

Meysita Arum Nugroho, S.H., M.Kn.
Dr. Amsori, S.H., M.H., S.M., M.M.



HUKUM AGRARIA INDONESIA



Hukum

-----Agraria Indonesia

Meysita Arum Nugroho, S.H., M.Kn.
Dr. Amsori, S.H., M.H., S.M., M.M.



PENERBIT KBM INDONESIA

adalah penerbit dengan misi memudahkan proses penerbitan buku-buku penulis di tanah air Indonesia, serta menjadi media *sharing* proses penerbitan buku.

HUKUM AGRARIA INDONESIA

*Copyright @ 2025 Meysita Arum Nugroho, S.H., M.Kn.,
dan Dr. Amsori, S.H., M.H., S.M., M.M.*

All right reserved

Penulis

Meysita Arum Nugroho, S.H., M.Kn.
Dr. Amsori, S.H., M.H., S.M., M.M.

Desain Sampul

Eca Art

Tata Letak

Ika Puji A.

Editor

Dr. Muhamad Husein Maruahey, Drs., M.Sc.
Background isi buku di ambil dari <https://www.freepik.com/>

Official

Depok, Sleman-Jogjakarta (Kantor)

Penerbit KBM Indonesia

Anggota IKAPI/No. IKAPI 279/JTI/2021

081357517526 (Tlpn/WA)

Website

<https://penerbitkbm.com>
www.penerbitbukumurah.com

Email

naskah@penerbitkbm.com

Distributor

<https://penerbitkbm.com/toko-buku/>

Youtube

Penerbit KBM Sastrabook

Instagram

@penerbit.kbmindonesia
@penerbitbukujogja

ISBN: 978-634-202-996-1

Cetakan ke-1, Desember 2025
15,5 x 23 cm, vi + 260 halaman

Isi buku diluar tanggungjawab penerbit
Hak cipta merek KBM Indonesia sudah terdaftar di DJKI-
Kemenkumham dan isi buku dilindungi undang-undang.

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa seizin
penerbit karena beresiko sengketa hukum

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

Undang-Undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta

- i. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).
- ii. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- iii. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- iv. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	1
BAGIAN 1.....	1
01 Pengantar dan Sejarah Hukum Agraria	2
A. Capaian Pembelajaran.....	2
B. Definisi dan Ruang Lingkup Hukum Agraria.....	3
C. Sejarah Hukum Tanah di Indonesia	6
D. Dualisme dan Pluralisme Hukum Agraria Sebelum Lahirnya UUPA	12
E. Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960	16
F. Studi Kasus	20
G. Rangkuman.....	22
H. Soal Esai.....	23
02 Asas-Asas dan Politik Hukum Agraria.....	25
A. Capaian Pembelajaran.....	25
B. Politik Hukum Agraria Nasional Berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.....	26
C. Asas-asas Fundamental dalam UUPA	29
D. Studi Kasus	43
E. Rangkuman.....	46
F. Soal Esai.....	47

03 Objek dan Subjek Hak Atas Tanah49

A. Capaian Pembelajaran.....	49
B. Objek Hukum Agraria: Agraria dalam Konsep UUPA	50
C. Klasifikasi Tanah dalam Hukum Agraria Nasional	53
D. Subjek Hak Atas Tanah.....	57
E. Studi Kasus	60
F. Rangkuman.....	63
G. Soal Esai.....	64

BAGIAN 2 JENIS-JENIS HAK ATAS TANAH67

04 Hak-Hak Atas Tanah Primer (Bagian 1).....68

A. Capaian Pembelajaran.....	68
B. Hak Milik	69
C. Hak Guna Usaha (HGU)	75
D. Studi Kasus	82
E. Rangkuman.....	85
F. Soal Esai.....	86

05 Hak-Hak Atas Tanah Primer (Bagian 2).....87

A. Capaian Pembelajaran.....	87
B. Hak Guna Bangunan (HGB)	88
C. Hak Pakai.....	94
D. Hak Pengelolaan (HPL)	98
E. Studi Kasus	100
F. Rangkuman.....	104
G. Soal Esai.....	105

06 Hak-Hak Atas Tanah Sekunder106

A. Capaian Pembelajaran.....	106
B. Hak Sewa untuk Bangunan	107
C. Hak Usaha Bagi Hasil.....	109
D. Hak Gadai Tanah (sebelum adanya Hak Tanggungan).....	110

E. Hak Numpang Karang dan Hak Sewa Tanah Pertanian	111
F. Studi Kasus	112
G. Rangkuman.....	115
H. Soal Esai.....	116
07 Hak Atas Satuan Rumah Susun (SARUSUNA)	117
A. Capaian Pembelajaran.....	117
B. Konsep Rumah Susun dan Kepemilikan Bersama	118
C. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)	121
D. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)	123
E. Studi Kasus	125
F. Rangkuman.....	128
G. Soal Esai.....	129
BAGIAN 3 ADMINISTRASI DAN PENJAMINAN HAK ATAS TANAH	131
08 Pendaftaran Tanah	132
A. Capaian Pembelajaran.....	132
B. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah	133
C. Kegiatan Pendaftaran Tanah: Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan	138
D. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak yang Kuat.....	142
E. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .	144
F. Studi Kasus	146
G. Rangkuman.....	149
H. Soal Esai.....	150
09 Peralihan Hak Atas Tanah.....	151
A. Capaian Pembelajaran.....	151
B. Peralihan melalui Jual Beli	152
C. Peralihan melalui Hibah, Tukar-Menukar, dan Waris.....	155
D. Pewarisan.....	156

E. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	157
F. Proses Balik Nama Sertipikat di Kantor Pertanahan.....	160
G. Studi Kasus	162
H. Rangkuman.....	165
I. Soal Esai.....	166
10 Hak Tanggungan sebagai Jaminan Utang	168
A. Capaian Pembelajaran.....	168
B. Definisi dan Sifat Hak Tanggungan.....	169
C. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	172
D. Proses Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan	173
E. Eksekusi Hak Tanggungan jika Debitur Wanprestasi.....	176
F. Studi Kasus	180
G. Rangkuman.....	183
H. Soal Esai.....	184
BAGIAN 4 PENGENDALIAN, PEMANFAATAN, DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH	185
11 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	186
A. Capaian Pembelajaran.....	186
B. Definisi Kepentingan Umum	187
C. Tahapan Pengadaan Tanah	189
D. Mekanisme Penyelesaian jika Terjadi Keberatan.....	196
E. Studi Kasus	198
F. Rangkuman.....	201
G. Soal Esai.....	202
12 Hukum Tanah Adat (Ulayat).....	204
A. Capaian Pembelajaran.....	204
B. Pengakuan Hak Ulayat dalam UUPA dan Putusan MK	205

C.	Karakteristik Tanah Hak Ulayat dan Masyarakat Hukum Adat.....	207
D.	Hubungan antara Hak Ulayat dengan Hak Menguasai dari Negara	209
E.	Tantangan dalam Penetapan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat.....	210
F.	Studi Kasus	213
G.	Rangkuman.....	216
H.	Soal Esai.....	217
13	Penatagunaan Tanah dan Tata Ruang	218
A.	Capaian Pembelajaran.....	218
B.	Konsep Penatagunaan Tanah (<i>Land Use</i>)	219
C.	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebagai Instrumen Pengendalian.....	220
D.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).....	224
E.	Sanksi terhadap Pelanggaran Tata Ruang	226
F.	Studi Kasus	228
G.	Rangkuman.....	230
H.	Soal Esai.....	231
14	Sengketa Pertanahan dan Reformasi Agraria	233
A.	Capaian Pembelajaran.....	233
B.	Tipologi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.....	234
C.	Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan dan di Luar Pengadilan.....	236
D.	Penyelesaian melalui Pengadilan (Litigasi)	237
E.	Konsep dan Tujuan Reformasi Agraria	238
F.	Isu Kontemporer: Bank Tanah, Sertipikat Elektronik, dan Masa Depan Hukum Agraria.....	241
G.	Studi Kasus	245
H.	Rangkuman.....	248
I.	Soal Esai.....	249

GLOSARIUM251

DAFTAR PUSTAKA257

Beberapa agenda penting untuk masa depan hukum agraria antara lain:

- **Integrasi Hukum Tanah dengan Hukum Lingkungan:** Pengelolaan tanah tidak bisa lagi dilepaskan dari pertimbangan daya dukung lingkungan. Konsep-konsep seperti jejak karbon (*carbon footprint*), jasa ekosistem (*ecosystem services*), dan mitigasi perubahan iklim harus diintegrasikan ke dalam kebijakan pertanahan dan tata ruang.
- **Penataan Ruang Berbasis Risiko Bencana:** Mengingat posisi Indonesia di Cincin Api Pasifik, penataan ruang di masa depan harus secara tegas memasukkan pertimbangan risiko bencana (gempa, tsunami, letusan gunung api, banjir) dalam alokasi zona pembangunan.
- **Pengembangan Instrumen Ekonomi dalam Pengendalian Lahan:** Selain instrumen komando dan kontrol (perizinan dan sanksi), perlu dikembangkan instrumen ekonomi seperti "transfer hak membangun" (*transferable development rights*) atau insentif pajak bagi pemilik tanah yang menjaga fungsi ekologis lahannya.
- **Penyelesaian Konflik Agraria yang Berkelanjutan:** Diperlukan sebuah lembaga penyelesaian konflik agraria yang bersifat permanen, independen, dan memiliki kewenangan yang kuat untuk mengeksekusi putusannya, guna menuntaskan ribuan konflik agraria yang masih tersisa.

Hukum Agraria di masa depan dituntut untuk tidak hanya berbicara tentang siapa memiliki apa, tetapi juga tentang bagaimana sumber daya agraria dapat dikelola secara adil, efisien, dan berkelanjutan untuk menjamin kelangsungan hidup generasi yang akan datang.

G. Studi Kasus

Kasus: Konflik agraria antara kelompok petani penggarap dengan sebuah perusahaan perkebunan (PT Perkebunan Langkat Sejahtera - PLS) di Kabupaten Langkat telah berlangsung selama lebih dari dua dekade. Para petani mengklaim telah menggarap lahan seluas

ratusan hektar tersebut secara turun-temurun sejak sebelum kemerdekaan untuk menanam padi dan palawija. Namun, pada era Orde Baru, lahan tersebut diberikan Hak Guna Usaha (HGU) kepada PT PLS untuk perkebunan kelapa sawit. Sejak saat itu, para petani kehilangan akses atas tanah garapan mereka dan seringkali terjadi intimidasi serta penggusuran paksa. Setelah era reformasi, para petani terus berjuang menuntut pengembalian tanah mereka. Bagaimana program Reformasi Agraria (RA), khususnya melalui mekanisme redistribusi tanah, berpotensi menjadi solusi untuk menyelesaikan konflik berkepanjangan ini?

Analisis Kasus

Konflik ini adalah contoh klasik dari konflik agraria struktural di Indonesia, di mana hak-hak rakyat kecil terpinggirkan oleh kepentingan investasi skala besar di masa lalu. Program Reforma Agraria (RA) dirancang khusus untuk menangani kasus-kasus seperti ini.

Identifikasi Akar Masalah Akar masalah dari konflik ini adalah **ketidakadilan dalam proses pemberian HGU** di masa lalu. Penerbitan HGU kepada PT PLS dilakukan tanpa memperhatikan atau bahkan dengan sengaja mengabaikan fakta bahwa di atas lahan tersebut telah ada masyarakat yang hidup dan menggantungkan pencahariannya. Tindakan ini secara efektif merampas hak garap dan akses ekonomi para petani.

Reforma Agraria sebagai Solusi Program RA menawarkan solusi melalui skema **Redistribusi Tanah** yang bersumber dari **Tanah Objek Reforma Agraria (TORA)**. Langkah-langkah yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan konflik ini melalui mekanisme RA adalah sebagai berikut:

- **Langkah 1: Identifikasi dan Inventarisasi oleh Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA)** Pemerintah, melalui GTRA (sebuah tim lintas sektor yang dibentuk di tingkat pusat dan daerah), harus turun ke lokasi untuk melakukan verifikasi. Kegiatan utamanya adalah:

- **Identifikasi Subjek:** Mendata secara akurat siapa saja petani penggarap yang benar-benar menjadi korban (*data by name by address*).
- **Identifikasi Objek:** Memetakan bidang-bidang tanah yang menjadi objek konflik.
- **Review HGU:** Melakukan peninjauan ulang (review) terhadap status HGU milik PT PLS. Apakah ada bagian dari HGU tersebut yang ditelantarkan? Apakah HGU tersebut akan segera berakhir masa berlakunya? Apakah dalam proses perolehannya dulu terdapat cacat hukum?
- **Langkah 2: Penetapan Tanah sebagai TORA** Berdasarkan hasil review, pemerintah dapat menetapkan sebagian atau seluruh lahan yang berkonflik tersebut sebagai TORA. Sumber penetapan TORA bisa berasal dari:
 - **Enclave (Pelepasan Sebagian):** Jika HGU masih aktif namun terbukti bahwa di dalamnya terdapat tanah garapan petani yang sudah ada sebelumnya, pemerintah dapat "mengeluarkan" atau melepaskan bagian tersebut dari HGU PT PLS.
 - **Tanah Telantar:** Jika PT PLS terbukti menelantarkan sebagian areal HGU-nya, maka bagian yang telantar tersebut dapat ditetapkan sebagai TORA.
 - **HGU Habis Masa Berlaku:** Jika HGU akan segera berakhir, pemerintah dapat memutuskan untuk tidak memperpanjang HGU di areal yang berkonflik dan mendedikasinya untuk RA.
- **Langkah 3: Redistribusi Tanah kepada Petani** Setelah ditetapkan sebagai TORA, tanah tersebut kemudian **diredistribusikan** atau dibagikan kembali kepada para petani penggarap yang telah terdata.
 - **Pemberian Hak Milik:** Tanah yang dibagikan akan disertipikatkan dengan status **Hak Milik** atas nama para petani. Ini memberikan kepastian hukum yang tertinggi dan mengangkat martabat mereka dari penggarap menjadi pemilik.

- **Pembatasan:** Hak Milik hasil redistribusi ini memiliki batasan, yaitu tidak boleh dialihkan (dijual) kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu (biasanya 10 tahun) untuk mencegah tanah kembali terkonsentrasi di tangan segelintir orang.
- **Langkah 4: Program Penataan Akses** Penyelesaian tidak berhenti pada pembagian sertifikat. Pemerintah wajib melanjutkan dengan program **Penataan Akses**. Para petani yang telah menerima tanah perlu didampingi dan diberdayakan melalui:
 - Bantuan modal untuk memulai usaha tani kembali.
 - Pelatihan untuk meningkatkan produktivitas.
 - Pembentukan kelompok tani atau koperasi untuk memperkuat posisi tawar mereka.

Dengan pendekatan yang komprehensif ini—mulai dari penyelesaian konflik penguasaan (penataan aset) hingga pemberdayaan ekonomi (penataan akses)—program Reforma Agraria tidak hanya berpotensi menyelesaikan sengketa yang telah berlangsung puluhan tahun di Langkat, tetapi juga dapat mengubah nasib para petani dari korban konflik menjadi subjek pembangunan yang berdaulat.

H. Rangkuman

Bab 14 menutup perjalanan buku ini dengan membahas isu sengketa pertanahan dan upaya negara untuk mengatasinya, baik pada level kasuistik maupun level struktural. Tanah adalah sumber kehidupan sekaligus sumber konflik, sehingga mekanisme penyelesaian yang adil dan kebijakan yang berpihak menjadi kunci stabilitas sosial.

- **Tipologi Masalah Pertanahan:** Permasalahan tanah dapat berupa **sengketa** (individual/keperdataan), **konflik** (struktural/berdampak luas), atau **perkara** (sudah masuk ranah peradilan).

- **Jalur Penyelesaian Sengketa:** Terdapat dua jalur utama. **Jalur di luar pengadilan**, dengan **mediasi** sebagai instrumen utamanya, yang mengedepankan solusi damai dan *win-win*. **Jalur pengadilan (litigasi)**, yang dapat melalui **Peradilan Umum (PN)** untuk sengketa keperdataan atau melalui **Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)** untuk sengketa melawan keputusan pejabat.
- **Reformasi Agraria sebagai Solusi Struktural:** RA adalah program penataan ulang struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar lebih berkeadilan. Tujuannya adalah mengurangi ketimpangan dan menyelesaikan konflik agraria di akarnya.
- **Dua Pilar RA:** Program RA dijalankan melalui **Penataan Aset** (legalisasi aset dan redistribusi Tanah Objek Reforma Agraria/TORA) dan **Penataan Akses** (pemberdayaan ekonomi bagi penerima manfaat).
- **Isu Kontemporer:** Hukum Agraria terus dihadapkan pada tantangan baru, seperti pembentukan **Bank Tanah** untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan, transformasi digital menuju **sertipikat elektronik** untuk modernisasi administrasi, dan kebutuhan adaptasi terhadap isu **perubahan iklim** di masa depan.

Penyelesaian sengketa dan pelaksanaan Reforma Agraria yang konsisten adalah prasyarat untuk mewujudkan cita-cita UUPA, yaitu meletakkan dasar-dasar bagi kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

I. Soal Esai

1. Jelaskan perbedaan mendasar antara konsep sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan! Berikan masing-masing satu contoh!
2. Bandingkan mekanisme penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri dengan penyelesaian sengketa melalui PTUN! Tinjau dari aspek objek gugatan dan kewenangan masing-masing lembaga peradilan!

3. Jelaskan mengapa penyelesaian sengketa melalui mediasi seringkali dianggap lebih unggul dibandingkan melalui jalur litigasi di pengadilan!
4. Jelaskan dua pilar utama dalam program Reforma Agraria! Mengapa Penataan Aset (pemberian sertipikat) saja tidak cukup tanpa diiringi dengan Penataan Akses?
5. Analisislah tujuan pembentukan Bank Tanah! Sebutkan potensi manfaat dan potensi risiko atau kontroversi dari keberadaan lembaga tersebut!

GLOSARIUM

Ajudikasi : Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Akta Jual Beli (AJB) : Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) : Akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan utang.

Asas Pemisahan Horizontal : Asas dalam hukum tanah nasional yang memungkinkan adanya pemisahan kepemilikan secara hukum antara tanah dengan benda-benda (bangunan atau tanaman) yang ada di atasnya.

Bank Tanah : Badan khusus (*sui generis*) yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang berfungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah untuk kepentingan umum, sosial, dan pembangunan nasional.

Burgerlijk Wetboek (BW) : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata warisan pemerintah kolonial Hindia Belanda yang sebagian ketentuannya mengenai tanah (Buku II) telah dicabut oleh UUPA.

Domein Verklaring : Asas hukum tanah kolonial yang menyatakan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya oleh orang lain adalah milik (domain) Negara. Asas ini telah dicabut oleh UUPA.

Hak Guna Bangunan (HGB) : Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu.

Hak Guna Usaha (HGU) : Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Hak Menguasai dari Negara (HMN) : Hak sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia (bangsa) atas seluruh bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia, yang kewenangannya bersifat publik untuk mengatur dan mengelola sumber daya agraria demi sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Hak Milik (HM) : Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) : Hak milik yang bersifat perseorangan dan terpisah atas suatu unit rumah susun, yang melekat secara tak terpisahkan dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak Pengelolaan (HPL) : Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (instansi pemerintah, BUMN/D, atau Badan Otorita) untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah serta menyerahkan bagian-bagiannya kepada pihak ketiga.

Hak Tanggungan : Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Ulayat : Hak penguasaan tertinggi yang bersifat komunal milik suatu Masyarakat Hukum Adat atas tanah dan sumber daya alam di dalam lingkungan wilayahnya.

Kepentingan Umum : Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang jenisnya ditetapkan secara limitatif dalam undang-undang.

Konsinyasi : Penitipan ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah ke Pengadilan Negeri apabila pihak yang berhak menolak atau tidak diketahui keberadaannya, agar proses pembangunan dapat terus berjalan.

Mediasi : Cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh seorang Mediator yang netral.

Lelang : Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam konteks Hak Tanggungan, lelang adalah cara eksekusi utama.

Masyarakat Hukum Adat (MHA) : Kelompok masyarakat yang secara turun-temurun bermukim di wilayah geografis tertentu karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, adanya hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, dan hukumnya.

Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) : Angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang

dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun. NPP menentukan besaran hak dan kewajiban pemilik unit.

Parate Executie : Kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri apabila debitur wanprestasi, tanpa memerlukan penetapan dari pengadilan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) : 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.

Penatagunaan Tanah : Serangkaian kegiatan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan persediaan tanah secara berencana dan teratur agar tercapai pemanfaatan yang optimal, lestari, dan seimbang.

Pendaftaran Tanah : Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) : Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, yang diprakarsai oleh Pemerintah.

Pengadaan Tanah : Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) : Perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung yang berlaku. Menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) : Badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun yang bertugas mengelola kepentingan bersama yang berkaitan dengan kepemilikan dan penghunian rumah susun.

Reforma Agraria (RA) : Penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) : Dokumen rencana yang merupakan arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah yang menjadi pedoman bagi penataan ruang dan pembangunan di suatu wilayah (Nasional, Provinsi, atau Kabupaten/Kota) dan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah atau Peraturan Daerah.

Sertipikat : Surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) : Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) : Tanah yang dikuasai oleh negara dan/atau tanah yang telah dimiliki oleh masyarakat untuk didistribusikan atau dilegalisasi dalam program Reforma Agraria.

Tanah Negara : Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan aset Barang Milik Negara/Daerah. Tanah ini dikuasai langsung oleh Negara.

Tanah Telantar : Tanah hak, tanah hak pengelolaan, atau tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan

sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang merupakan induk dari seluruh peraturan perundang-undangan agraria di Indonesia dan menjadi landasan bagi unifikasi hukum tanah nasional.

Wanprestasi : Tidak terpenuhinya atau lalainya dilaksanakan suatu kewajiban dalam perjanjian, seperti tidak membayar utang yang telah jatuh tempo. Dalam konteks Hak Tanggungan, wanprestasi menjadi dasar bagi kreditur untuk melakukan eksekusi.

Zonasi : Pembagian suatu wilayah ke dalam zona-zona atau kawasan-kawasan berdasarkan fungsi dan peruntukan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. (2014). *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Mandar Maju.
- Adrian Sutedi. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. (2018). *Hukum Penerbangan: Analisis dan Tinjauan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009*. Sinar Grafika.
- Bachriadi, D. (2017). *Struktur Agraria dan Perkembangan Masyarakat Pedesaan*. Bina Desa.
- Boedi Harsono. (2016). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Mahfud MD, M. (2017). *Politik Hukum di Indonesia*. Rajawali Pers.
- Maria S.W. Sumardjono. (2017). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Penerbit Buku Kompas.
- Oloan Sitorus. (2012). *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep Dasar dan Isu-Isu Strategis*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soerojo Wignjodipoero. (2015). *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Gunung Agung.
- Sri-Edi Swasono. (2015). *Kedaulatan Ekonomi dan Keadilan Agraria*. Pusat Studi Pembangunan.
- Urip Santoso. (2015). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.

Jurnal Ilmiah

- Aisyah, N. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia dalam Perkawinan Campuran. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1), 112-128. <https://doi.org/10.33508/jhk.v5i1.2345>
- Putra, D. A., & Aditya, Z. F. (2021). Aspek hukum pidana dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(2), 285-301.

Peraturan Perundang-undangan

- Pemerintah Hindia Belanda. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesië)*.
- Pemerintah Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang *Perjanjian Bagi Hasil*. Lembaran Negara RI Tahun 1960, No. 2.
- Pemerintah Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara RI Tahun 1960, No. 104.
- Pemerintah Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 56/PRP/1960 tentang *Penetapan Luas Tanah Pertanian*. Lembaran Negara RI Tahun 1960, No. 174.
- Pemerintah Indonesia. (1963). Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang *Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 1963, No. 61.
- Pemerintah Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 1996, No. 42.
- Pemerintah Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 1997, No. 59.
- Pemerintah Indonesia. (1999). Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang *Kehutanan*. Lembaran Negara RI Tahun 1999, No. 167.

- Pemerintah Indonesia. (2001). Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang *Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam*.
- Pemerintah Indonesia. (2004). Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang *Penatagunaan Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No. 45.
- Pemerintah Indonesia. (2007). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*. Lembaran Negara RI Tahun 2007, No. 68.
- Pemerintah Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun*. Lembaran Negara RI Tahun 2011, No. 112.
- Pemerintah Indonesia. (2012). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Lembaran Negara RI Tahun 2012, No. 22.
- Pemerintah Indonesia. (2016). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 2016, No. 120.
- Pemerintah Indonesia. (2018). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Berita Negara RI Tahun 2018, No. 541.
- Pemerintah Indonesia. (2018). Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang *Reforma Agraria*. Lembaran Negara RI Tahun 2018, No. 172.
- Pemerintah Indonesia. (2021). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Sertipikat Elektronik*. Berita Negara RI Tahun 2021, No. 154.
- Pemerintah Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,*

Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 2021, No. 28.

Pemerintah Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang *Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar*. Lembaran Negara RI Tahun 2021, No. 30.

Pemerintah Indonesia. (2023). Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang*. Lembaran Negara RI Tahun 2023, No. 41.

Putusan Pengadilan

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. (2012). Putusan Nomor 35/PUU-X/2012.