

Buku Hukum Pertanahan di Indonesia mengupas secara komprehensif berbagai aspek hukum yang mengatur kepemilikan, pengelolaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Berangkat dari landasan konstitusional Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, buku ini menjelaskan konsep Hak Menguasai Negara (HMN) yang menegaskan bahwa tanah dan sumber daya alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pembahasan mencakup asas-asas hukum pertanahan seperti fungsi sosial tanah, asas kebangsaan, asas batas kepemilikan, dan pengakuan hukum adat dalam sistem agraria nasional.

Selain itu, buku ini menguraikan jenis-jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, beserta subjek hukum yang berhak memilikinya. Fungsi sosial tanah menekankan bahwa hak atas tanah tidak bersifat absolut, melainkan harus memperhatikan kesejahteraan masyarakat dan lingkungan sekitar. Buku ini juga menyoroti tantangan implementasi kebijakan pertanahan, termasuk konflik agraria, sengketa tanah, dan perlunya reforma agraria yang berpihak pada rakyat kecil. Dengan pendekatan filosofis, yuridis, sosiologis, dan praktis, buku ini menjadi referensi penting bagi akademisi, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan dalam memahami dan mengelola hukum pertanahan di Indonesia.



Penerbit Utan Kayu
Jalan HOS. Cokroaminoto Kab. Pringsewu
Lampung - Indonesia, 35373
Email: admin@ukinstitute.org
Phone/WA: +62 811 669 662



ABDUL HALIM, S.PD., M.PD., DKK

HUKUM PERTANAHAN

Editor: Hafifatun Nuvus, dkk

ABDUL HALIM, S.PD., M.PD.
DRS. BERCHAH PITOEWAS

BUKU AJAR HUKUM PERTANAHAN

Editor:
Hafifatun Nuvus
Devi Agustina
Herbiyansa Putra Pratama

HUKUM PERTANAHAN

Abdul Halim, S.Pd., M.Pd

Drs. Berchah Pitoewas, M.H

UTAN KAYU

UU No 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta

Fungsi dan sifat hak cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan Fonogram yang telah dilakukan Pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. 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 Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. 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 Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

HUKUM PERTANAHAN

Hukum Pertanahan

**Abdul Halim, S.Pd., M.Pd
Drs. Berchah Pitoewas, M.H**

Editor :
Hamid Mukhlis

Desain Cover dan Tata Letak :
Ringga Pratasiwi

Ukuran :
XIV, 381, Uk: 15.5x23 cm

ISBN :
ISBN 978-634-96434-7-4 (Print)
ISBN 978-634-96434-6-7 (Ebook)
DOI: https://doi.org/10.47679/20251008_18

Cetakan Pertama:
Oktober 2025

Hak Cipta 2025, Pada Penulis

Isi diluar tanggung jawab penerbit

Hak cipta dilindungi undang-undang
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini
tanpa izin tertulis dari Penerbit.

PENERBIT UTAN KAYU
(Grup Penerbitan CV Hijau Ampat Madila-Hamid)
Anggota IKAPI (018/LPU/2024)

Lucky Arya Residence 2 No.18. Fajar Agung Barat
Jalan HOS. Cokroaminoto Kabupaten Pringsewu, Lampung-Indonesia 35373
HP/WA. 0811-198-202 | Web: <https://ukinstitute.org/books> | E-mail:
admin@ukinstitute.org

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga *Buku Hukum Pertanahan* ini dapat diselesaikan dengan baik. Kehadiran buku ajar ini menjawab kebutuhan mahasiswa dalam memahami dasar-dasar hukum pertanahan di Indonesia secara sistematis dan terarah.

Hukum pertanahan merupakan salah satu bidang hukum yang sangat penting karena menyangkut kepentingan masyarakat luas. Tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan politik yang kompleks. Oleh sebab itu, pemahaman terhadap hukum pertanahan tidak bisa hanya sebatas pada teori, melainkan juga harus melihat realitas praktik dan perkembangan regulasi yang terus berlangsung.

Dalam buku ini, penulis berusaha menyajikan materi yang komprehensif meliputi konsep dasar hukum pertanahan, sejarah pengaturan tanah di Indonesia, asas-asas pokok dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hingga isu-isu kontemporer yang relevan dengan kebutuhan akademik maupun praktik hukum. Harapannya, buku ini dapat memberikan kontribusi nyata dalam memperluas wawasan serta menumbuhkan kemampuan analitis bagi mahasiswa dan pembaca lainnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa buku ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis nantikan demi penyempurnaan edisi-edisi berikutnya. Semoga karya sederhana ini dapat menjadi amal jariyah, memberi manfaat, dan memperkaya khazanah keilmuan di bidang hukum pertanahan.

Bandar Lampung, Oktober 2025
Penulis

DAFTAR ISI

PENGANTAR PENULIS	v
PENGANTAR EDITOR	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I DASAR DAN LANDASAN HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA	1
A. Pengertian Hukum Pertanahan	1
B. Landasan Konstitusional: UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3)	6
C. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960	11
D. Asas-Asas Hukum Pertanahan	14
E. Hak-Hak Atas Tanah Dan Subjeknya	25
F. Pengelolaan dan Permasalahan Pertanahan di Indonesia.....	30
RINGKASAN	33
Soal Latihan	34
BAB II UUPA 1960 SEBAGAI LANDASAN HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA	35
A. Lahirnya UUPA 1960.....	35
B. Kedudukan UUPA sebagai Hukum Pertanahan Nasional	39
C. Prinsip-Prinsip dalam UUPA	43
D. Implikasi UUPA terhadap Kebijakan Pertanahan	46
E. Tantangan Implementasi UUPA.....	50
RINGKASAN	54
Soal Latihan	55
BAB III HAK HAK ATAS TANAH (HAK MILIK, HGU, HGB, HAK PAKAI)	57

A. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah	57
B. Hak Milik	60
C. Hak Guna Usaha (HGU)	64
D. Hak Guna Bangunan (HGB)	67
E. Hak Pakai	70
F. Perbandingan Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai	70
G. Fungsi Sosial dan Relevansi Hak Atas Tanah di Indonesia	72
RINGKASAN	76
Soal Latihan	77
BAB IV SUBJEK HUKUM PERTANAHAN	79
A. Subjek hukum pertanahan	79
B. Sumber Hukum Pertanahan	80
C. Prinsip Hukum Pertanahan	85
D. Permasalahan Hukum Pertanahan di Indonesia ...	86
RINGKASAN	89
Soal Latihan	90
BAB V PROSEDUR PENDAFTARAN TANAH	91
A. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah	91
B. Landasan Konstitusional: UUD 1945.....	91
C. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960	94
D. Undang-Undang Sektoral yang Relevan	97
E. Peraturan Teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional	97
F. Peraturan Pemerintah	98
G. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah	100
H. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	106
I. Tahapan Prosedur Pendaftaran Tanah	111
RINGKASAN	123
Soal Essay	124

BAB VI SERTIFIKAT TANAH DAN KEKUATAN	
PEMBUKTIANNYA	125
A. Pengertian dan Dasar Hukum Sertifikat Tanah....	125
B. Proses Penerbitan Sertifikat Tanah	133
C. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah	138
D. Sengketa dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat	147
RINGKASAN	157
Soal Essai	158
BAB VII HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT	159
A. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Ulayat Pengertian Hak Ulayat.....	159
B. Dasar Hukum Hak Ulayat	161
C. Karakteristik dan Unsur Hak Ulayat Karakteristik Hak Ulayat.....	166
D. Pengelolaan dan Pengalihan Hak Ulayat	173
E. Tantangan dan Perlindungan Hukum Hak Ulayat Tantangan Hukum Hak Ulayat	180
RINGKASAN	191
Soal Essay	193
BAB VIII PERALIHAN HAK ATAS TANAH	195
A. Pengertian Hak Tanah	195
B. Jenis-Jenis Hak atas Tanah yang Dapat Dialihkan	198
C. Peralihan, Pembebasan, dan Pelepasan Hak	204
D. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah	207
E. Syarat Peralihan Hak.....	217
F. Sengketa Tanah atas Peralihan Tanah Tidak Sah .	224
RINGKASAN	232
Soal Essay	234
BAB IX PERALIHAN HAK ATAS TANAH	235
A. Pengertian Hukum Tanah Negara	235
B. Asas Nasionalitas	237

C. Asas Fungsi Sosial.....	237
D. Asas Keadilan	238
E. Asas Kepastian Hukum	239
F. Keterhubungan Keempat Asas: Menjaga Keseimbangan Hak-Kewajiban.....	240
G. Dasar Hukum Penguasaan Tanah oleh Negara	241
H. Dimensi Hukum Adat dan Pluralisme	241
I. Instrumen Kelembagaan ATR/BPN dan Pembagian Wewenang.....	243
RINGKASAN	259
Soal Essay	260

BAB X REFORMA AGRARIA DAN KEBIJAKAN

PERTANAHAN NASIONAL	261
A. Definisi dalam Peraturan Perundangan.....	264
B. Landasan Hukum Reforma Agraria	266
C. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA)....	267
D. Hukum Adat	269
E. Implementasi Kebijakan Pertanahan Nasional	271
F. Program redistribusi tanah.....	273
G. Legalisasi aset melalui sertifikasi tanah	275
H. Permasalahan dan Hambatan Reforma Agraria ...	278
RINGKASAN	281
Soal Essay	282

BAB XI SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN

A. Pengertian Sengketa dan Konflik Pertanahan	287
B. Penyebab Terjadinya Sengketa dan Konflik Pertanahan	283
C. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi	292
D. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Non-Litigasi	295

E. Ketentuan Hukum dan Peraturan Terkait Sengketa Tanah	299
RINGKASAN	304
Soal Essay	305

BAB XII MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA

PERTANAHAN.....	307
A. Dasar Teoretis Sengketa Tanah dan Litigasi	307
B. Persiapan Penggugat dalam Sengketa Tanah Jalur Litigasi	308
C. Persiapan Tergugat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi.....	311
D. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi.....	314
E. Sengketa Pertanahan Perdata	315
RINGKASAN	325
Soal Essay	326

BAB XIII PERAN BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL). 327

A. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	327
B. Peran Badan Pertanahan Nasional	333
C. Strategi BPN dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan	336
D. Tantangan BPN.....	340
E. Contoh Kasus Permasalahan Dan Upaya Penyelesaian	343
RINGKASAN	349
Soal Essay	350

BAB XIV ISU ISU AKTUAL PERTANAHAN DI INDONESIA .. 351

A. Konflik Agraria dan Sengketa Tanah	351
B. Bentuk-Bentuk Konflik Pertanahan di Indonesia ..	353
C. Reforma Agraria dan Distribusi Tanah	355
D. Hambatan dalam Implementasi	356
E. dampak sosial dan ekonomi.....	358
F. Isu Pertahanan dalam Pembangunan Infrastruktur	359

RINGKASAN	368
Soal Essay	370
DAFTAR PUSTAKA	371

