi Undang-Undang
UU No.36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-
Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan
UU No.4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara
UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
UU No.29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor
15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian
UU No.31 Tahun 2009 tentang Meteorologi, Klimatologi, Dan Geofisika
UU No.32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan
Lingkungan Hidup
UU No.39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus
UU No.41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan
Berkelanjutan
UU No.45 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor
31 Tahun 2004 tentang Perikanan
UU No.13 Tahun 2010 tentang Holtikultura
UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
UU No.22 Tahun 2011 tentang Anggaran Pendapatan Dan Belanja
Negara Tahun Anggaran 2012
UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Bagi Kepentingan Umum
UU No.19 Tahun 2013 tentang Perlindungan Dan Pemberdayaan Petani
UU No.21 Tahun 2013 tentang Keantariksaan

- UU No.1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil
- UU No.3 Tahun 2014 tentang Perindustrian
- UU No.21 Tahun 2014 tentang Panas Bumi
- UU No.39 Tahun 2014 tentang Perkebunan
- UU No.9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
- PP No.8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara
- PP No.20 Tahun 1959 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Persetujuan Perjanjian Antara Republik Indonesia Dan Republik Rakyat Tiongkok Mengenai Soal Dwikewarga Negaraan
- PP No.37 Tahun 1963 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958 tentang Pelaksanaan Undang-undang Penghapusan Tanah Partikelir
- PP No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- PP No.39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya
- PP No.28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik
- PP No.9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman
- PP No.11 Tahun 1994 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Kedalam Modal Saham Perseroan Terbatas Bank Bukopin
- PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah
- PP No.41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
PP No.62 Tahun 1998 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan Di Bidang Kehutanan Kepada Daerah
PP No.75 Tahun 1998 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bidang Perbankan
PP No.16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
PP No.38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota
PP No.26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
PP No.42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air
PP No.11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
PP No.13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
PP No.15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
PP No.22 Tahun 2010 tentang Wilayah Pertambangan
PP No.43 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penetapan Kawasan Khusus
PP No.68 Tahun 2010 tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang
PP No.37 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai
PP No.8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang
PP No.27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
PP No.77 Tahun 2014 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral Dan Batubara

Perpres No.54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur

Perpres No.12 Tahun 2010 tentang Badan Nasional Pengelola Perbatasan

Perpres No.55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar

Perpres No.62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang dan Karo

Perpres No.88 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sulawesi

Perpres No.3 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Kalimantan

Perpres No.13 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sumatera

Perpres No.63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Perpres No.51 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, Dan Tabanan

Perpres No.56 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kepulauan Nusa Tenggara

Perpres No.57 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Papua

Perpres No.77 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kepulauan Maluku

Perpres No.99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres No.179 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara Di Provinsi Nusa Tenggara Timur

Keppres No.32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

- Keppres No.33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah bagi Pembangunan Kawasan Industri
- Keppres No.34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Usaha Patungan dalam rangka Penanaman Modal Asing
- Keppres No.34 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan
- Keppres No.41 Tahun 2004 tentang Perizinan Atau Perjanjian Di Bidang Pertambangan Yang Berada Di Kawasan Hutan
- Permen Agraria No.2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria
- Permen Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Penambahan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960
- Permen Agr./KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
- Permen ATR/KBPN No.2 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi
- Permen ATR/KBPN No.9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada dalam Kawasan Tertentu
- Permendagri No.3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
- Permendagri No.39 Tahun 2007 tentang Pedoman Fasilitasi Organisasi Kemasyarakatan Bidang Kebudayaan, Keraton, Dan Lembaga Adat Dalam Pelestarian Dan Pengembangan Budaya Daerah
- Permen Kehutanan No.P.39/Menhut-II/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Terpadu

Permen Keuangan No.58/PMK.02/2008 tentang Biaya Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Permen PU No.20/PRT/M Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

Permen PU No.02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Di Dalam Bumi

Per.KBPN No.9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

Per.KBPN No.5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Per.KBPN No.8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Per.KBPN No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Perda Kab. Kampar No.12 Tahun 1999 tentang Tanah Ulayat

Perda Kab. Nunukan No.3 Tahun 2004 tentang Hak Ulayat Hukum Adat

Perda Sumbar No.16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya

Perda Prov.DKI Jakarta No.7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung

Perda Prov.DKI Jakarta No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi

Perda Prov.Kalteng No.16 Tahun 2008 tentang Kelembagaan Adat Dayak di Kalimantan Tengah

Perda Kab.Lebak No.32 Tahun 2011 tentang Perlindungan atas Hak Ulayat Masyarakat Baduy

Pergub Kalteng No.13 Tahun 2009 tentang Tanah Adat Dan Hak-Hak
Adat Di Atas Tanah Di Provinsi Kalimantan Tengah



PROFIL PENULIS:

Nama: Dr. H. Ahmad Muliadi, SH, MH, Tempat Lahir: Singengu, Kotanopan/
Mandailing Natal, Sumatera Utara Tanggal: 22 Mei 1966, Agama: Islam HP/
WA: 0811805656., E.mail – 225mul@gmail.com

Riwayat Pendidikan: Program S.3 (Doktor) Ilmu Hukum Universitas
Padjadjaran Bandung, lulus tanggal 28 Nopember 2011, dengan IPK
3,99; Program S.2 (Magister) Hukum KPK UGM-USU Medan, lulus
tanggal 18 Oktober 1995, Program S.1 (Sarjana) Hukum Universitas
Islam Sumatera Utara Medan, lulus tanggal 31 Januari 1990, Sekolah
Menengah Umum Tingkat Atas (SMA) di Kotanopan, lulus tanggal
30 April 1985, Sekolah Menengah Umum Tingkat Pertama (SMP) di
Kotanopan, lulus tanggal 21 Mei 1982, Sekolah Dasar (SD) di Kotanopan,
lulus tanggal 28 April 1979

Penulis adalah dosen tetap di Fakultas Hukum Universitas Jayabaya sejak
1999 dengan NIDN-0322056601 - SK Pangkat dan Golongan berdasarkan
Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia
No.1629/K3/KP/2012 tanggal 16 Februari 2012, terhitung tanggal
1 Januari 2013 Jabatan Lektor Pangkat III/C dan Golongan Ruang
Penata, juga memberikan kuliah dan Pembimbing tesis di Pascasarjana

Universitas Jayabaya, Pascasarjana Universitas Islam Sumatera Utara Medan, Pascasarjana Universitas Lancang Kuning Pekanbaru, serta telah membimbing dan menjadi Co-Promotor di Program S.3 Universitas Jayabaya sejak Tahun 2011, serta sebagai pembicara/narasumber dalam berbagai kegiatan ilmiah.

Disamping sebagai staf pengajar (dosen) juga penulis berprofesi sebagai advokat sesuai dengan SK. Menkeh dan HAM No.D-377. KP.04.13-Th.2002 tanggal 30 Desember 2002 dan PERADI No.A.97.11145, yang sebelum telah diangkat sebagai Asisten Advokat di Sumatera Utara pada Tahun 1992, dan pada Tahun 1997 diangkat sebagai Pengacara Praktik oleh Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, dan Pendiri Law Office Muliadi & Partners di Jakarta, dari Tahun 2000 s/d sekarang.