



Pertemuan ke-2

**GARIS-GARIS BESAR  
PERKEMBANGAN HUKUM  
TANAH DI INDONESIA**

Dosen :

**Dr. Suryanti T.Arief SH.,MBA.,MKn**



# **SEJARAH HUKUM TANAH DI INDONESIA**

# A. SEBELUM BERLAKUNYA HUKUM TANAH NASIONAL

Pengaturan hukum tanah di Indonesia diatur dalam berbagai macam bidang hukum tanah yaitu:

Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat

➤ keduanya merupakan peraturan pokok yang mengakibatkan timbulnya beberapa peraturan pelengkap, seperti:

- Hukum Tanah Antar Golongan,
- Hukum Tanah Administrasi dan
- Hukum Tanah Swapraja.


sehingga pada waktu itu berlaku pluralistis hukum tanah.

Dari ketentuan pokok hukum tanah tersebut diatas, lahirlah 2 (dua) macam hak di Indonesia yaitu:

1. Tanah hak Indonesia  
(yang kaidahnya sebagian tidak tertulis) dan kaidah yang tertulis seperti:
  - Hak Ulayat,
  - Hak Grant Sultan,
  - Hak Milik Adat
2. Tanah hak Barat  
seperti:  
Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal

## **B. BERLAKUNYA HUKUM TANAH NASIONAL**

*Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960* tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku 24 September 1960, menghapuskan dualisme/pluralisme Hukum Tanah di Indonesia dan menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan Hukum Tanah Nasional yang tunggal berdasarkan Hukum Adat, yang disempurnakan serta disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara modern dan dalam hubungan dengan dunia internasional.

- 
- Hukum Adat sebagai sumber utama dari Hukum Tanah Nasional (konsepsi, asas, lembaga, dan sistem) dan sebagai sumber pelengkap (norma).
  - Dengan diberlakukannya UUPA, semua hak hak atas tanah yang ada sebelumnya, dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dan terjadi karena hukum menurut keadaan pada tanggal 24 September 1960, walaupun penegasannya baru akan dilakukan kemudian.

# **BEBERAPA KETENTUAN HUKUM TANAH YANG LAMA** (Hukum Tanah sebelum berlakunya UUPA/sebelum 24 September 1960)

1. **AGRARISCHE WET DAN AGRARISCHE  
BESLUIT**
2. **LARANGAN PENGASINGAN TANAH  
(GROND VERVREEMDINGS VERBOD)**
3. **TANAH PARTIKELIR**

# AGRARISCHE WET 1870

- Agrarische Wet adalah suatu undang-undang yang dibuat di negeri Belanda pada tahun 1870.
- Agrarische Wet merupakan landasan politik Pemerintah Hindia Belanda di bidang Pertanahan, yang lebih mementingkan kepentingan pengusaha Belanda.
- Agrarische Wet lahir atas desakan pengusaha besar swasta. Dengan Agrarische Wet Pengusaha Belanda diberikan kemudahan untuk berusaha di Indonesia, khususnya di bidang perkebunan, antara lain dengan diberikan Hak Erfpacht yang jangka waktunya 75 tahun.



# AGRARISCHE BESLUIT

- Agrarische Besluit merupakan peraturan pelaksanaan dari Agrarische Wet, yang terkenal karena ketentuan Pasal 1-nya, yang berisikan **PERNYATAAN DOMEIN (DOMEIN VERKLARING)** yang intinya menyatakan:

*“.....bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya, adalah domein (milik) Negara.”*

# Fungsi Pernyataan Domein (Domein Verklaring):

1. Sebagai landasan hukum bagi Pemerintah yang mewakili Negara sebagai pemilik tanah, untuk memberikan tanah kepada pihak lain (khususnya bagi pengusaha Belanda) dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUHPerdara, seperti hak erfpacht, hak postal, hak eigendom.  
Pemberian tanah dengan hak eigendom dilakukan dengan cara pemindahan hak milik Negara kepada penerima hak.

2. Untuk keperluan pembuktian kepemilikan, yaitu tanah-tanah yang tidak ada pemiliknya yaitu tanah-tanah yang tidak dimiliki oleh perorangan atau badan hukum atau tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan oleh yang menguasainya bahwa tanah yang bersangkutan dipunyai dengan hak eigendom atau hak agrarische eigendomnya adalah tanah domein Negara.

Ketentuan Agrarische Wet dan Agrarische Besluit telah dicabut dalam Diktum “Mencabut” UUPA.

# LARANGAN PENGASINGAN TANAH (GROND VERVREEMDINGS VERBOD)

- Ketentuan tersebut menyatakan bahwa hak milik (adat) atas tanah tidak dapat dipindahkan oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan Indonesia asli dan semua perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak tersebut, baik secara langsung ataupun tidak langsung adalah **batal demi hukum.**

# TANAH PARTIKELIR

- Tanah Partikelir adalah:  
Tanah Eigendom yang pemiliknya mempunyai hak-hak pertuanan.

Hak pertuanan yaitu:

pemegang haknya mempunyai kewenangan yang bersifat publik, seperti hak mengangkat dan memberhentikan kepala desa, menuntut kerja paksa, mendirikan pasar, memungut biaya pemakaian jalan, penyeberangan.

# TANAH PARTIKELIR

- Tanah Partikelir dapat terdiri dari tanah kongsi, tanah usaha atau sebagian tanah kongsi dan sebagiannya tanah usaha
- Tanah Partikelir dihapus dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir.
- Yang turut dihapus dengan Undang-Undang tersebut adalah tanah Hak eigendom milik seseorang atau badan hukum yang luasnya lebih dari 10 bau.

# **HUKUM TANAH NASIONAL**

(Hukum Tanah setelah berlakunya UUPA/sejak 24 September 1960)

1. **PENGERTIAN HUKUM TANAH NASIONAL (HTN)**
2. **UNDANG-UNDANG YANG MENGATUR HTN**
3. **TUJUAN POKOK UUPA**
4. **KONSEPSI HTN**

# **PENGERTIAN HUKUM TANAH NASIONAL (HTN)**

Hukum Tanah Nasional (HTN) adalah:  
bidang hukum positif yang mengatur hak-hak  
penguasaan atas semua tanah dalam wilayah  
Negara Kesatuan Republik Indonesia



# UNDANG-UNDANG YANG MENGATUR HTN

- adalah

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

# TUJUAN POKOK UUPA

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka 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

# HAL-HAL YANG DIATUR DALAM UUPA

HTN mengatur mengenai ketentuan pokok hak hak penguasaan atas tanah, yang meliputi:

- Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1)
- Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2)
- Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3)
- Hak-Hak Perorangan atas tanah, yang terdiri dari Hak atas tanah, Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Jaminan atas tanah

# KONSEPSI HTN

***Komunalistik Religius***, artinya

tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah kepunyaan bersama dari bangsa Indonesia, yang bersumber dari Karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang sifatnya pribadi sampai dengan hak milik yang sekaligus mengandung fungsi sosial sebagai unsur kebersamaannya.

# ASAS-ASAS HTN

1. Asas Religius (Pasal 1 UUPA)
2. Asas Kebangsaan (Pasal 1,2,9 UUPA)
3. Asas Demokrasi (Pasal 9 UUPA)
4. Asas Pemisahan Horizontal

## ad. I. Asas Religius

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

## ad. 2. Asas Kebangsaan

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia

## ad. 3. Asas Demokrasi

Setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita diberi kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta mendapatkan manfaat dan hasilnya bagi diri sendiri maupun keluarganya



## ad. 4. Pemisahan Horizontal

Pemilikan tanah terpisah dengan pemilikan bangunan dan tanaman serta benda-benda yang ada di atasnya

- Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah.

## Berkaitan dengan adanya Asas Pemisahan Horizontal:

- a. Dalam kasus jual-beli tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya.
- b. Dalam kasus pembebanan Hak Tanggungan atas tanah hak milik atau hak apapun juga, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya.

# FUNGSI UUPA

- I. Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah (Agraria) Nasional yaitu dengan menyatakan tidak berlaku lagi Hukum Tanah yang lama yang bersifat DUALISTIK, yaitu dengan cara mencabut Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat yang tertulis dan Menyatakan berlakunya Hukum Tanah Nasional yang berdasarkan pada Hukum Adat

# FUNGSI UUPA

2. Menciptakan Unifikasi Hak-hak Perorangan atas Tanah melalui Ketentuan Konversi, dimana semua hak atas tanah yang lama di konversi secara serentak dan demi hukum menjadi salah satu hak atas tanah sesuai UUPA dan Hak Jaminan atas tanah yang lama dikonversi menjadi Hak Tanggungan.
3. Memberikan landasan hukum bagi pembangunan Hukum Tanah Nasional.

# **KEBHINEKAAN HUKUM TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA**

## **HUKUM TANAH YANG DUALISTIK**

- Hukum Tanah Adat  
(bersumber pada Hukum Adat - tidak tertulis)
- Hukum Tanah Barat  
(buku II KUHPerdara - hukum tertulis)

# HUKUM PERDATA BARAT

Diadakan perbedaan hukum yang berlaku bagi

- Golongan Eropa
- Golongan Timur Asing Cina
- Golongan Timur Asing bukan Cina
- Golongan Pribumi

*“Hubungan-hubungan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum di kalangan orang-orang dari golongannya, diselesaikan dengan menerapkan hukum yang berlaku bagi golongan masing-masing.”*

*Hubungan-hubungan hukum antara orang-orang pribumi dan orang-orang nonpribumi, diselesaikan oleh apa yang disebut :*

*“Hukum Antargolongan atau Hukum Intergentiel”*

Misalnya:

- Seorang wanita pribumi menikah dengan seorang pria Eropa
- Seorang pribumi meninggal dunia dan diantara para ahli warisnya ada yang berstatus Eropa
- Petani pribumi menyewakan sawahnya kepada perusahaan pabrik gula

Hukum yang mana atau hukum apa yang berlaku terhadapnya

# **HAK-HAK JAMINAN ATAS TANAH YANG JUGA DUALISTIK**

- **Hypotheek**

Untuk tanah-tanah hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal

- **Credietverband**

Untuk tanah-tanah hak milik adat

- **FEO (Fiduciaire Eigendoms Overdracht)**

- **Cessie**



# KONVERSI TANAH HAK LAMA

## Setelah 24 September 1960

### Tanah Hak Barat:

- Hak Eigendom → Hak Milik atau HGB
- Hak Opstal → HGB
- Hak Erfpacht → Perkebunan kecil dihapus
- Perkebunan besar → HGU
- Hak Gebruik → Hak Pakai
- Hak Sewa → Kepada pemegang haknya harus mengajukan permohonan hak (diubah menjadi HGU) dalam jangka waktu 5 tahun

# KONVERSI TANAH HAK LAMA

## Tanah Hak Adat:

- Hak Ulayat → tetap
- Hak Milik Adat → Hak Milik atau HGU/HGB
- Hak Pakai → Hak Pakai