

Ged. Tel:

HUKUM AGRARIA
dan
SUMBER DAYA ALAM

HUKUM AGRARIA
dan
SUMBER DAYA ALAM

Irene Eka Sihombing
Endang Pandamdari
Listyowati Sumanto
dkk.



PENERBIT UNIVERSITAS TRISAKTI

HUKUM AGRARIA dan SUMBER DAYA ALAM

TIM PENYUSUN

Penulis:

Irene Eka Sihombing

Novina Sri Indiraharti

Endang Pandamdari

Dyah Setyorini

Dinda Keumala

Ignatius Pradipa Probondaru

Anda Setiawati

Listyowati Sumanto

Irene Mariane

Intan Nevia Cahyana

Wahyudi Siswanto

Sri Untari Indah Artati

Elsi Kartika Sari

I Gede Yudi Arsawan

Penyunting, Desain dan Tata Letak:

Dewi Ranggaini

Edisi Ke-1, Tahun 2025

ISBN: 978-602-0750-73-6

Hak Cipta Dilindungi oleh Undang-undang

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

Diterbitkan oleh:

Penerbit Universitas Trisakti

Universitas Trisakti, Kampus A, Gedung R

Jl. Kyai Tapa no.1, Grogol, Jakarta Barat-11440

Anggota IKAPI, Jakarta

<https://penerbitan.trisakti.ac.id/>

Dikeluarkan oleh:

Pusat Pembelajaran, Penerbitan dan Percetakan Digital Trisakti (PP3DT)

Dicetak oleh:

Percetakan Universitas Trisakti, Jakarta

Isi diluar tanggung jawab Percetakan

Isi buku ini menggunakan huruf Cambria, 11pt

xiv, 432 hlm, 15,5 x 23 cm

KATA PENGANTAR

Buku memiliki peran penting dalam dunia literasi, menginspirasi pembaca dan membangun pengetahuan, oleh karena itu Fakultas Hukum Universitas Trisakti sebagai lembaga pendidikan tinggi yang berorientasi ke masa depan, mengapresiasi setiap penerbitan buku sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan.

Langkah Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti menerbitkan buku Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam ini, merupakan kegiatan yang sangat bermanfaat dalam menciptakan karya ilmiah yang berkualitas. Buku ini selain dapat dipergunakan sebagai bahan memperkaya buku-buku yang sudah ada sebelumnya, juga dapat menjadi bahan kajian untuk pengembangan ilmu dibidang Hukum Agraria.

Kepada para penulis teruskan berkarya menghasilkan karya-karya ilmiah lainnya, karena salah satu amal yang terus mengalir adalah ilmu yang bermanfaat. Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa selalu meridhoi setiap langkah dalam pengembangan ilmu.

Jakarta, September 2025
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TRISAKTI

Prof. Dr. Dra. Siti Nurbaiti, S.H., M.Hum

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
PRAKATA	xiii
BAB I PENGANTAR HUKUM AGRARIA	1
A. Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria...	1
B. Kewenangan Menggunakan Tanah	5
C. Perbandingan Pengertian Tanah di Indonesia dengan Negara Singapura dan Malaysia	6
D. Hukum Tanah Lama (sebelum UUPA).....	8
E. Hukum Tanah Nasional.....	10
F. Hubungan Fungsional Hukum Tanah Nasional dan Hukum Tanah Adat	12
BAB II HAK PENGUASAAN ATAS TANAH	19
A. Pengertian Hak Penguasaan atas Tanah	19
B. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum Dan Hubungan Hukum Konkret.....	21
C. Sistematika Hak Penguasaan Atas Tanah	22
1. Hak Bangsa Indonesia.....	22
2. Hak Menguasai Negara	24
3. Hak Pengelolaan (HPL).....	27
4. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat	28
D. Hak Penguasaan Atas Tanah dalam Berbagai Konsepsi.....	36
1. Konsepsi Hukum Adat.....	36
2. Konsepsi Hukum Barat	37
3. Konsepsi Feodal.....	38
4. Konsepsi Komunis	40

BAB III	HAK ATAS TANAH.....	41
	A. Pengertian Hak Atas Tanah	41
	B. Hak Milik.....	42
	C. Hak Guna Usaha.....	45
	D. Hak Guna Bangunan.....	49
	E. Hak Pakai	52
	F. Hak Gadai.....	55
	G. Hak Usaha Bagi Hasil	57
	H. Hak Sewa.....	59
	I. Hak Menumpang.....	60
BAB IV	POKOK-POKOK PENDAFTARAN TANAH.....	63
	A. Rechts Kadaster	63
	1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	63
	2. Pengertian Pendaftaran Tanah	64
	3. Asas Pendaftaran Tanah.....	65
	4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	66
	5. Obyek Pendaftaran Tanah	67
	6. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	67
	7. Kegiatan Pendaftaran Tanah	67
	8. Rangkaian Kegiatan untuk Memastikan Data Fisik	70
	9. Rangkaian Kegiatan untuk Memastikan Data Yuridis.....	71
	10. Sistem Pendaftaran Tanah.....	71
	11. Sistem Publikasi	74
	B. Fiscal Cadaster.....	77
BAB V	PEROLEHAN TANAH DALAM HUKUM TANAH NASIONAL.....	79
	A. Asas Penguasaan Tanah.....	79
	B. Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Sebelum Perolehan Tanah.....	80

1. Permohonan Hak	83
2. Pemberian Hak Baru di atas Tanah Hak Milik	86
3. Pemindahan Hak.....	91
4. Pembebasan Hak.....	93
5. Pencabutan Hak.....	99
BAB VI HUKUM RUMAH SUSUN.....	105
A. Sejarah Perkembangan Dan Regulasi Rumah Susun Di Indonesia	105
B. Pengertian, Perencanaan dan Jenis Rumah Susun	108
C. Pembangunan Rumah Susun.....	111
1. Pelaku Pembangunan Rusun.....	111
2. Tanah Untuk Pembangunan Rusun	112
3. Persyaratan Pembangunan Rusun.....	113
D. Pembiayaan Pembangunan dan Pembebanan Jaminan Pada Rusun	115
E. Pemasaran dan Penjualan Rumah Susun	119
1. Penjualan Rusun.....	119
2. Pemasaran Rusun	121
F. Penguasaan, Pemilikan dan Pemanfaatan Rumah Susun	124
1. Penguasaan Rusun dan Sarusun.....	124
2. Kepemilikan Rusun dan Sarusun.....	124
3. Pemanfaatan Rusun	128
G. Penghunian dan Pengelolaan Sarusun	129
1. Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Sarusun (PPPSRS).....	129
2. Pengelolaan Sarusun	133
BAB VII REFORMA AGRARIA.....	137
A. Pendahuluan	137
B. Pengertian Reforma Agraria	139

C.	Alasan Diperlukan Reforma Agraria.....	139
D.	Landasan Hukum Reforma Agraria.....	140
E.	Prasyarat Reforma Agraria.....	140
F.	Tujuan Reforma Agraria.....	141
G.	Penyelenggara & Pelaksanaan Reforma Agraria ..	141
	1. Penataan Aset.....	142
	2. TORA (Tanah Obyek Reforma Agraria).....	146
	3. Penetapan dan Pelaksanaan Redistribusi Tanah.....	153
	4. Survei Bersama.....	156
	5. Subjek Reforma Agraria.....	157
	6. Penataan Akses.....	162
H.	Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria.....	167
	1. Penyelesaian Konflik Agraria.....	167
	2. Mekanisme Penyelesaian Konflik Agraria	171
	3. Penerimaan Laporan/Aduan Konflik Agraria.....	172
	4. Verifikasi Konflik Agraria.....	172
	5. Rekomendasi Penyelesaian Konflik Agraria .	173
	6. Pelaksanaan Penyelesaian Konflik Agraria ...	173
	7. Mekanisme Penyelesaian Konflik Agraria Pada Aset Badan Usaha Milik Negara	174
I.	Kewajiban dan Larangan Subyek Reforma Agraria.....	174
J.	Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria.....	175
K.	Perencanaan Reforma Agraria.....	175
L.	Kelembagaan.....	176
	1. Tim Percepatan Reforma Agraria Nasional...	176
	2. Tim Pelaksana Percepatan Reforma Agraria	177
	3. Gugus Tugas Reforma Agraria Daerah	181
M.	Pemantauan, Pengendalian, Pelaporan.....	184
	1. Pemantauan dan Pengendalian.....	184
	2. Pelaporan	184

N. Pendanaan.....	185
O. Peran Serta Masyarakat.....	186
P. Penutup	186
BAB VIII PENGANTAR HUKUM KEHUTANAN.....	187
A. Dasar Konseptual dan Konstitusional Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Hutan	187
1. Pendahuluan.....	187
2. Pengertian Hutan dan Hukum Kehutanan.....	190
3. Sejarah Hukum Kehutanan	194
B. Peran Serta Masyarakat Dan Masyarakat Hukum Adat.....	223
1. Masyarakat Hukum Adat dan Hutan.....	223
2. Peran Serta Masyarakat.....	226
C. Penyelesaian Sengketa Kehutanan.....	229
1. Tujuan Penyelesaian Sengketa Kehutanan dan Gugatan Perwakilan (<i>Class action</i>).....	229
2. Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan.....	234
D. Ekolabelling (<i>Ecolabelling</i>).....	237
1. Pengertian dan sejarah.....	237
2. Tujuan Eco-labelling atau Ekolabel	239
3. Lembaga Penyelenggara <i>Eco-labelling</i> atau Ekolabel	242
4. Penerapan <i>eco-labelling</i> (ekolabel) di Indonesia.....	243
E. Permasalahan Hutan (Deforestasi) pada Negara- Negara Di Kawasan Asia Dan Eropa	245
1. Isu Deforestasi Sebagai Agenda Politik Global.....	245
2. Dasar Konseptual Deforestasi.....	249
BAB IX HUKUM SUMBER DAYA AIR.....	263
A. Pengertian Hukum Sumber Daya Air	263

B.	Dasar Hukum	264
C.	Asas Pengelolaan Sumber Daya Air	264
D.	Tujuan Pengaturan Sumber Daya Air	266
E.	Penguasaan Negara Atas Air	266
F.	Pengelolaan Sumber Daya Air	267
G.	Pendanaan	268
H.	Perizinan	268
I.	Hak Dan Kewajiban Masyarakat	273
J.	Dewan Sumber Daya Air Nasional	274
K.	Penyidikan	275
BAB X	HUKUM PERIKANAN	277
A.	Pengaturan Hukum Perikanan	277
B.	Pengertian, Asas Dan Tujuan Hukum Perikanan ..	283
C.	Kerangka Hukum Penangkapan Ikan	286
D.	Usaha Perikanan Tangkap	288
E.	Penangkapan Ikan Terukur	292
1.	Pembagian Zona Penangkapan dan Kuota	293
2.	Perizinan Berusaha dan Kewenangan Pemerintah	294
3.	Penegakan Hukum Administratif	294
4.	Perlindungan terhadap Nelayan Kecil	295
F.	Kapal Perikanan	297
1.	Pembangunan, modifikasi dan impor Kapal Perikanan	297
2.	Kelaikan Kapal Perikanan	299
3.	Pendaftaran Kapal Perikanan	301
G.	Tata Kelola Pengawasan Kapal Perikanan	301
H.	Alat Penangkapan Ikan Dan Kelestarian Perikanan Nasional	304
I.	Pengawasan Dan Penegakan Hukum Perikanan ..	310
BAB XI	HUKUM PERTAMBANGAN MINERAL DAN BATUBARA	317

A. Pertambangan	317
B. Istilah dan Sejarah	319
C. Hubungan Antara Hukum Pertambangan dengan Hukum Agraria	322
D. Peraturan Pertambangan	328
1. Pengertian Umum	328
2. Asas dan Tujuan	329
3. Penguasaan Mineral dan Batubara	330
4. Wilayah Pertambangan	333
5. Usaha Pertambangan	338
6. Izin Usaha Pertambangan.....	339
7. Pertambangan Mineral.....	342
E. Surat Izin Penambangan Batuan.....	352
F. Hak dan Kewajiban serta Larangan	354
1. Hak.....	354
2. Kewajiban.....	354
3. Larangan.....	356
G. Penghentian Sementara Kegiatan Izin Usaha Pertambangan dan Izin Usaha Pertambangan Khusus	359
H. Berakhirnya Izin Usaha Pertambangan dan Izin Usaha Pertambangan Khusus.....	361
I. Usaha Jasa Pertambangan.....	363
J. Pendapatan Negara dan Daerah.....	364
K. Penggunaan Tanah untuk Kegiatan Usaha Pertambangan	366
L. Perlindungan Masyarakat.....	367
M. Penambangan Tanpa Izin.....	368
1. Sanksi Administratif	368
2. Sanksi Pidana.....	368
N. Reklamasi dan Pasca Tambang.....	370
O. Tata Laksana Reklamasi dan Pasca Tambang.....	373
P. Jaminan Reklamasi dan Pasca Tambang.....	377

1. Jaminan Reklamasi.....	377
2. Jaminan Pasca Tambang.....	378
3. Reklamasi dan Pasca Tambang bagi Pemegang IPR.....	378
Q. Penyerahan Lahan Reklamasi dan Lahan.....	379
R. Sanksi Administratif.....	379
BAB XII HUKUM MINYAK DAN GAS BUMI.....	381
A. Sejarah dan Pengaturan.....	381
B. Pengertian.....	382
C. Asas Dan Tujuan.....	383
1. Asas.....	383
2. Tujuan.....	383
D. Penguasaan Dan Pengusahaan.....	384
E. Kegiatan Usaha Minyak dan Gas Bumi.....	384
F. Kegiatan Usaha Hulu.....	386
G. Perkembangan Pengaturan Kegiatan Usaha Hulu.....	388
1. Indische Mijl Wet Tahun 1960.....	388
2. UU No. 44/Prp/1960.....	388
3. UU No. 8 Tahun 1971.....	388
4. UU No. 22 Tahun 2001.....	388
H. Pelaksanaan Kegiatan Usaha Hulu.....	389
I. Kegiatan Hilir.....	395
J. Pengelolaan.....	398
K. Pengangkutan.....	399
L. Penyimpanan.....	401
M. Niaga.....	402
N. Hubungan Kegiatan Usaha Minyak Dan Gas Bumi Dengan Hak Atas Tanah.....	404
O. Cadangan Bahan Bakar Minyak Nasional.....	406
P. Harga Bahan Bakar Minyak Dan Harga Gas Bumi.....	407
Q. Penerimaan Negara.....	408

R. Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Serta Pengembangan Masyarakat Setempat.....	408
S. Badan Pelaksana Dan Badan Pengatur.....	409
T. Tindak Pidana Dalam Pertambangan Minyak Dan Gas Bumi	411
1. Pelanggaran.....	411
2. Kejahatan.....	412
U. Pidana Tambahan.....	413
DAFTAR PUSTAKA	415
BIODATA PENULIS.....	425

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas terbitnya Buku Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam yang merupakan kumpulan tulisan para dosen kelompok mata kuliah Hukum Agraria yang tergabung sebagai anggota Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti. Isi buku ini didasarkan kepada materi ajar beberapa mata kuliah kelompok Hukum Agraria, yaitu Hukum Agraria, Pendaftaran Tanah, Hukum Kondominium, Hukum Air dan Perikanan, Hukum Kehutanan, Reforma Agraria dan Hukum Pertambangan. Oleh karena itu buku ini wajib dimiliki oleh para peserta mata kuliah-mata kuliah yang disajikan di Fakultas Hukum Universitas Trisakti.

Pemberian nama Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam, tidak lepas dari ajaran Guru kami, Prof. Boedi Harsono. Bahwa Hukum Agraria dapat dilihat sebagai Hukum Agraria dalam arti luas, dan Hukum Agraria dalam arti sempit. Hukum Agraria dalam arti luas adalah bidang-bidang hukum positif yang mengatur hak-hak penguasaan atas unsur-unsur sumber daya alam (bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi dan di dalam air). Sedangkan Hukum Agraria dalam arti sempit adalah bidang hukum positif yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah.

Terima kasih kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Prof. Dr. Dra. Siti Nurbaiti, S.H., M.Hum., yang memberikan dukungan penuh kepada para dosen yang tergabung dalam Pusat Studi Hukum Agraria. Terima kasih kepada para dosen yang telah berkontribusi dalam penulisan materi buku ini, secara khusus kepada Almarhum Dr. Wahyudi Siswanto, SH, MH, yang semasa hidupnya mengabdikan diri sebagai salah satu pengasuh mata kuliah Hukum Kehutanan dan di akhir hayatnya ikut berkontribusi dalam penulisan Buku Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam.

Berharap buku ini memberikan manfaat bagi para mahasiswa dan pihak-pihak yang memerlukan literasi terkait Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam.

Jakarta, September 2025

Dr. Irene Eka Sihombing, SH, CN, MHum

BAB I

PENGANTAR HUKUM AGRARIA

Irene Eka Sihombing dan I Gede Yudi Arsawan

A. Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat. Pada tanggal 24 September 1960 terbit Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104, Tambahan Lembaran Negara 2043), disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengatur unsur-unsur sumber daya alam. Boedi Harsono menyebutnya sebagai agraria dalam arti luas. (Boedi Harsono, 2013). Selanjutnya Pasal 3 Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber daya Alam menyatakan pengelolaan sumber daya alam yang terkandung di daratan, laut dan angkasa dilakukan secara optimal, adil, berkelanjutan dan ramah lingkungan. Hal ini berarti, unsur-unsur sumber daya alam (*natural resources*), tidak hanya yang terdapat di dalam bumi dan air, sebagaimana dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tetapi juga yang terdapat di atas permukaan bumi dan air (di sebut ruang). Hal ini sejalan dengan yang diatur dalam pasal 6 UUPA.

Agraria dalam arti luas adalah unsur-unsur sumber daya alam, yang terdiri dari tanah, air, ikan dan hasil laut lainnya, bahan-bahan galian, hutan, ruang. Sedangkan agraria dalam arti sempit adalah tanah. Unsur-unsur sumber daya alam ini, pengaturannya dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yang dapat dikelompokkan sebagai Hukum Agraria dalam arti luas dan Hukum Agraria dalam arti sempit. Hukum Agraria dalam arti luas adalah bidang-bidang hukum

positif yang mengatur hak-hak penguasaan atas unsur-unsur sumber daya alam, yaitu:

UNSUR SDA	BIDANG HUKUM	UU YANG MENGATUR
Tanah	Hukum Tanah	UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Air	Hukum Air	UU No. 7/2004 tentang Sumber Daya Air & UU No. 17/2019 tentang Sumber Daya Air
Ikan	Hukum Perikanan	UU 31/2004 tentang Perikanan & UU 45/2009 tentang Perubahan Atas UU 31/2004 tentang Perikanan
Hutan	Hukum Kehutanan	UU 41/1999 Tentang Kehutanan
Bahan-bahan galian/bahan tambang	Hukum Pertambangan	UU 4/2009 tentang Pertambangan Minerba & UU 22/2001 Tentang Migas

Beberapa Sarjana mengemukakan pengertian Hukum Agraria, sebagai berikut:

1. Menurut Gouw Giok Siong: "... hukum agraria memberi lebih banyak keleluasaan untuk mencakup pula di dalamnya berbagai hal yang mempunyai hubungan pula dengan tanah, tetapi tidak melulu mengenai tanah.
2. Menurut Subekti/Tjitrosoedibjo: Hukum Agraria (*Agrarisch Recht*) adalah keseluruhan daripada ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata, maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratif Recht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.

Menurut Boedi Harsono: di lingkungan Administrasi Pemerintahan, Hukum Agraria diartikan sebagai seperangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi Penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara.

Hukum Agraria dalam arti sempit adalah bidang hukum positif yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Hukum Tanah Nasional adalah bidang hukum positif yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tanah yang dimaksud di sini adalah bagian dari bumi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA: "dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air". Jadi, bumi meliputi permukaan bumi (*surface of the earth*), yang disebut tanah, dan tubuh bumi (*sub surface of the earth*) yang terdapat di bawah permukaan bumi dan di bawah air.

Pasal 1 ayat (5) UUPA menyatakan dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia. Jadi air terdiri dari perairan pedalaman dan laut wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pasal 1 ayat (6) menyatakan yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut ayat 4 dan 5 pasal ini. Jadi, ruang adalah ruang di atas permukaan bumi dan di atas air.

Menurut pasal 1 ayat (3) UUPA, hubungan antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, kekayaan alam yang terdapat di dalam tubuh bumi maupun di bawah air termasuk ruang di atas permukaan bumi dan air, bersifat abadi. Dalam Penjelasan Umum II angka 1 UUPA dinyatakan pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa: "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia", dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa:

"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". 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. 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. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (pasal 4 jo. pasal 20).

B. Kewenangan Menggunakan Tanah

Berdasarkan fungsinya, dapat dibedakan antara tanah di pedesaan dan tanah di perkotaan. Di pedesaan tanah sebagai faktor produksi, yaitu tempat untuk membudidayakan tanaman-tanaman yang pada gilirannya akan meningkatkan penghasilan masyarakat tani. Sementara itu di kota tanah berfungsi sebagai sarana untuk membangun rumah tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran, jalan, sarana rekreasi, sarana untuk peribadatan, pendidikan, dan sebagainya. Untuk kegiatan-kegiatan tersebut baik di desa maupun di kota, penguasaan tanahnya harus legal. Untuk pertanian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, sedangkan yang non pertanian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. (Irene Eka Sihombing, 2017)

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Arti pasal ini adalah:

1. Permukaan bumi adalah tanah.
2. Hak atas permukaan bumi adalah hak atas tanah (yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA).
3. Hak atas tanah ini dapat diberikan dan dipunyai oleh:
 - a. Orang
 - b. Orang-orang
 - c. Badan Hukum
4. Obyek pemilikan (yang dapat dihaki/dimiliki) adalah permukaan bumi (tanah), karenanya disebut hak atas permukaan bumi = hak atas tanah. Apa yang ada di bawah permukaan bumi (misalnya bahan pertambangan) dan di atas permukaan bumi, tidak dapat dimiliki baik oleh orang, orang-orang, maupun badan hukum. Hal ini ditegaskan dalam Penjelasan Umum II angka 1, yang

menyatakan dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Arti pasal ini adalah:

Kewenangan yang dimiliki oleh pemilik tanah:

- a. Menggunakan tanah yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Menggunakan tubuh bumi, sepanjang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah.
- c. Mengambil air dari dalam tubuh bumi, disesuaikan dengan penggunaan tanah.
- d. Menggunakan ruang, sepanjang sesuai dengan penggunaan tanah, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

C. Perbandingan Pengertian Tanah di Indonesia dengan Negara Singapura dan Malaysia

Menurut Hukum Tanah Nasional, Singapura, maupun Malaysia, secara harafiah tanah adalah permukaan bumi (*land/surface of the earth*). Perbedaannya terletak pada pengertian tanah sebagai akibat dari asas tentang pemilikan bangunan dan/atau tanaman yang terdapat di permukaan bumi, maupun ruang di dalam tubuh bumi, serta di atas permukaan bumi dan air. Asas yang dimaksud adalah asas pelekatan (*accessie*) dan asas pemisahan horizontal (*horizontale shceiding*).

Menurut asas pelekatan, bangunan dan/atau tanaman, termasuk ruang yang ada di atas permukaan bumi maupun di dalam tubuh bumi merupakan bagian dari tanah. Dengan demikian, pemilikan tanah, meliputi pemilikan bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya, termasuk ruang udara maupun ruang di bawah permukaan bumi. Di Singapura, pemilikan tanah meliputi pemilikan atas:

1. Permukaan bumi tertentu (sebidang tanah);
2. Seluruh isi dalam tubuh bumi;
3. Ruang-ruang udara di atas sebidang tanah;
4. Tanaman atau tumbuh-tumbuhan di atas sebidang tanah;
5. Struktur-struktur bangunan di atas sebidang tanah.

Di samping itu, menurut Hukum Tanah di Singapura (*Land Act*), setiap bidang ruang udara atau ruang bawah tanah yang peruntukannya terpisah dari permukaan bumi (tanah), dapat menjadi obyek pemilikan.

Di Malaysia, pemilikan tanah meliputi pemilikan atas:

1. Tanah itu sendiri berikutan dengan unsur-unsur yang membentuk tanah;
2. Ruang di bawah permukaan bumi termasuk isinya/unsur sumber daya alam;
3. Tanaman/tumbuh-tumbuhan di atas permukaan bumi;
4. Segala sesuatu yang melekat pada permukaan bumi, di bawah permukaan bumi, termasuk permukaan bumi di bawah air.

Berdasarkan asas pelekatan, maka perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.

Sebaliknya, menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, demikian pula dengan isi tubuh bumi, maupun ruang yang ada di atas dan di dalam tubuh bumi. Pemilikan tanah (hak atas tanah) tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan/atau tanaman di atas tanah. Konsekuensi dari asas pemisahan horizontal adalah:

- a. Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja.
- b. Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.

Sebagai perkembangan asas pemisahan horizontal yang dikenal dalam Hukum Adat, apabila akan dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli), syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a. Bangunan dan/atau tanaman merupakan melekat menjadi satu kesatuan (permanen) dengan tanah.
- b. Bangunan dan/atau tanaman adalah milik pemilik tanah (pemegang hak atas tanah).
- c. Dalam Akta Jual Beli diperjanjikan bahwa yang menjadi obyek jual beli adalah tanah berikut bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.

D. Hukum Tanah Lama (sebelum UUPA)

Sebelum UUPA Hukum Tanah di Indonesia bersifat dualistis. Artinya, terdapat dua perangkat Hukum Tanah yang berlaku pada saat yang sama dan di tempat yang sama, yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat. Akibat dari berlakunya dua perangkat hukum tersebut, terdapat ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Adat yang berlaku di mana tanah-tanah adat tunduk pada ketentuan tersebut tanpa memperhatikan siapa pemiliknya dan tanah-tanah barat tunduk pada ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Barat yang juga tanpa memperhatikan siapa pemiliknya. (M. Bakri, 2008)

Di samping Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, berlaku pula Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja, Hukum Tanah Administratif. Hukum Tanah Antar Golongan berfungsi antara lain untuk menyelesaikan perselisihan antara non Indonesia (misalnya orang-orang Eropa saat itu) dengan orang-orang Indonesia

terkait tanah. Hukum Tanah Swapraja, misalnya peraturan mengenai tanah di daerah Kesultanan Yogyakarta, Surakarta, atau Sumatera Timur.

Hukum Tanah Administratif berisikan antara lain politik pertanahan kolonial, yang dituangkan dalam *Agrarische Wet* (S 1870 Nomor 55) dan *Agrarische Besluit* (S 1870 Nomor 118). *Agrarische Wet* adalah Undang-Undang yang dibuat di Belanda dan diberlakukan di Negara Jajahan Hindia Belanda pada saat itu (Indonesia). Ketentuan ini adalah dasar politik pertanahan jaman Hindia Belanda, di mana pada saat itu Pemerintah Jajahan memberikan peluang bagi para pengusaha Eropa untuk melakukan usaha di bidang Perkebunan. Adapun cara yang ditempuh antara lain melalui pernyataan domein (*Domein Verklarung*) yang diatur dalam *Agrarische Besluit*. Isi pernyataan domein adalah bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan eigendomnya dinyatakan sebagai domein (milik) negara. Karenanya pada masa itu dikenal istilah *landsdomein*, yaitu tanah milik negara. Pernyataan ini menjadi landasan bagi pemerintah jajahan Hindia Belanda untuk memberikan, menjual, menyewakan tanah-tanah milik negara yang digunakan untuk usaha di bidang perkebunan. Adapun hak yang diberikan untuk Perkebunan disebut *Hak Erfpacht*.

1. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Barat terdiri atas:
 - a. Ketentuan tertulis:
 - 1) Buku II, III, dan IV *Burgelijke Wetboek* terkait tanah
 - 2) *Agrarische Wet*
 - 3) *Agrarische Besluit*
 - 4) Ketentuan-ketentuan lainnya
 - b. Ketentuan tidak tertulis (hukum kebiasaan)
2. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Adat terdiri atas:
 - a. Ketentuan tertulis: Diciptakan Pemerintahan Jajahan Hindia Belanda dan berlaku bagi orang-orang Indonesia:
 - 1) *Agrarisch Eigendom, S 1872 - 117 (Koninklijk Besluit) dan S 1873 -38;*

2) *Grond Vervreemdings Verbod* (Larangan Pengasingan Tanah), S 1875 - 79.

3. Ketentuan-ketentuan tertulis lainnya
Diciptakan Pemerintah Swapraja, misalnya peraturan mengenai tanah di daerah Kesultanan Yogyakarta, Surakarta, atau Sumatera Timur.
4. Ketentuan tidak tertulis (ketentuan yang berlaku di Indonesia bagi penduduk asli sejak semula).

Berlakunya berbagai perangkat Hukum Tanah ini juga berakibat pada hak-hak perorangan atas tanah. Hak perorangan atas tanah menurut Hukum Tanah Barat terdiri atas hak-hak atas tanah, yaitu Hak Eigendom, Hak *Erfpacht*, Hak Opstal, dan hak jaminan atas tanah yang disebut Hak *Hypotheek*. Sedangkan hak perorangan atas tanah menurut Hukum Tanah Adat juga terdiri atas hak atas tanah yaitu Hak Milik dan hak-hak lain yang sifat maupun isinya sama dengan Hak Milik (lihat Ketentuan Konversi UUPA Pasal II), dan hak jaminan atas tanah yang disebut *Credietverband* (hak yang diciptakan oleh Pemerintah Jajahan Hindia Belanda yang berlaku untuk orang Indonesia).

E. Hukum Tanah Nasional

Kehidupan bernegara di Indonesia berdasarkan pada hukum. Segala sendi kehidupan diatur, dikontrol dan dibentuk berdasarkan norma dan kaidah yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan keadilan bagi semua anggota masyarakat. (Widhiana H Puri, 2017) Berlakunya lebih dari satu perangkat Hukum Tanah di Indonesia di samping tidak tertib, tidak adil, juga tidak ada kepastian hukum. Upaya untuk membangun sebuah Hukum Agraria yang progresif disebut telah dilakukan pemerintah sejak berakhirnya kolonialisme melalui proklamasi kemerdekaan 17 Agustus 1945. (Widhiana H Puri, 2017) Hukum Agraria yang berlaku sebelum UUPA dalam banyak hal menjadi

penghambat tercapainya cita-cita membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam Penjelasan Umum UUPA dinyatakan latar belakang perlunya dilakukan pembaharuan Hukum Tanah:

1. Hukum Agraria yang berlaku sebelum UUPA sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan.
2. Hukum Agraria mempunyai sifat dualisme: berlakunya Hukum Adat dan Hukum Barat.
3. Hukum Agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

Tanggal 24 September 1960 merupakan tanggal yang bersejarah, karena dengan diundangkannya UUPA sebagai ketentuan-ketentuan pokok pada tanggal tersebut, maka terjadi penyatuan (unifikasi) di bidang Hukum Tanah dan hak-hak perorangan atas tanah. Penyatuan (unifikasi) di bidang Hukum Tanah dilakukan dengan cara:

1. Menyatakan Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat tertulis tidak berlaku;
2. Mencabut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum UUPA.
3. Dalam UUPA disebutkan peraturan perundang-undangan sebelum UUPA yang dicabut:
 - a) *Agrarische Wet* (*Staatsblad* 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 *Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie* (*Staatsblad* 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
 - b) *Domeinverklaring* tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (*Staatsblad* 1870 No.118);
 - c) *Algemene Domeinverklaring* tersebut dalam *Staatsblad* 1875 No. 119A;
 - d) *Domeinverklaring* untuk Sumatera tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1874 No. 94f;
 - e) *Domeinverklaring* untuk keresidenan Menado tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1877 No. 55;

- f) *Domeinverklaring* untuk *residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo* tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1888 No. 58;
- g) *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (*Staatsblad* 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
- h) Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini.

Penyatuan (unifikasi) di bidang hak-hak perorangan atas tanah, dengan cara menyatakan tidak berlakunya hak-hak perorangan atas tanah yang berlaku sebelum UUPA, melalui konversi. Dengan demikian sejak tanggal tersebut Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia adalah tunggal, yang disebut Hukum Tanah Nasional.

F. Hubungan Fungsional Hukum Tanah Nasional dan Hukum Tanah Adat

Pasal 5 UUPA menyatakan "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat" Penjelasan Umum UUPA angka III.1 menyatakan: "Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan Masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Dari kedua pernyataan ini jelas bahwa dasar pembentukan Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Tanah Adat dalam hal ini yang tidak tertulis, sebagai hukum aslinya orang-orang Indonesia asli.

Hubungan fungsional Hukum Tanah Nasional dan Hukum Tanah Adat adalah:

1. Hukum Tanah Adat merupakan sumber utama bagi pembentukan Hukum Tanah Nasional.
2. Hukum Tanah Adat merupakan pelengkap bagi Hukum Tanah Nasional positif yang tertulis.

Sumber utama yang digunakan adalah konsepsi, asas, Lembaga, dan sistem Hukum Tanah Adat.

Konsepsi Hukum Tanah Adat yang digunakan adalah komunalistik religius. Konsep ini menyatakan bahwa masyarakat hukum adat mempercayai sumber daya alam termasuk tanah adalah berasal dari pemberian suatu Kekuatan Gaib atau peninggalan nenek moyang kepada suatu kelompok masyarakat hukum adat untuk memenuhi dan mendukung kehidupan masyarakat tersebut sepanjang masa. Oleh karena itu maka tanah di wilayah masyarakat hukum adat tersebut dikatakan sebagai tanah ulayat, yang artinya tanah bersama. Hak bersama anggota masyarakat hukum adat atas tanah bersama tersebut lalu disebut sebagai Hak Ulayat. Meskipun demikian, tiap-tiap anggota masyarakat tersebut mempunyai kesempatan untuk memiliki bidang-bidang tanah yang dapat dimiliki secara individu. (Irene Eka Sihombing, 2013)

Konsep tersebut dapat terlihat dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Bahwa sumber daya alam termasuk tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yang digunakan untuk memenuhi dan mendukung kehidupan Bangsa Indonesia sepanjang masa. Tanah di seluruh wilayah Indonesia lalu disebut sebagai tanah bersama Bangsa Indonesia.

Menurut Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) setiap warga negara Indonesia (yang bisa disebut sebagai anggota Bangsa Indonesia), diberi kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun

keluarganya. Jadi pemilikan tanah secara individu adalah dalam bingkai tanah bersama.

Asas-asas Hukum Adat dalam Hukum Tanah Nasional adalah:

1. Asas religiusitas (pasal 1 UUPA)

Asas ini berasal dari konsepsi hukum adat bahwa sumber daya alam (termasuk tanah) adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Karenanya tanah sebagai pemberian Tuhan mempunyai hubungan spiritual dengan rakyat Indonesia. Negara sekalipun bukan pemilik tanah, tetapi diberi amanah berupa kewenangan untuk mengatur sumber daya alam (termasuk tanah) untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Dapat dikatakan terdapat dimensi sakral dalam penggunaan/pemanfaatan tanah. Dengan kata lain asas ini menuntut bahwa setiap pemanfaatan tanah harus memperhatikan nilai-nilai keagamaan, dan tanggung jawab kepada Tuhan.

2. Asas kebangsaan (pasal 1, 2, dan 9 UUPA)

Asas ini hendak memperjelas bahwa tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia adalah kepunyaan bersama Bangsa Indonesia. Dengan demikian dalam penguasaan dan pemilikan tanah di Indonesia yang diutamakan adalah warga negara Indonesia sebagai bagian dari Bangsa Indonesia, dan bukan untuk warga negara asing, sesuai dengan prinsip kedaulatan negara. Penguasaan tanah oleh orang asing sangat dibatasi, hanya dalam bentuk hak pakai dalam batas waktu tertentu. Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa menjalankan fungsi pengaturan, perencanaan, dan pengawasan terhadap tanah dan sumber daya agraria demi kemakmuran rakyat.

3. Asas demokrasi (pasal 9 UUPA)

Asas ini memberikan kesempatan yang adil bagi seluruh rakyat Indonesia untuk mendapatkan tanah sebagai sumber penghidupan. Di samping itu asas demokrasi dalam UUPA ini menekankan pada kesetaraan pemilikan tanah hak tanpa membedakan jenis kelamin, status sosial, atau pun asal usul.

4. Asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (pasal 6, 7, 10, 11, dan 13 UUPA).

Asas kemasyarakatan:

Pemilikan tanah harus berorientasi pada kesejahteraan bersama, bukan hanya keuntungan pribadi. Tanah tidak boleh menjadi obyek spekulasi, namun harus digunakan untuk kesejahteraan masyarakat.

Asas pemerataan:

Asas yang menghendaki pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum (kepentingan bersama). Pemerintah memiliki peran aktif dalam menata penguasaan tanah, melalui pembatasan luas tanah (*land ceiling*), redistribusi, dan reforma agraria.

Asas keadilan sosial:

Asas yang menghendaki agar penguasaan dan pemilikan tanah pertanian dibagi secara adil dan proporsional, sehingga tidak terjadi konsentrasi penguasaan tanah pada segelintir orang atau korporasi. Bahwa pemilik tanah pertanian diwajibkan mengelola tanahnya sendiri dengan pengecualian masih dimungkinkan digunakan oleh bukan pemilikinya, misalnya dengan sewa, bagi hasil, dengan tetap memperhatikan larangan-larangan terhadap pemerasan.

5. Asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (pasal 14 dan 15 UUPA)

Asas ini menekankan tanah harus digunakan dan dipelihara secara terencana, teratur, efisien, dan berkelanjutan untuk mendukung kesejahteraan rakyat dan pembangunan nasional. Pemerintah membuat rencana umum mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah untuk seluruh wilayah negara. Rencana tersebut biasanya tertuang dalam dokumen-dokumen perencanaan tata ruang seperti RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) dan RDTR (Rencana Detail Tata Ruang). Rencana ini digunakan sebagai pedoman bagi penggunaan tanah, baik oleh pemerintah maupun masyarakat dan bertujuan untuk menjamin agar tanah digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Di samping itu tanah bukan sekadar aset ekonomi, tetapi sumber daya alam yang harus dilindungi dan dijaga kelestariannya. Dalam kaitannya dengan hal tersebut maka pemegang hak atas tanah bertanggung jawab atas kondisi fisik dan lingkungan dari tanah yang dikuasainya. Pemeliharaan tanah juga mendukung keberlanjutan penggunaan tanah untuk generasi berikutnya.

6. Asas pemisahan horizontal.

Asas dalam Hukum Adat yang membedakan hukum yang berlaku untuk tanah dan untuk bangunan dan/atau tanaman di atas tanah. Menurut asas ini bangunan dan/atau tanaman yang di atasnya bukan merupakan bagian dari tanah. Karena itu perbuatan hukum tentang tanah tidak serta merta meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya. (lihat uraian sebelumnya)

Salah satu lembaga dalam Hukum Adat yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional adalah lembaga jual beli tanah. Bahwa jual beli tanah yang berlaku saat ini adalah terang dan tunai. Terang berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu

PPAT (menurut Hukum Tanah Adat Tetua Adat, Kepala Desa). Tunai artinya pemindahan hak dan pembayaran harga terjadi serentak.

Sejalan dengan perkembangan masyarakat, diperlukan lembaga-lembaga baru dalam hubungan manusia dengan tanah. Pengambilan lembaga-lembaga dari hukum asing guna memperkaya dan mengembangkan Hukum Tanah Nasional, sepanjang lembaga-lembaga tersebut tidak bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945. Lembaga-lembaga baru tersebut adalah pendaftaran tanah, Hak Tanggungan, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Sistem Hukum Tanah Adat yang dijadikan dasar Hukum Tanah Nasional adalah sistem hak penguasaan atas tanah, yaitu:

1. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
2. Hak Kepala Adat dan para Tetua Adat;
3. Hak-hak atas Tanah

Sistem hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
4. Hak-hak perorangan atas tanah:
 - a. Hak-hak atas tanah
 - b. Hak jaminan atas tanah (Hak Tanggungan)
 - c. Wakaf