



# HUKUM AGRARIA

## PENGERTIAN DAN LINGKUP KAJIAN

# PENGERTIAN AGRARIA DALAM UUPA

Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

- Pengertian *bumi* meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air (pasal 1 ayat 4 jo pasal 4 ayat 1).
- Pengertian *air* meliputi baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (pasal 1 ayat 5)

- Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut *bahan-bahan galian*, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, dll. (Undang-undang Nomor 11 tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan dan Undang-undang No. 22 tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi).
- Kekayaan alam yang terkandung di dalam air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia (Undang-undang Nomor 31 tahun 2004 tentang Perikanan).

Pengertian *Agraria* dalam UUPA hakikatnya adalah sama dengan pengertian *ruang* dalam Undang-undang No.26/2007

Dalam Pasal 1 angka 1 dinyatakan :

“Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya”.

Dalam Penetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, dinyatakan bahwa *“Sumber daya agraria/sumber daya alama meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur”*.

Bumi, air ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam UUPA dicakup dengan pengertian “Agraria”, sebagaimana juga dinyatakan dalam TAP MPR No. IX/MPR/2001 diatas.

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

Kelompok tersebut terdiri atas :

1. Hukum Tanah
2. Hukum Air
3. Hukum Pertambangan
4. Hukum Perikanan
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur Dalam Ruang Angkasa (bukan "Space Law")

# PENGERTIAN DAN LINGKUP HUKUM AGRARIA

	LUAS	SEMPIT
PENGERTIAN	Seperangkat hukum yang mengatur Hak Penguasaan atas Sumber Alam	Seperangkat hukum yang mengatur Hak Penguasaan atas Tanah
OBJEK	Hak Penguasaan atas Sumber-sumber Alam	Hak Penguasaan Atas Tanah
RUANG LINGKUP	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hukum Tanah</li><li>- Hukum Air</li><li>- Hukum Perikanan</li><li>- Hukum Kehutanan</li><li>- Hukum atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa (bukan Space Law)</li></ul>	Hukum Tanah



# Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

1. Dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa *atas dasar hak menguasai dari Negara..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.....*

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdemensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

2. a. Yang *dipunyai* dengan hak atas tanah itu adalah *tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi.*
- b. Wewenang menggunakan yang ber-sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan *sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.*
- c. Batas yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : *sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu : UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.*

3. a. Pasal 8 : pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa perlu diatur.
- b. Penjelasan pasal 8 disebutkan : *karena ... hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.*
- c. Pengambilan kekayaan alam yang berupa bahan-bahan galian yang telah disinggung di atas, memerlukan adanya hak tersendiri, yaitu *Kuasa Pertambangan* yang diatur dalam UU Pokok Pertambangan.

4. a. Dalam Hukum Tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut "*Azas Accessie*" atau "Asas perlekatan", bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan.
- b. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.
- c. Hukum Tanah kita menggunakan asas Hukum Adat yang disebut *asas pemisahan horizontal* (dalam bahasa Belanda disebut : "horizontale scheiding"). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

5. Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar (*“adol bedol”*) atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan (*“adol ngebregi”*). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.

6. Pengertian “land” dalam perundang-undangan negara lain.

a. Dalam National Land Code Malaysia (1965) pasal 5 pengertian “tanah” yang disebut *land* meliputi (“includes”) :

- i. *that surface of the earth* and all substances forming that surface;
- ii. the earth below the surface and all substances therein;
- iii. all vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production, and whether on or below the surface;
- iv. all things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, whether on or below the surface; and
- v. land covered by water.

b. Dalam Land Titles Act Singapura (1993) pasal 4 pengertian *land* didefinisikan sebagai :

*the surface of any defined parcel of the earth*, and all substances there under, and so much of the column of air above the surface as is reasonably necessary for the proprietor's use and enjoyment, and includes any estate or interest in land all vegetation growing thereon and structures affixed thereon or any parcel of airspace or subterranean space held apart from the surface of the land as shown in an approved plan Subject to any provisions to the contrary the proprietorship of land includes natural rights to air, light, water, and support and the right of access to any highway on which the land abuts.

Ada persamaan hakiki dengan pengertian “tanah” dalam arti yuridis seperti dijelaskan dalam UUPA, yaitu bahwa yang dimaksudkan dengan “*land*” adalah juga “permukaan bumi”. Tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas keperluannya yang wajar.

Perbedaan lain adalah mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Malaysia dan Singapura, seperti negara-negara lain pada umumnya, menggunakan asas accessie. Ada perbedaan juga mengenai pemilikan kekayaan alam dalam tubuh bumi di bawah yang dihaki. Ketentuan hukumnya di berbagai negara tidak seragam



7. Negara Bagian Amerika Serikat (Arkansas, Kansas, Mississippi, Ohio, Pennsylvania, Texas dan West Virginia), yang disebut *ownership states*, minyak bumi dan gas, seperti halnya batubara dan mineral lainnya yang ada dalam tubuh bumi di bawah tanah adalah milik yang empunya tanah.

8. Dalam Hukum Negara Bagian New South Wales, Australia, semua minyak bumi dan helium adalah milik Crown, yang penguasaanya ada pada Negara Bagian. Emas dan perak juga milik Crown.

# GARIS BESAR PERKEMBANGAN HUKUM TANAH SEBELUM 24/9/1960

## HUKUM TANAH YANG DUALISTIS

### Perangkat Hukum Tanah Barat

#### Kaedah-kaedahnya

Tertulis

Buku II BW  
Buku III BW  
Buku IV BW

Agr. Wet 1870

Agr. Besluit 1870

Tidak tertulis

Hk. Kebiasaan  
(Belanda Kuno)

Pra BW (seb. 1848)

Hk. Tanah Adm

### Perangkat Hukum Tanah Adat

#### Kaedah-kaedahnya

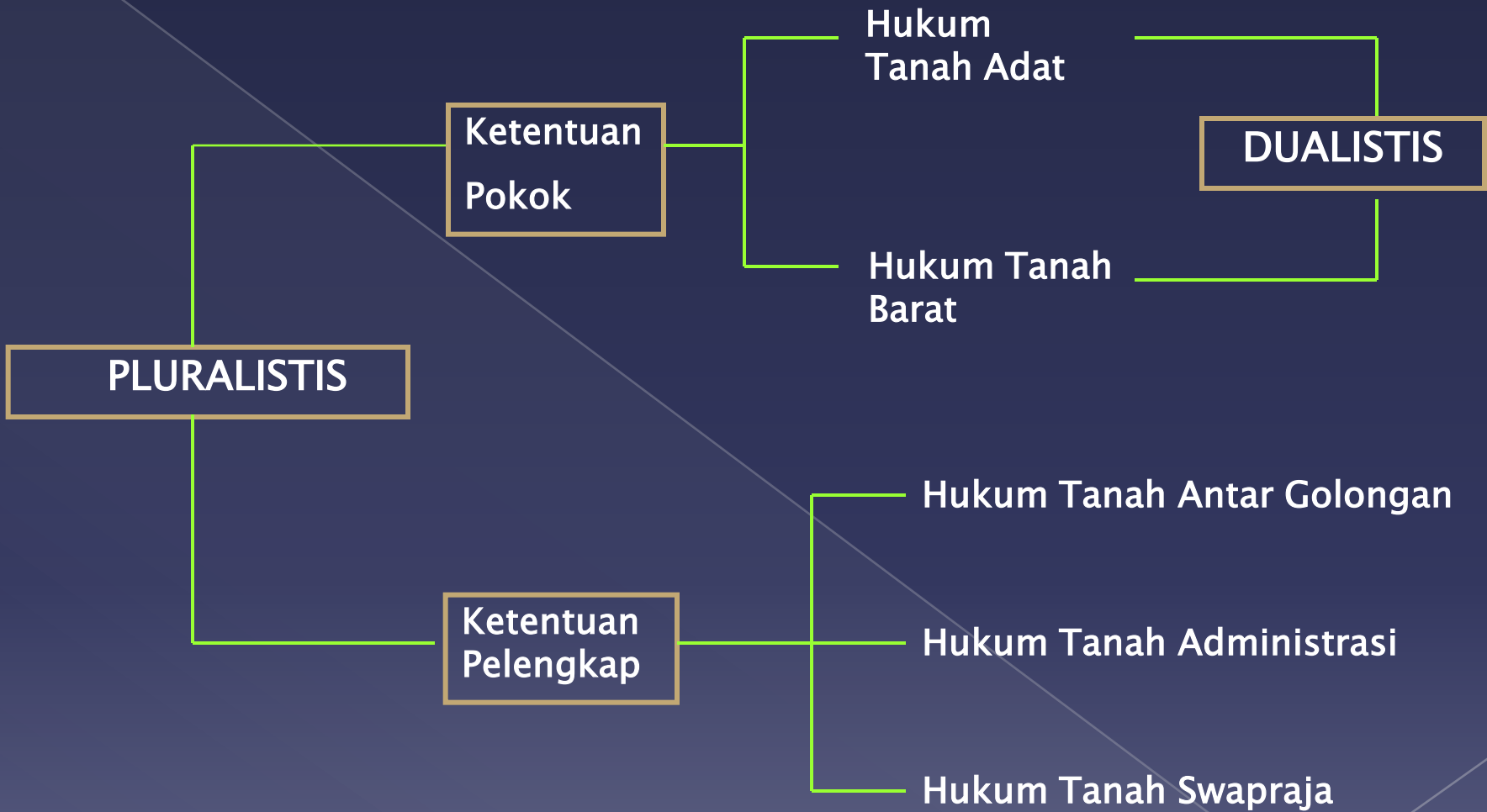
Tertulis

Diciptakan :  
-Pembr. HB  
-Perm. Swaparaja

(Hk. Tanah Swapraja)

Tidak tertulis

Sebagai hukum yang berlaku dikalangan orang Indonesia asli (Bumiputra)



# STATUS TANAH DI INDONESIA SEBELUM UUPA

Tanah Hak  
Indonesia

Diatur oleh Hukum  
Tanah Adat  
Belum didaftar

Tanah Hak  
Barat

Sudah didaftar  
Diatur oleh Hukum  
Tanah Barat

Pada dasarnya tanah Hak Indonesia meliputi semua tanah yang tidak diatur oleh Hukum Tanah Barat.

- a. Kaedah tidak tertulis, yang berlaku di Indonesia bagi penduduk asli sejak semula;
- b. Kaedah tertulis, yang diciptakan oleh :
  - Pemerintah Swapraja, misalnya peraturan mengenai tanah di daerah Kesultanan Yogyakarta, Surakarta atau Sumatera Timur
  - Pemerintah Hindia Belanda, misalnya :
    - (1) Hak Agrarisch Eigendom, Stbl. 1872–117 (koninklijk Besluit) dan Stbl. 1873–38;
    - (2) Grond Vervreemdings Verbod (larangan pengasingan tanah), Stbl. 1875–179

# HUKUM BELANDA KUNO

Tertulis



Mis. Overschrijvings Ord.  
Stbl. 1834-27

Tidak  
tertulis



Peraturan tentang sewa menyewa tanah partikelir, mis. Zaman VOC dulu sebagian tanah di Jakarta adalah milik partikelir yang disewakan untuk mendirikan bangunan. Lembaga ini diatur menurut hukum kebiasaan dan dikenal sebagai "Bataviasche Grondhuur"

**SESUDAH  
1848**

**BUKU II BW**, antara lain mengatur lembaga-lembaga :

- Eigendom (pasal 571)
- Opstal (pasal 711)
- Erfpacht (pasal 720)
- Gebruik (pasal 818)

**BUKU III BW**, mengatur :

1. Masalah jual beli tanah yang terdiri dari 2 tahap (pasal 1457 & 1458):
  - Tahap perjanjian, yang belum berarti hak atas tanah berpindah;
  - Tahap juridische levering, tahap terjadinya pemindahan hak atas tanah yaitu balik nama di kantor kadaster
2. Masalah sewa menyewa tanah (pasal 1588-1600).  
Ketentuan sewa menyewa ini dengan adanya UUPA sekarang tidak berlaku lagi.

**BUKU IV BW**, mengatur lembaga daluwarsa (acquisitive verjaring) yang upaya hukum untuk dinyatakan sebagai eigenaar (pasal 610 - 1955 jo 1963). Acaranya disebut "eigendom-uitwijzing" (pasal 621, 622 dan 623).

Selain itu, hak eigendom dapat diperoleh melalui lembaga daluwarsa (pasal 584)



# TANAH DOMAIN NEGARA

```
graph TD; A[TANAH DOMAIN NEGARA] --- B[Tanah Daerah Swapraja]; A --- C[Tanah Hak Eigendom]; A --- D[Tanah Hak Barat lainnya]; A --- E[Tanah Hak Adat]; A --- F[Tanah Kosong];
```

Tanah  
Daerah  
Swapraja

Tanah  
Hak  
Eigendom

Tanah Hak  
Barat  
lainnya

Tanah Hak  
Adat

Tanah  
Kosong

# HUKUM TANAH BARAT

```
graph TD; A[HUKUM TANAH BARAT] --> B[Sebagai Pemilik]; A --> C[Sebagai Penguasa]; B --> D["Hak-hak Perorangan :  
- Hak Eigendom  
- Hak Erfpacht  
- Hak Opstal  
- Hak Gebruik  
- Hak Sewa"]; C --> E["Hak-hak Indonesia:  
Hak Milik Adat"];
```

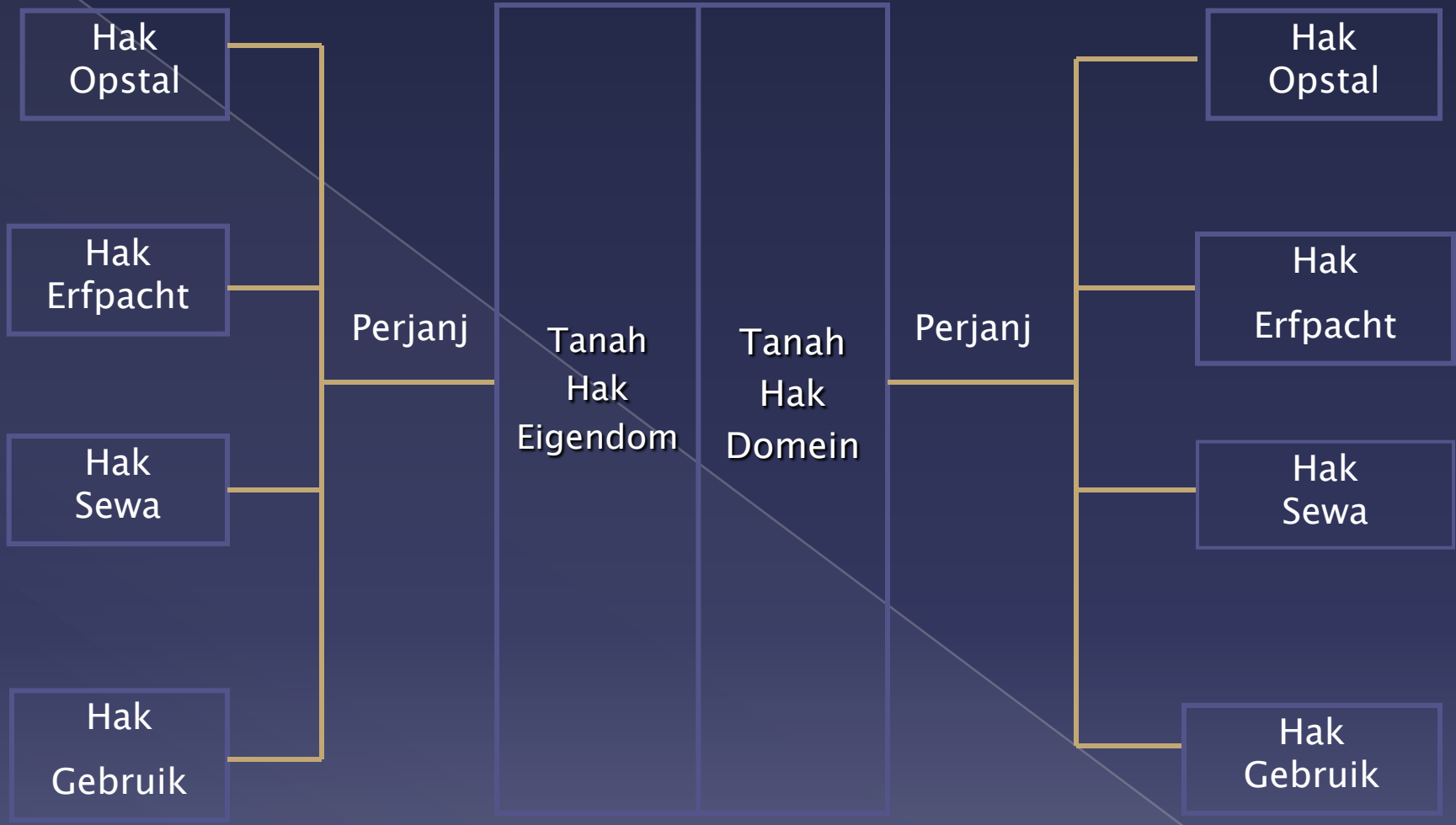
Sebagai Pemilik

Sebagai Penguasa

Hak-hak Perorangan :

- Hak Eigendom
- Hak Erfpacht
- Hak Opstal
- Hak Gebruik
- Hak Sewa

Hak-hak Indonesia:  
Hak Milik Adat



Melalui Jual Beli



Hak Eigendom

# HUKUM TANAH ADAT

Hak Ulayat

Unsur Kepunyaan

Unsur Kekuasaan

Kepala Adat

Hak-hak Perorangan:  
(Hak-hak atas Tanah)

Primer : Hak Milik Adat  
Hak Pakai

Sekunder : Hak Gadai  
Hak Usaha BH  
Magersari, Sewa

# HUKUM TANAH NASIONAL

Hak Bangsa (Ps. 1)

Unsur Kepunyaan

Unsur Kekuasaan

Hak Menguasai Negara  
(Ps. 2)

Hak-hak Perorangan:  
(Hak-hak atas Tanah)

Primer : Hak Milik  
Hak Pakai  
Hak Guna Usaha  
Hak Guna Bangunan

Sekunder : Hak Guna Bangunan  
Hak Pakai  
Hak Gadai  
Hak Usaha BH  
Magersari, Sewa

	<b>SEBELUM UUPA S/D 23 SEPTEMBER 1960</b>	<b>SESUDAH UUPA (Sesudah 24 Sept. 1960)</b>
<b>KEDUDUKAN HUKUM</b>	<p>Terpencar dalam berbagai hukum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hk. Tanah Barat Adm. Perdata</li> <li>- Hk. Tanah Adat Adm. Perdata</li> <li>- Hk. Tanah Administrasi</li> <li>- Hk. Tanah Swapraja</li> <li>- Hk. Tanah Antar Golongan</li> </ul>	<p>Satu Obyek Satu Sistimatika</p>
<b>KEDUDUKAN NEGARA</b>	Pemilik /Badan Hukum Perdata	Badan Penguasa
<b>KEDUDUKAN HAK</b>	<p>Hak-hak Barat Hak-hak Adat Hak-hak Swapraja</p>	Unifikasi dalam Hak melalui Ketentuan Konversi