

# BAHAN AJAR HUKUM AGRARIA

I PUTU SASTRA WIBAWA

# DAFTAR ISI

## RPS MATA KULIAH HUKUM AGRARIA

1. PENGANTAR AWAL MATA KULIAH
2. HUKUM AGRARIA ADAT
3. SIFAT TANAH
4. DEFINISI DAN TINJUAN UMUM HUKUM AGRARIA
5. SEJARAH PEMBENTUKAN HUKUM AGRARIA INDONESIA
6. UUPA SEBAGAI DASAR HUKUM AGRARIA NASIONAL
7. HAK ATAS TANAH
8. PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
9. PENDAFTARAN TANAH
10. LAND REFORM

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

- UU 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
- PP 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
- PP 20 TAHUN 2021 TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

## SILABUS BERBASIS KOMPETENSI

### Silabus Berbasis Capaian Pembelajaran

#### I. IDENTITAS MATA KULIAH

Semester : IV

Sks : 2

Prasyarat : -

II. Dosen Penampu : Dr. I Putu Sastra Wibawa, S.H., M.H

Program Studi : Hukum Hindu/ Hukum Adat

Mata Kuliah : Hukum Agraria

Kode : -

#### III. CP. MATA KULIAH

Setelah mengikuti mata kuliah Hukum Agraria, mahasiswa dapat mengerti dan memahami tentang Mata Kuliah Hukum Agraria.

#### A. CP Sikap

- 1) Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan, moral, dan etika
- 2) Berkontribusi dalam peningkatan mutu kehidupan bermasyarakat, berbangsa, bernegara, dan kemajuan peradaban berdasarkan Pancasila
- 3) Berkontribusi dalam peningkatan mutu dan kualitas diri dengan cara saling mengisi melalui interaksi dalam kelompok
- 4) Bekerjasama dan memiliki kepekaan social serta kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan
- 5) Menghargai pendapat atau temuan orisinal orang lain
- 6) Mempunyai ketulusan, komitmen dan kesungguhan hati dalam bekerja
- 7) Bekerjasama dan memiliki kepekaan social serta kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan;
- 8) Disiplin dalam penggunaan waktu;
- 9) Menginternalisasi nilai, norma, dan etika akademik;
- 10) Menunjukkan sikap bertanggungjawab atas pekerjaan
- 11) Menginternalisasi semangat kemandirian

#### B. CP Pengetahuan :

- (1) Menguasai konsep teoretik terkait dengan Hukum Agraria
- (2) Memahami kajian dasar Hukum Agraria
- (3) Menguasai konsep dasar pedagogik yang terkait dengan lingkup Hukum Agraria

- (4) Menguasai konsep dasar pedagogi yang terkait dengan lingkup Hukum Agraria
- (5) Memahi dasar-dasar filosofis praktik Hukum Agraria
- (6) Memahami dasar hukum Hukum Agraria

**C. CP Keterampilan Umum**

- (1) Mampu merumuskan pemikirannya secara logis tentang Hukum Agraria
- (2) Mampu mempresentasikan analisis praktek Hukum Agraria

**D. CP. Keterampilan khusus**

- (1) Mampu mengidentifikasi dimensi dan indikator kompetensi Hukum Agraria

**III. Garis Besar Rencana Pembelajaran**

<b>No</b>	<b>Capaian Pembelajaran</b>	<b>Indikator Pencapaian (kemampuan akhir yg diharapkan)</b>	<b>Bahan Kajian/Materi Pokok</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	A1,5,6,7,8 B1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis tentang Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria	Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria
2	A1,2,4,5,6,7,8 B1,3,4 C 1,2	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis Periodisasi Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1). Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.	Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1). Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.



3	A1,2,4,5,6,7,8,9,11 B 5	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah (Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)	Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah (Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)
4	A1,2,3,5,6 B1,2,3	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.	Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.
5	A1,2,3,4,5,6,7,8 B6	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA	Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA
6	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak-hak Penguasaan Atas Tanah a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d). Hak-hak	Hak-hak Penguasaan Atas Tanah a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d).

		atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)	Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)
7	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Penyediaan Tanah untuk pembangunan a). Fungsi Tanah b). Tata cara Perolehan Tanah c). Permohonan Hak Atas Tanah d). Tata cara pembatalan Hak Atas Tanah e). Tata cara pemberian izin peralihan Hak Atas Tanah f). Tata cara perpanjangan jangka waktu ulang pemasukan g). Pemindahan Hak h). Pelepasan Hak i). Pencabutan Hak Atas Tanah	Tanah untuk pembangunan a). Fungsi Tanah b). Tata cara Perolehan Tanah c). Permohonan Hak Atas Tanah d). Tata cara pembatalan Hak Atas Tanah e). Tata cara pemberian izin peralihan Hak Atas Tanah f). Tata cara perpanjangan jangka waktu ulang pemasukan g). Pemindahan Hak h). Pelepasan Hak i). Pencabutan Hak Atas Tanah
8	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Milik Satuan Rumah Susun a). Dasar Hukum b). Pengertian c). Ruang Lingkup HMSRS d). Bagian bersama, Tanah bersama, Benda bersama, Pendaftaran e). Prosedur penerbitan HMSRS f). Peralihan HMSRS. g). Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah susun. h). Pembebanan HMSRS i). Perhimpunan Penghuni.	Hak Milik Satuan Rumah Susun a). Dasar Hukum b). Pengertian c). Ruang Lingkup HMSRS d). Bagian bersama, Tanah bersama, Benda bersama, Pendaftaran e). Prosedur penerbitan HMSRS f). Peralihan HMSRS. g). Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah susun. h). Pembebanan HMSRS i). Perhimpunan Penghuni.
9	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform	Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform e). Perbandingan pelaksanaan Landreform

		e). Perbandingan pelaksanaan Landreform dengan negara lain	dengan negara lain
10	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS, Larasati)	Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS, Larasati)
11	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dam UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan	Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dam UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan
12	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan	Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan

Mengetahui :  
Ketua Program Studi

Denpasar,  
Dosen Pengampu Mata Kuliah,

(Dra. I Gusti Ayu Ketut Artatik, M.Si)

(Dr. I Putu Sastra Wibawa, S.H., M.H)

**Rencana Pembelajaran Semester (RPS)  
Silabus Berbasis Capaian Pembelajaran**

**I. IDENTITAS MATA KULIAH**

Semester : IV

Sks : 2

Prasyarat : -

II. Dosen Penampu : Dr. I Putu Sastra Wibawa, S.H., M.H

Program Studi : Hukum Hindu/ Hukum Adat

Mata Kuliah : Hukum Agraria

Kode : -

III. CP. MATA KULIAH

Setelah mengikuti mata kuliah Hukum Agraria, mahasiswa dapat mengerti dan memahami tentang Mata Kuliah Hukum Agraria.

**A. CP Sikap**

- 1) Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan, moral, dan etika
- 2) Berkontribusi dalam peningkatan mutu kehidupan bermasyarakat, berbangsa, bernegara, dan kemajuan peradaban berdasarkan Pancasila
- 3) Berkontribusi dalam peningkatan mutu dan kualitas diri dengan cara saling mengisi melalui interaksi dalam kelompok
- 4) Bekerjasama dan memiliki kepekaan social serta kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan
- 5) Menghargai pendapat atau temuan orisinal orang lain
- 6) Mempunyai ketulusan, komitmen dan kesungguhan hati dalam bekerja
- 7) Bekerjasama dan memiliki kepekaan social serta kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan;
- 8) Disiplin dalam penggunaan waktu;
- 9) Menginternalisasi nilai, norma, dan etika akademik;
- 10) Menunjukkan sikap bertanggungjawab atas pekerjaan
- 11) Menginternalisasi semangat kemandirian

**B. CP Pengetahuan :**

- (1) Menguasai konsep teoretik terkait dengan Hukum Agraria
- (2) Memahami kajian dasar Hukum Agraria
- (3) Menguasai konsep dasar pedagogik yang terkait dengan lingkup Hukum Agraria
- (4) Menguasai konsep dasar pedagogi yang terkait dengan lingkup Hukum Agraria

- (5) Memahi dasar-dasar filosofis praktik Hukum Agraria
- (6) Memahami dasar hukum Hukum Agraria

**C. CP Keterampilan Umum**

- (1) Mampu merumuskan pemikirannya secara logis tentang Hukum Agraria
- (2) Mampu mempresentasikan analisis praktek Hukum Agraria

**D. CP. Keterampilan khusus**

- (1) Mampu mengidentifikasi dimensi dan indikator kompetensi Hukum Agraria

**III. DESKRIPSI MATA KULIAH :**

Matakuliah ini bertujuan memberikan pemahaman tentang 1) Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria, 2) Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA, 3) Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional, 4) Sejarah penyusunan UUPA, 5) Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA, 6) Hak-hak Penguasaan Atas Tanah, 7) Tanah untuk pembangunan, 8) Hak Milik Satuan Rumah Susun, 9) Landreform, 10) Pendaftaran Tanah, 11) Tanah sebagai jaminan kredit, dan 12) Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan.

**IV. RINCIAN KEGIATAN PERKULIAHAN**

Tatap muka/ Minggu ke	Capaian Pembelajaran	Bahan Kajian/Materi Pokok/ Rincian Materi	Kemampuan akhir yg diharapkan	Metode	Pengalaman Belajar	Alokasi Waktu	Referensi
1	2	3	4	5	6	7	8
I	A1,5,6,7,8 B1	Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis tentang Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis tentang Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria	2x40 mnt	1) Adrian Sutedi, 2006. Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti

			Agraria				Hak Atas Tanah, Jakarta: BP Cipta Jaya. 2) Aminuddin Salle. 2011. Hukum Agraria. Makassar; Aspublishing. 3) Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan. 4) Maria Sumardjono. 1982. Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria. Yogyakarta: Andi offset. 5) Sudargo Gautama. 1993. Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria. Bandung: Citra Aditya Bakti.
--	--	--	---------	--	--	--	---

II	A1,2,4,5,6,7,8 B1,3,4 C 1,2	<p>Periodisasi Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1). Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.</p>	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis Periodisasi Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1). Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.</p>	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis Periodisasi Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1). Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.</p>	2x40 mnt	<b>Idem</b>
III	A1,2,4,5,6,7,8, 9,11 B 5	<p>Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah (Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)</p>	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah</p>	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah (Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)</p>	2x40 mnt	<b>Idem</b>

			(Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)				
IV	A1,2,3,5,6 B1,2,3	Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.	2x40 mnt	<b>Idem</b>
V	A1,2,3,4,5,6,7, 8 B6	Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Prinsip- prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA	2x40 mnt	<b>Idem</b>
VI	A1,2,3,4,5,6,7, 8 B6	Hak-hak Penguasaan Atas Tanah a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak-hak Penguasaan Atas Tanah	2x40 mnt	<b>Idem</b>



		<p>Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d). Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)</p>	<p>Hak-hak Penguasaan Atas Tanah a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d). Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)</p>		<p>a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d). Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)</p>		
VII	UTS					2x40 mnt	
VIII	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2, D1		<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Penyediaan Tanah untuk pembangunan a). Fungsi Tanah b). Tata cara Perolehan Tanah c). Permohonan Hak Atas Tanah d). Tata cara</p>	<p>Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus</p>	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Penyediaan Tanah untuk pembangunan a). Fungsi Tanah b). Tata cara Perolehan Tanah c). Permohonan Hak Atas Tanah d). Tata cara pembatalan Hak Atas Tanah e). Tata cara pemberian izin peralihan Hak Atas Tanah f). Tata</p>	2x40 mnt	<b>Idem</b>

			<p>pembatalan Hak Atas Tanah e). Tata cara pemberian izin peralihan Hak Atas Tanah f). Tata cara perpanjangan jangka waktu ulang pemasukan g). Pemindahan Hak h). Pelepasan Hak i). Pencabutan Hak Atas Tanah</p>		<p>cara perpanjangan jangka waktu ulang pemasukan g). Pemindahan Hak h). Pelepasan Hak i). Pencabutan Hak Atas Tanah</p>		
IX	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1		<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Milik Satuan Rumah Susun a). Dasar Hukum b). Pengertian c). Ruang Lingkup HMSRS d). Bagian bersama, Tanah bersama, Benda bersama, Pendaftaran e). Prosedur penerbitan HMSRS f). Peralihan HMSRS. g). Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah susun. h). Pembebanan HMSRS i).</p>	<p>Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus</p>	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Milik Satuan Rumah Susun a). Dasar Hukum b). Pengertian c). Ruang Lingkup HMSRS d). Bagian bersama, Tanah bersama, Benda bersama, Pendaftaran e). Prosedur penerbitan HMSRS f). Peralihan HMSRS. g). Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah susun. h). Pembebanan HMSRS i). Perhimpunan Penghuni.</p>	2x40 mnt	<b>Idem</b>

			Perhimpunan Penghuni.				
X	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform e). Perbandingan pelaksanaan Landreform dengan negara lain	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform e). Perbandingan pelaksanaan Landreform dengan negara lain	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform e). Perbandingan pelaksanaan Landreform dengan negara lain	2x40 mnt	<b>Idem</b>
XI	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS, Larasati)	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS,	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS, Larasati)	2x40 mnt	<b>Idem</b>

			Larasati)				
XII	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2, D1	Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dam UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dam UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dam UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan	2x40 mnt	<b>Idem</b>
XIII	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2, D1	Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan	2x40 mnt	<b>Idem</b>

XIV	UAS					2x40 mnt	
-----	-----	--	--	--	--	----------	--

### III.PENILAIAN (kriteria, indikator, dan bobot)

#### A. Penilaian Proses (bobot 60 %)

1. Sikap (mengacu pada penjabaran deskripsi umum)
2. Partisipasi dan aktivitas dalam proses pembelajaran (Perkuliahan, Praktek Laboratorium, Praktek, workshop)
3. Penyelesaian Tugas-tugas

#### B. Penilaian Produk (bobot 40 %)

- 1.Ujian Tengah Semester
- 2.Ujian Akhir Semester

Mengetahui :

Ketua Program Studi

Dosen Pengampu Mata Kuliah,

(Dra. I Gusti Ayu Ketut Artatik, M.Si)

(Dr. I Putu Sastra Wibawa, S.H., M.H)

## Kontrak Perkuliahan

### I. IDENTITAS MATA KULIAH

Semester : IV

Sks : 2

Prasyarat : -

II. Dosen Penampu : Dr. I Putu Sastra Wibawa, S.H., M.H

Program Studi : Hukum Hindu/ Hukum Adat

Mata Kuliah : Hukum Agraria

Kode : -

### III. CP. MATA KULIAH

Setelah mengikuti mata kuliah Hukum Agraria, mahasiswa dapat mengerti dan memahami tentang Mata Kuliah Hukum Agraria.

### A. CP Sikap

- 1) Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan, moral, dan etika
- 2) Berkontribusi dalam peningkatan mutu kehidupan bermasyarakat, berbangsa, bernegara, dan kemajuan peradaban berdasarkan Pancasila
- 3) Berkontribusi dalam peningkatan mutu dan kualitas diri dengan cara saling mengisi melalui interaksi dalam kelompok
- 4) Bekerjasama dan memiliki kepekaan social serta kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan
- 5) Menghargai pendapat atau temuan orisinal orang lain
- 6) Mempunyai ketulusan, komitmen dan kesungguhan hati dalam bekerja
- 7) Bekerjasama dan memiliki kepekaan social serta kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan;
- 8) Disiplin dalam penggunaan waktu;
- 9) Menginternalisasi nilai, norma, dan etika akademik;
- 10) Menunjukkan sikap bertanggungjawab atas pekerjaan
- 11) Menginternalisasi semangat kemandirian

### B. CP Pengetahuan :

- (1) Menguasai konsep teoretik terkait dengan Hukum Agraria
- (2) Memahami kajian dasar Hukum Agraria
- (3) Menguasai konsep dasar pedagogik yang terkait dengan lingkup Hukum Agraria
- (4) Menguasai konsep dasar pedagogi yang terkait dengan lingkup Hukum Agraria
- (5) Memahami dasar-dasar filosofis praktik Hukum Agraria

(6) Memahami dasar hukum Hukum Agraria

### **C. CP Keterampilan Umum**

- (1) Mampu merumuskan pemikirannya secara logis tentang Hukum Agraria
- (2) Mampu mempresentasikan analisis praktek Hukum Agraria

### **D. CP. Keterampilan khusus**

- (1) Mampu mengidentifikasi dimensi dan indikator kompetensi Hukum Agraria

### **III. DESKRIPSI MATA KULIAH :**

Matakuliah ini bertujuan memberikan pemahaman tentang 1) Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria, 2) Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA, 3) Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional, 4) Sejarah penyusunan UUPA, 5) Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA, 6) Hak-hak Penguasaan Atas Tanah, 7) Tanah untuk pembangunan, 8) Hak Milik Satuan Rumah Susun, 9) Landreform, 10) Pendaftaran Tanah, 11) Tanah sebagai jaminan kredit, dan 12) Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan.

### **IV. METODE PEMBELAJARAN:**

Metode pembelajaran dalam mata kuliah ini menggunakan Ekspositorik, Diskusi Kelompok, Penugasan (individu/kelompok), dan Presentasi

### **V. BAHAN BACAAN/REFERENSI**

1. Adrian Sutedi, 2006. Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, Jakarta: BP Cipta Jaya.
2. Aminuddin Salle. 2011. Hukum Agraria. Makassar; Aspublishing.
3. Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
4. -----, 2000, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
5. Maria Sumardjono. 1982. Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria. Yogyakarta: Andi offset.
6. Sudargo Gautama. 1993. Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria. Bandung: Citra Aditya Bakti.

## **VI. TUGAS DAN KEWAJIBAN**

1. Anda diwajibkan untuk mengikuti test hasil belajar (UTS dan UAS) sesuai dengan jadwal.
2. Anda diwajibkan untuk membuat makalah secara individual dan kelompok dengan materi yang akan ditentukan oleh dosen.
3. Anda diwajibkan mengikuti Ujian Tengah dan Akhir Semester sesuai dengan jadwal program yang telah ditentukan Fakultas.
4. Anda diwajibkan mentaati ketentuan selama perkuliahan sebagai berikut :
  - a. Mengikuti perkuliahan dengan baik dan tertib (terlambat maks.15 menit)
  - b. Berpakaian dengan sopan dan tidak diperkenankan memakai kaos oblong dan sandal
  - c. Dilarang berkomunikasi dengan HP di dalam kelas saat perkuliahan berlangsung dan pesawat telephone dimatikan atau di-set nada getar
  - d. Setiap pelanggaran akan ketentuan tersebut akan diberikan sanksi berupa (1) teguran, (2) peringatan dan (3) tidak diperkenankan mengikuti kuliah pada saat terjadi pelanggaran.
  - e. Jika ada hal yang mendesak (telepon) mahasiswa wajib minta ijin keluar
  - f. Jika Dosen terlambat 15 menit tanpa pemberitahuan kepada mahasiswa, mahasiswa boleh meninggalkan kelas.
  - g. Mahasiswa wajib hadir minimal 75% dari jumlah jam tatap muka

## **VII. PENILAIAN (KRITERIA, INDIKATOR, DAN BOBOT)**

### **A. Penilaian Proses (bobot 60 %)**

1. Sikap (mengacu pada penjabaran deskripsi umum)
2. Partisipasi dan aktivitas dalam proses pembelajaran (Perkuliahan, Praktek Laboratorium, Praktek, workshop)
3. Penyelesaian Tugas-tugas

### **B. Penilaian Produk (bobot 40 %)**

1. Ujian Tengah Semester
2. Ujian Akhir Semester



C. Acuan Penilaian  
Kisaran (*Antara*) Skala Lima

Skor Persentil	Nilai Skala	Nilai Huruf
96 - 100	4,00	A
91 – 95	3,75	A-
86 – 90	3,25	B+
81 – 85	3,00	B
76 – 80	2,75	B-
65 – 75	2,00	C
40 – 64	1,00	D
0 – 39	0,00	E

**IX. MATERI DAN JADWAL PERKULIAHAN**

<b>Tatap muka/ Minggu ke</b>	<b>Capaian Pembelajaran</b>	<b>Bahan Kajian/Materi Pokok/ Rincian Materi</b>	<b>Kemampuan akhir yg diharapkan</b>	<b>Metode</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
I	A1,5,6,7,8 B1	Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis tentang Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus
II	A1,2,4,5,6,7,8 B1,3,4 C 1,2	Periodisasi Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1).	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis Periodisasi	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus

		Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.	Perkembangan Hukum Agraria a). Sebelum berlakunya UUPA 1). Masyarakat Hukum Adat 2). Masa Kerajaan 3). Masa Penjajahan (Inggris, Hindia, Belanda, dan Jepang) 4). Masa Kemerdekaan b). Masa Kemerdekaan setelah berlakunya UUPA.	
III	A1,2,4,5,6,7,8,9,1 1 B 5	Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah (Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pembentukan UUPA dan Pembangunan Hukum Tanah Nasional a). Fungsi UUPA b). Tujuan UUPA c). Hubungan Fungsional UUPA dengan HUKUM Adat Konsepsi Hukum Tanah (Tanah Barat, Tanah Feodal, Tanah Nasional)	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus
IV	A1,2,3,5,6 B1,2,3	Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Sejarah penyusunan UUPA a). Penyusunan Hukum Agraria Nasional b). Tahapan Penyusunan UUPA 1). Panitia Agraria Jogja 2). Panitia Agraria Jakarta 3). Panitia Agraria Soewahjo 4). Rancangan Sadjarwo c). Peraturan dan Keputusan yang dicabut.	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus

V	A1,2,3,4,5,6,7,8 B6	Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Prinsip-prinsip Dasar Hukum Agraria dalam UUPA	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus
VI		Hak-hak Penguasaan Atas Tanah a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d). Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak-hak Penguasaan Atas Tanah a). Hak-hak penguasaan b). Hierarki Hak-Hak Penguasaan c). Hak-hak atas tanah yang bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA) - Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Tanah d). Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)	
VII	UTS			
VIII	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1		Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Penyediaan Tanah untuk pembangunan a). Fungsi Tanah b). Tata cara Perolehan Tanah c). Permohonan Hak Atas Tanah d). Tata cara pembatalan Hak Atas Tanah e). Tata cara pemberian izin peralihan Hak Atas Tanah f). Tata	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus

			<p>cara perpanjangan jangka waktu ulang pemasukan g). Pemindahan Hak h). Pelepasan Hak i). Pencabutan Hak Atas Tanah</p>	
IX	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1		<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Milik Satuan Rumah Susun a). Dasar Hukum b). Pengertian c). Ruang Lingkup HMSRS d). Bagian bersama, Tanah bersama, Benda bersama, Pendaftaran e). Prosedur penerbitan HMSRS f). Peralihan HMSRS. g). Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah susun. h). Pembebanan HMSRS i). Perhimpunan Penghuni.</p>	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus
X	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform e). Perbandingan pelaksanaan Landreform dengan negara lain	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Landreform a). Dasar Hukum b). Istilah dan Pengertian c). Tujuan Landreform d). Program Landreform e). Perbandingan pelaksanaan Landreform dengan negara lain</p>	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus
XI	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT	<p>Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Pendaftaran Tanah a). Dasar hukum</p>	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus

		g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS, Larasati)	b). Pengertian c). Asas dan Tujuan d). Objek e). Sistem Pendaftaran dan Publikasi PT f). Peran Kepala Desa dan PPAT g). Sertifikasi gratis (LMPDP, Prona, SMS, Larasati)	
XII	A1,2,3,4,5,6,7,8 B1,2,3,4,C1,2,D1	Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dan UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Tanah sebagai jaminan kredit a). Hak Jaminan Atas Tanah dan UUPA b). Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan c). Proses Pembebanan Hak Tanggungan d). Beralih dan hapus ya Hak Tanggungan e). Eksekusi Hak Tanggungan	Tatap Muka/ Diskusi/ Studi Kasus
XIII		Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis serta Menjelaskan Hak Atas Kekayaan Alam, Pertambangan: Pengertian, Dasar Hukum, Bentuk-bentuk Kuasa Pertambangan, serta Hak dan Kewajiban Pemegang Kuasa Pertambangan, Kehutanan	
XIV	UAS	Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Agraria	Mahasiswa mampu Memahami, dan Menganalisis tentang Istilah/Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum	

			Agraria	
--	--	--	---------	--

Mengetahui :  
Ketua Program Studi

Dosen Pengampu Mata Kuliah,

(Dra. I Gusti Ayu Ketut Artatik, M.Si)

(Dr. I Putu Sastra Wibawa, S.H., M.H)

# BAB I PENGANTAR AWAL KULIAH HUKUM AGRARIA

I PUTU SASTRA WIBAWA



# Tanah sangat penting bagi manusia?

HUKUM AGRARIA ARTI LUAS HUKUM TANAH

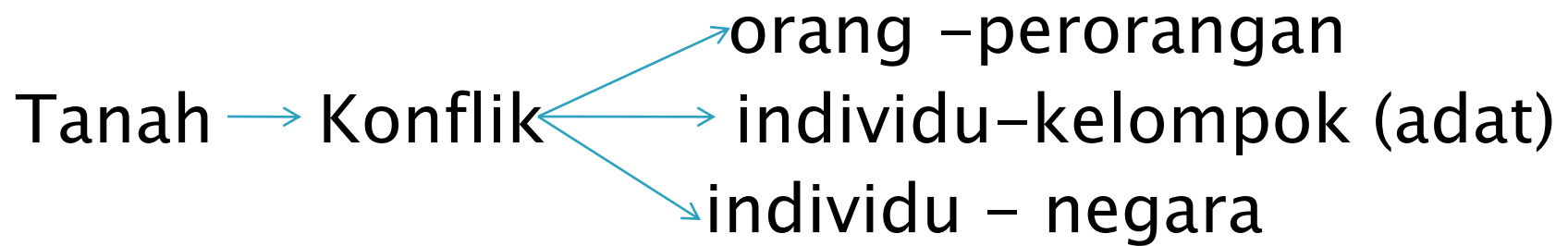
PENGATURAN HK. AGRARIA

UUD NRI 1945–Ps. 33 (3) BARAK DIKUASAI  
OLEH NEGARA----UNTUK KESEJAHTERAAN  
RAKYAT—DAERAH (UU NO 32 TAHUN 2004 +  
PSL. 18) TUGAS PEMBANTUAN DARI PUSAT KE  
DAERAH



# Tanah sangat potensial menimbulkan konflik sehingga perlu pengaturan yang tegas

Potensial konflik berakibat pada kehidupan



# Lahirnya UUPA

24 SEPTEMBER 1960---SOEKARNO SETELAH DEKRIT 5 JULI 1959 MENGELUARKAN UUPA untuk mengganti produk hukum kolonial tentang tanah (kolonial= Monopoli).

TERDAPAT PERUBAHAN YANG FUNDAMENTAL DALAM HUKUM TANAH

# Perkembangan hukum agraria

- ▶ **HK AGRARIA PLURALISTIK** ---BERSUMBER PADA HK ADAT (KOMUNALISTIK RELIGIUS(BERSAMA DAN KETUHANAN) + HK. PERDATA BARAT (INDIVIDUALISTIK LIBERAL) + BEKAS DAERAH SWAPRAJA (FEODAL/ AGRARISCHE WET 1870)
- ▶ **DUALISME**---KUHPERDATA UNTUK PRIBUMI = NON PRIBUMI
- ▶ **UUPA**---unifikasi hukum tanah se Indonesia namun tetap menghormati dan mengakui hak-hak adat atas tanah

- ▶ PERLU HK AGRARIA YANG BERGUNA UNTUK SELURUH RAKYAT INDONESIA---WALAUPUN HARUS TETAP ADA HAK ADAT(HAK ULAYAT/ DRUWE DESA)
  
- HK AGRARIA TERMASUK RANAH HUK PUBLIK-ADMINISTRASI
  
- UUPA karena bersifat pokok harus dijabarkan lagi dalam bentuk peraturan pelaksanaan yang sesuai dengan jiwa dalam Pasal 33 ayat 3 UUD NRI THN 1945

Substansi materi yang terkandung dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria ( selanjutnya disingkat UUPA) memiliki dua aspek yakni aspek keperdataan / privat dan aspek publik. Dalam hukum publik banyak kebijakan–kebijakan pemerintah dalam bidang Agraria yang dikeluarkan menyebabkan pro dan kontra.

- Privat—individu vs individu (perjanjian jual–beli tanah/ sewa menyewa)
- Publik– Pemerintah vs rakyat (pengadaan/ pencabutan tanah demi kepentingan umum)

BAB III  
HUKUM AGRARIA ADAT

**I Putu Sastra Wibawa**

# Pendapat Ahli Tentang Tanah Adat

1. Surojo Wignyodipuro = Tanah penting bagi hukum adat
  - Karena sifat = tetap keadaanya, hanya nilai yang semakin tinggi
  - Karena fakta = sebagai tempat tinggal/ penghidupan/ pada saat meninggal/ tempat roh leluhur

2. Ter Haar = Manusia dengan tanah pasangan
3. Van Dijk = Tanah tempat persekutuan manusia
4. Hak Persekutuan = Hak Ulayat  
Van Vollenhoven = Beschikkingrecht  
mengganti hak eigendom/ hak komunal



# Berlakunya Hak Ulayat

Hak Ulayat

Keluar = Hak menikmati dan menolak pihak luar dgn hak yg sama

Kedalam = Mengatur dan membagi sendiri

Pasal 2&3-  
UUPA

Eksistensi masih ada

Pelaksanaan sesuai  
kepentingan nasional

# Pasal 2 dan 3 UUPA

1. Pasal 2 (4) UUPA – hak menguasai negara dalam pelaksanaan dapat dikuasakan kepada daerah swatantra dan masy. Hk adat dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.
2. Pasal 3 – hak ulayat tersebut bisa dijalankan jika masyarakat hukum adat masih ada, dan hidup di masyarakat.

# Tanah Adat vs Tanah Ulayat

- Tanah Adat=Tanah Ulayat=Tanah bukan milik perseorangan/milik kaum,suku,desa dimana tidak seorang pun boleh mengklaimnya.
- Desa Adat diBali sejarahnya dari kedatangan para Rsi (Rsi Markandya)- Mpu Kuturan yg mengkonsepsi Desa adat dengan Tri Khayangan

# Jenis Tanah Adat di Bali

## A. Tanah Desa Adat

### 1. Tanah Desa (Druwe Desa/Tanah Druwe)

Tanah milik/dikuasai desa adat yg didapat melalui usaha pembelian/usaha lainnya.

*ex. Tanah pasar, Tanah lapang, kuburan, Tanah bukti=tanah diberikan kpd perangkat desa, Tanah pertanian yg dibagikan kpd krama untuk digarap dan hasilnya dibagi dgn Desa Adat*

2. Tanah Laba Pura = Dulu tanah druwe desa sekarang untuk keperluan Pura (atas nama Pura) digunakan untuk Tanah tempat bangunan Pura dan Tanah untuk pembiayaan kegiatan Pura

## **B. Tanah Krama Desa (Bisa jadi subyek hukum)**

3. Tanah Pekarangan Desa=Tanah yg dikuasai Desa yg diberikan kpd krama untuk pemukiman dgn luas yg hampir sama, namun ada ayahan yg harus dibayar
4. Tanah Ayahan Desa (AYDs)=Tanah yg dikuasai Desa dan penggarapannya kpd krama dengan ayahan yg harus dibayarkan

# Fungsi dan Asas Tanah Adat

## A. Fungsi Tanah Adat

1. Fungsi Sosial
2. Fungsi Ekonomi (menunjang kegiatan)
3. Fungsi Keagamaan

## B. Asas-Asas Hukum Adat

1. Asas gotong royong/ kemasyarakatan/ komunal/ kekeluargaan
2. Asas fungsi sosial
3. Asas persetujuan sbg kekuasaan umum
4. Asas perwakilan dan permusyawaratan



**TERIMA KASIH**




# BAB III


## SIFAT-SIFAT TANAH

I PUTU SASTRA WIBAWA





# MACAM-MACAM HAK ATAS TANAH (PASAL 16 Jo Pasal 53 UUPA ), dikelompokkan menjadi 3:

1. hak atas tanah yang bersifat tetap
  2. hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
  3. hak atas tanah yang bersifat sementara
- 

# HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT TETAP

- yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.
- Macam-macam hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil.




# HAK ATAS TANAH YANG AKAN DITETAPKAN DENGAN UNDANG-UNDANG


yaitu hak atas tanah yang akan lahir  
kemudian, yang akan ditetapkan dengan  
undang-undang

# HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT SEMENTARA

- yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.
- Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.



Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer
  2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder
- 

# Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah Negara, hak pakai atas tanah Negara.



# Hak atas tanah yang bersifat sekunder

- Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain
- Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

# BAB IV

## DEFINISI DAN TINJAUAN UMUM HUKUM AGRARIA

# Arti kata Agraria

2

1. KBI : URUSAN PERTANIAN/ TANAH PERTANIAN,  
URUSAN PEMILIKAN TANAH
2. LINGK. ADM. PEMERINTAHAN : TANAH PERTANIAN  
DAN NON PERTANIAN.
3. UUPA :
  - a. BUMI
  - b. AIR
  - c. KEKAYAAN ALAM
  - d. RUANG ANGKASA

# Pengertian Hk. Agraria

3

- MENURUT UUPA : HUKUM AGRARIA MERUPAKAN SUATU KELOMPOK BERBAGAI BIDANG HUKUM, YANG MASING-MASING MENGATUR HAK-HAK PENGUASAAN ATAS SUMBER DAYA ALAM YANG TERDIRI DARI :
  1. HUKUM TANAH : HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH.
  2. HUKUM AIR : HAK PENGUASAAN ATAS AIR.
  3. HUKUM PERTAMBANGAN : HAK PENGUASAAN ATAS BAHAN GALIAN
  4. HUKUM PERIKANAN : HAK PENGUASAAN ATAS KEKAYAAN ALAM YANG TERKANDUNG DI DALAM AIR.
  5. HUKUM PENGUASAAN ATAS TENAGA DAN UNSUR-UNSUR DALAM RUANG ANGKASA.

# Hk. Tanah

4

- ADALAH KESELURUHAN KETENTUAN HUKUM, YANG TERTULIS MAUPUN TIDAK TERTULIS, YANG SEMUANYA MEMPUNYAI OBYEK PENGATURAN YANG SAMA, YAITU HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH SEBAGAI LEMBAGA HUKUM DAN SEBAGAI HUBUNGAN HUKUM KONKRIT, BERASPEK PUBLIK DAN PERDATA, YANG DAPAT DISUSUN DAN DIPELAJARI SECARA SISTEMATIS HINGGA KESELURUHANNYA MENJADI SATU KESATUAN YANG MERUPAKAN SATU SISTEM.
- **ASPEK PERDATA :**  
SUBYEK : PERORANGAN, BADAN HK PERDATA,  
BADAN HK PEMERINTAH.
- **ASPEK PUBLIK** : LEGISLATIF, EKSEKUTIF, YUDIKATIF

# Politik Pertanahan Nasional

5

- POL. PERTANAHAN MENJAWAB : APA YG AKAN DILAKUKAN DGN TANAH, APA YG HENDAK DICAPAI DAN SARANA YG DIGUNAKAN.
  
- PASAL 33 AYAT (3) UUD 1945
- PASAL 2 AYAT (1) UUPA
- PASAL 2 AYAT (2) UUPA :  
WEWENANG HMN MELIPUTI:
  - a. MENGATUR DAN MENYELENGGARAKAN PERUNTUKAN, PENGGUNAAN, PERSEDIAAN, PEMELIHARAAN B A R.
  - b. MENENTUKAN DAN MENGATUR HUB. HK ANTARA ORANG DGN B A R.
  - c. MENENTUKAN DAN MENGATUR HUB. HK ANTARA ORANG-ORANG DAN PERBUATAN HK MENGENAI B A R.
  
- PASAL 2 AYAT (3) UUPA : WEWENANG HMN UNTUK KEMAKMURAN RAKYAT.

UUD 1945 DAN UUPA MEMBERIKAN PERANAN YG BESAR KEPADA NEGARA (HMN) UTK MENDISTRIBUSIKAN KEMAKMURAN MELALUI DISTRIBUSI TANAH.

# Politik Pertanahan ORLA

7

1. STRATEGI : PENATAAN STRUKTUR PEMILIKAN, PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH.
2. UU NO 2 TH 1960 TTG PERJANJIAN BAGI HASIL, UU NO 56 PRP TH 1960 TTG PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN, PP 10 TH 1961 TTG PENDAFTARAN TANAH.
- 3, HASIL/IMPLIKASI : MENGARAH TERCIPTANYA PEMERATAAN PENGUASAAN TANAH, KONFLIK ANTARA PETANI PENERIMA DISTRIBUSI TANAH DAN PEMILIK TANAH LEBIH.



# Politik Pertanahan ORBA

8

1. STRATEGI PENGADAAN TANAH SKALA LUAS UNTUK PERTUMBUHAN EKONOMI.
2. PMDN 15 TH 1975, PMDN 2 TH 1976
3. HASIL/IMPLIKASI : PEMUSATAN PENGUASAAN TANAH PADA SEGELINTIR ORANG, KONFLIK ANTARA PEMILIK TANAH DAN PEMILIK MODAL YG DIDUKUNG NEGARA.

# **HUKUM AGRARIA SEBELUM BERLAKUNYA UUPA**

# POLITIK PERTANAHAN PEM. JAJAHAN (AGRARISCHE WET 1870, PASAL 51 IS )

10

- (1) GUBERNUR JENDERAL TDK BOLEH MENJUAL TANAH
- (2) DALAM LARANGAN DI ATAS TDK TERMASUK TANAH YG TDK LUAS, YG DIPERUNTUKKAN BG PERLUASAN KOTA DAN DESA SERTA PEMB. KEGIATAN USAHA KERAJINAN.
- (3) GUBERNUR JENDERAL DPT MENYEWAKAN TANAH MNRT KETENTUAN ORDONANSI. TDK TERMASUK YG BOLEH DISEWAKAN ADL TANAH KEPUNYAAN ORANG PRIBUMI ASAL PEMBUKAAN HUTAN DAN TANAH KEPUNYAAN DESA.

- (4) MNRT ORDONANSI DPT DIBERIKAN TANAH DGN HAK ERFPACT SELAMA TDK LEBIH 75 TH.
- (5) GUBERNUR JENDERAL MENJAGA JANGAN SAMPAI TERJADI PEMBERIAN TANAH YG MELANGGAR HAK RAKYAT PRIBUMI.
- (6) GUBERNUR JENDERAL TDK BOLEH MENGAMBIL TANAH RAKYAT KECUALI UTK KEPENTINGAN UMUM ATAU PENANAMAN TANAMAN TTT DGN GANTI RUGI YG LAYAK.
- (7) TANAH HAK MILIK ADAT DPT DIMOHON MJD HAK EIGENDOM.
- (8) PERSEWAAN TANAH OLEH ORANG PRIBUMI KPD BUKAN PRIBUMI DITETAPKAN MNRT ORDONANSI.

# TUJUAN AW 1870

12

MEMBERI KESEMPATAN PADA  
PERUSAHAAN PERTANIAN UNTUK  
BERKEMBANG DI INDONESIA

- **PASAL 1 AGRARISCHE BESLUIT (DOMEIN VERKLARING) :**  
SEMUA TANAH DIMANA PIHAK LAIN TDK DPT  
MEMBUKTIKAN SBG EIGENDOMNYA ADL MILIK NEGARA.
  
- **KONSEKUENSI :** SEMUA TANAH RAKYAT IND. MJD TANAH  
NEGARA KARENA TANAH ITU BERDASARKAN HK. ADAT YG  
TDK ADA KETENTUANNYA DLM HK. PERDATA.
  
- **YG TDK TERMASUK TANAH NEGARA ADL :**
  - a. TANAH DAERAH SWAPRAJA
  - b. TANAH EIGENDOM ORANG LAIN
  - c. TANAH PARTIKELIR
  - d. TANAH AGRARISCHE EIGENDOM

Eigendom = hak milik—terdaftar/sertifikat

Domein verklaring = milik negara

# KONSEKUENSI POL PERTANAHAN PENJAJAHAN

14

- SECARA EKONOMI, KEUNTUNGAN YG BESAR DR PERUSAHAAN YG BESAR MENGALIR KE NEGERI BELANDA DAN PENDERITAAN RAKYAT PRIBUMI.
  
- DARI SISI YURIDIS, SBG KONSEKUENSI BERLAKUNYA AW 1870 DI IND. BERLAKU DUA SISTEM HK. TANAH SECARA BERSAMAAN YAITU :
  - a. **HK. TANAH BARAT**, DIATUR BUKU II KUHPER : HAK EIGENDOM, HEK ERFPACH, HAK OPSTAL, TANAH-TANAH BARAT HAMPIR SEMUANYA TERDAFTAR PD KANTOR PENDAFTARAN TANAH.
  - b. **HK. TANAH ADAT**, YG MENGATUR TANAH ADAT DI BERBAGAI DAERAH DI IND. PADA UMUMNYA TANAH ADAT TDK DIDAFTAR.

# BAHAN TUGAS

15

CARI PERBEDAAN PENGERTIAN DAN JELASKAN DENGAN SINGKAT ILUSTRASI KASUS ANTARA *DOMEIN VERKLARING* DALAM AGRARISCHE WET DENGAN *HAK MENGUASAI NEGARA* MENURUT UUPA DAN UUD TAHUN 1945?



# BAB V SEJARAH PEMBENTUKAN UUPA

I Putu Sastra Wibawa

- ▣ SESUDAH MERDEKA 1945 : TUNTUTAN BUAT HK. AGRARIA NASIONAL YANG RESPONSIF.
- ▣ TANGGAPAN PEMERINTAH:
  - KELUARKAN BERBAGAI UU YG CABUT HK AGRARIA KOLONIAL YG MENINDAS : UU 13/1948 CABUT VGR; UU 1/1958 TTG PENGHAPUSAN TANAH PARTIKELIR
  - MEMBUAT RUU AGRARIA NASIONAL UTK GANTIKAN AW 1870 MELL BEBERAPA PANITIA.

# PANITIA AGRARIA YOGYA

- PENPRES NO 16 TH.1948
- KETUA : SARIMIN REKSODIHARDJO, ANGGOTA : PEJABAT DARI BERBAGAI KEMENTRIAN, ANGGOTA BP KNIP WAKIL ORG. TANI DAN DAERAH, AHLI HK. ADAT, SERIKAT BURUH PERKEBUNAN.
- TUGAS : MERANCANG DASAR-DASAR HK TANAH YG MEMUAT POL HK TANAH NASIONAL
- ASAS-ASAS HK TANAH YG DIUSULKAN PANITIA :
  - HAPUS ASAS DOMEIN DAN AKUI HAK ULAYAT
  - PENGATURAN HM
  - PENETAPAN LUAS MINIMUM : 2 HA UNTUK JAWA
  - PENETAPAN LUAS MAKSIMUM : 10 HA UTK JAWA
  - PENDAFTARAN TANAH

# PANITIA AGRARIA JAKARTA

- KEPRES NO. 36 TH 1951
- KETUA : SARIMIN REKSODIHARDJO,  
ANGGOTA : PEJABAT DR BERBAGAI  
KEMENTRIAN, ORG. TANI.
- TUGAS : SAMA PANITIA AGRARIA YOGYA
- KESIMPULAN PANITIA :
  1. BATAS MIN : 2 HA UTK SELURUH IND.
  2. BATAS MAK : 25 HA UTK SATU  
KELUARGA
  3. TANAH PERTANIAN KECIL HANYA UTK  
WNI
  4. HAK ULAYAT DIAKUI

# PANITIA SOEWAHJO

- KEPRES NO 1 TH 1956
- KETUA : SOEWAHJO SOEMODILOGO, ANGGOTA : PEJABAT DR BERBAGAI KEMENTRIAN, AHLI HK ADAT, WAKIL ORG. TANI
- TUGAS : MEMBUAT RUU AGRARIA NASIONAL
- RUU AGRARIA YG DIHASILKAN PANITIA :
  1. HAPUS ASAS DOMEIN DAN AKUI HAK ULAYAT
  2. ASAS DOMEIN DIGANTI HMN
  3. DUALISME HK AGRARIA DIHAPUSKAN
  4. HM MERUPAKAN HAK TERKUAT YG BERFUNGSI SOSIAL KMD : HGU, HGB DAN HAK PAKAI
  5. HM HANYA UTK WNI
  6. PENETAPAN BATAS MAK DAN MIN.
  7. TANAH PERTANIAN DIKERJAKAN/ DIUSAHAKAN SENDIRI PEMILIKNYA
  8. PENDAFTARAN TANAH

# RANCANGAN SOENARJO

- RUU AGRARIA PANITIA SOEWAHJO DIRUBAH SITEMATIKANYA MJD RANCANGAN SOENARJO DAN DIAJUKAN KE DPR TGL 24 APRIL 1958
- DPR :MEMBENTUK PANITIA AD HOC DGN KETUA MR. A.M. TAMBUNAN UTK MENGUMPULKAN BAHAN-BAHAN, AL : DR UGM DAN KETUA MA

# RANCANGAN SOEJARWO

- DGN ADANYA DEKRIT PRES. RANCANGAN SOENARJO DITARIK UTK DISESUAIKAN DGN UUD 1945 : RANCANGAN SOEJARWO
- RANCANGAN INI SCR TEGAS MENGGUNAKAN HK ADAT SBG DASAR HK AGRARIA NAS.
- RANCANGAN INI DISETUJUI OLEH DPRGR DAN DISAHKAN OLEH PRES. PADA 24 SEPT. 1960 UU NO. 5 TH 1960 TTG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA)



# UUPA ADL UU YG SANGAT RESPONSIF

1. SUBSTANSINYA SESUAI TUNTUTAN MASY. YAITU MEROMBAK SELURUH SISTEM AW 1870, MENGHAPUS DOMEIN VERKLARING, FEODALISME, DUALISME HK SERTA MENGAKUI FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH.
2. PROSES PEMBUATAN UUPA MELIBATKAN SEMUA GOL. YG ADA DLM MASY : NASIONALIS, ISLAM, KRISTEN KATOLIK, KOMUNIS DAN GOLKAR.



# PRODUK HK. RESPONSIF

- ▣ ADL PRODUK HK YG KARAKTERNYA MENCERMINKAN PEMENUHAN ATAS TUNTUTAN SEMUA ANGGOTA MASY. SHG MENCERMINKAN RASA KEADILAN DLM MASY.
- ▣ PROSES PEMBUATAN HK RESPONSIF MENGUNDANG SCR TERBUKA PARTISIPASI DAN ASPIRASI MASY, LEMBAGA PERADILAN. HK DIBERI FUNGSI SBG ALAT PELAKSANAAN BAGI KEHENDAK MASY.

## BAB VI

# UUPA SEBAGAI DASAR PEMBENTUKAN HK AGRARIA NASIONAL

# HK AGRARIA NASIONAL

1. SEGI FORMIL : DIBUAT PEMBENTUK UU IND, DIBUAT DI IND, DISUSUN DLM BHS IND, BERLAKU DI SELURUH WIL. IND.
2. SEGI MATERIIL : TUJUAN, KONSEPSI, ASAS, SISTEM DAN ISI.

KONSIDERAN UUPA : HK AGRARIA BARU HRS :

- BERDASARKAN HK ADAT
- SEDERHANA
- JAMINAN KEPASTIAN HK
- UNSUR HK AGAMA
- FUNGSI B A R : MASY ADIL DAN MAKMUR
- SESUAI KEPENTINGAN RAKYAT IND.
- MENGIKUTI PERKEMBANGAN JAMAN
- PENJELMAAN DR PANCASILA
- PELAKSANAAN PASAL 33 AYAT (3) UUD 1945

# TUJUAN UUPA

1. MELETAKAN DASAR-DASAR BG PENYUSUNAN HK AGRARIA NASIONAL
2. MELETAKAN DASAR-DASAR UTK MENGADAKAN SATUAN DAN KESEDERHANAAN DLM HK TANAH
3. MELETAKAN DASAR-DASAR UTK MEMBERIKAN KEPASTIAN HK MENGENAI HAK-HAK ATAS TANAH

# DASAR HK AGRARIA NAS DLM UUPA

1. Asas kebangsaan (Ps 1 (1), (2), (3) )
2. Hak Menguasasi dari Negara (Ps 2)
3. Pengakuan hak ulayat (Ps 3)
4. Asas fungsi sosial HAT (Ps 6)
5. Hanya WNI yg dpt memp HM (Ps 9 (1) )
6. Persamaan antara laki dan wanita (Ps 9 (2) )
7. Perlindungan gol ekonomi lemah (Ps 11 (1), 13)
8. Asas land reform (Ps 10)
9. Asas tata guna tanah (Ps 14)

# ASAS KEBANGSAAN

- PASAL 1 AYAT (1,2,3) UUPA DISEBUT HAK BANGSA
- PS 1 AYAT (2) :  
SELURUH B A R + KEKAYAAN ALAM DLM WIL RI **SBG KARUNIA TUHAN YME ADL B A R BANGSA IND DAN MERUPAKAN KEKAYAAN NASIONAL**
- **B A R MERUPAKAN KEKAYAAN NAS : UNSUR KEPERDATAAN YAITU HUB. KEPUNYAAN ANTARA BGS IND DGN B A R. HUB. INI BUKAN MERUPAKAN HUB KEPEMILIKAN.**
- **B A R SBG KARUNIA TUHAN YME : AMANAT DARI TUHAN UNT MENGELOLA B A R DGN BAIK UNT GENERASI SEKARANG MAUPUN Y A D. TUGAS MENGELOLA BERUPA MENGATUR DAN MEMIMPIN PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN B A R MENURUT SIFATNYA TERMASUK HK PUBLIK.**
- **HAK BANGSA MELIPUTI BIDANG HK PRIVAT DAN HK PUBLIK**

# ASAS HAK MENGUASAI DR NEGARA

- OLEH BGS IND TUGAS PENGELOLAAN B A R DIKUASAKAN KPD NEGARA RI (LEGISLATIF, EKSEKUTIF DAN YUDIKATIF)
- B A R TETAP KEPUNYAAN BGS IND, NEGARA HANYA SBG PETUGASNYA BGS IND DI BIDANG HK PUBLIK
- RINCIAN HMN : PS 2 AYAT (2) UUPA

# WEWENANG HMN MELIPUTI

- a. MENGATUR DAN MENYELENGGARAKAN PERUNTUKAN, PENGGUNAAN, PERSEDIAAN, PEMELIHARAAN B A R.
- b. MENENTUKAN DAN MENGATUR HUB. HK ANTARA ORANG DGN B A R.
- c. MENENTUKAN DAN MENGATUR HUB. HK ANTARA ORANG-ORANG DAN PERBUATAN HK MENGENAI B A R.



# ASAS PENGAKUAN HAK ULAYAT (PS 3 UUPA)

- HAK ULAYAT ADL HAK DR MASY HK ADAT ATAS LINGKUNGAN TANAH WILAYAHNYA, YG MEMBERI WEWENANG TTT KEPADA PENGUASA ADAT UNT MENGATUR DAN MEMIMPIN PENGGUNAAN TANAH

# HAK ULAYAT DIAKUI OLEH UUPA DGN SYARAT

1. EKSISTENSINYA MASIH ADA
2. PELAKSANAANYA SESUAI KEPENTINGAN NAS DAN NEGARA SERTA TIDAK BERTENTANGAN DGN PERATURAN PERUNDANGAN LEBIH TINGGI.

# Eksistensi hak ulayat

(Permeneg agraria ka BPN No 5/1999)

- ADA, SYARATNYA :
  1. MASY. HK. ADAT
  2. TANAH ULAYAT
  3. HK TANAH ADAT YG BERLAKU DAN DITAATI WARGA MASY. HK. ADAT
- DITENTUKAN OLEH : PEMDA DIBANTU PAKAR HK ADAT, MASY HK ADAT, LSM, INSTANSI PENGELOLA SDM

# PELAKSANAAN HAK ULAYAT

- OLEH MASY HK ADAT
- TDK MENGENAI :
  1. HAK ATAS TANAH YG SDH DIPUNYAI BERDASARKAN UUPA
  2. BIDANG TANAH YG SDH DIPEROLEH ATAU DIBEBASKAN BERDASARKAN ATURAN YG ADA

# SUBYEK BIDANG TANAH DLM TANAH ULAYAT

1. WARGA MASY HK ADAT
2. INSTANSI PEMERINTAH, BDN HK,  
PERORANGAN BKN WARGA MASY HK ADAT  
DGN H A T MNRT UUPA BERDASARKAN  
PEMBERIAN HAK DARI NEGARA SETELAH  
TANAH TSB DILEPASKAN

# ASAS FUNGSI SOSIAL HAT

- Kewajiban :
  1. Mempergunakan tanah sesuai keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberian haknya
  2. Memelihara tanah termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan
- Tanah bukan komoditi perdagangan

# PERANAN HK TANAH ADAT DLM PEMB HK TANAH NASIONAL

1. SBG SUMBER UTAMA DLM PEMB HK TANAH NASIONAL
  2. SBG PELENGKAP HK TANAH NAS. TERTULIS
- HK ADAT ADL HK ASLINYA GOL RAKYAT PRIBUMI, YG BERBENTUK TDK TERTULIS DAN MENGANDUNG UNSUR NAS YG ASLI, YI: SIFAT KEMASYARAKATAN DAN KEKELUARGAAN YG BERASASKAN KESEIMBANGAN DAN DILIPUTI OLEH SUASANA KEAGAMAAN

# PENGERTIAN HK ADAT MELIPUTI

1. KONSEPSI
2. ASAS
3. LEMBAGA HK
4. SISTEM
5. NORMA HK TDK TERTULIS



# KONSEPSI HUKUM ADAT DLM HK TANAH NASIONAL

- KOMUNALISTIK, RELIGIUS YG MEMUNGKINKAN PENGUASAAN TANAH SCR INDIVIDUAL DGN HAT YG BERSIFAT PRIBADI, SEKALIGUS MENGANDUNG UNSUR KEBERSAMAAN.
- **DIAKOMODASI DLM PS 1 AYAT 2, PS 6, PS 9, PS 16 UUPA**

# ASAS-ASAS HK ADAT DLM HK TANAH NAS

1. ASAS RELIGIUSITAS (PS 1 UUPA)
2. ASAS KEBANGSAAN (PS 1,2,9 AYAT (1) UUPA)
3. ASAS DEMOKRASI (PS 9 AYAT (2) UUPA)
4. ASAS KEMASYARAKATAN, PEMERATAAN DAN KEADILAN SOSIAL (PS 6,7,10,11,13 UUPA)
5. ASAS PENGGUNAAN DAN PEMELIHARAAN TANAH SCR BERENCANA (PS 14,15 UUPA)
6. ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL TANAH DGN BANGUNAN DAN TANAMAN DI ATASNYA

# LEMBAGA HK (HK ADAT) DLM HK TANAH NAS

- DISEMPURNAKAN DAN DISESUAIKAN MISAL HGU, HGB, PENDAFTARAN TANAH, PENYEMPURANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL, JUAL BELI, GADAI TANAH.

# SISTEM HK ADAT DLM HK TANAH NAS

- BERDASARKAN PS 1, 2, 4, 9, 16 UUPA DPT DIKETAHUI BAHWA HK TANAH NAS MENGGUNAKAN SISTEM HK TANAH ADAT MENGENAI SISTEMATIKA HUBUNGAN MANUSIA DGN TANAH.

# BAB VII

# HAK ATAS TANAH

# HAK ATAS TANAH

- ⦿ ATAS DASAR HMN, DAPAT DIBERIKAN HAK ATAS TANAH KEPADA ORANG DAN BADAN HUKUM (PASAL 4 AYAT(1) UUPA)
- ⦿ HAK ATAS TANAH ADALAH HAK YANG MEMBERI WEWENANG KEPADA YANG EMPUNYA HAK UNTUK MEMPERGUNAKAN ATAU MENGAMBIL MANFAAT DARI TANAH YANG DIHAKINYA

# HAK ATAS TANAH

- ◎ SEBAGAI LEMBAGA HUKUM: JIKA TIDAK DIHUBUNGKAN DENGAN BIDANG TANAH DAN SUBYEK (PASAL 20 S.D 45 UUPA)
  - ◎ SEBAGAI HUBUNGAN HUKUM KONGKRIT : JIKA DIHUBUNGKAN DENGAN BIDANG TANAH DAN SUBYEK (PASAL I S.D VIII KETENTUAN KONVERSI UUPA)
- STATUS HUKUM/KEDUDUKAN HUKUM

# HAK ATAS TANAH BERISI

1. WEWENANG : MENGGUNAKAN TANAH DAN TUBUH BUMI, AIR, RUANG ANGKASA SEPANJANG UNTUK KEPENTINGAN PENGGUNAAN HAK
2. LARANGAN :
  - a. PENGGUNAAN WEWENANG TIDAK BOLEH MERUGIKAN PIHAK LAIN
  - b. PEMBatasan WEWENANG YANG TERLETAK PADA SIFAT HAKNYA. MISAL : HGB TIDAK BOLEH UNTUK PERTANIAN
3. KEWAJIBAN :
  - MEMPERGUNAKAN TANAH SESUAI DENGAN KEADAANNYA, SIFAT DAN TUJUAN PEMBERIAN HAKNYA
  - MEMELIHARA TANAH
  - MENGUSAHAKAN SENDIRI TANAH PERTANIAN SECARA AKTIF



# MACAM-MACAM HAK ATAS TANAH

1. HAK MILIK (HM)
2. HAK GUNA USAHA (HGU)
3. HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
4. HAK PAKAI
5. HAK SEWA UNTUK BANGUNAN
6. HAK MEMBUKA TANAH
7. HAK MEMUNGUT HASIL HUTAN
8. HAK-HAK LAIN
9. HAK-HAK YANG BERSIFAT SEMENTARA (PASAL 53 UUPA) : HAK GADAI, HAK USAHA BAGI HASIL, HAK MENUMPANG, HAK SEWA TANAH PERTANIAN

# HAK MILIK (PS 20 - 27 UUPA)

## PENGERTIAN :

1. TURUN TEMURUN : DAPAT DTERUSKAN PADA AHLI WARIS
2. TERKUAT :
  - a. JANGKA WAKTU TAK TERBATAS
  - b. DIDAFTARKAN
3. TERPENUH :
  - a. WEWENANG PALING LUAS
  - b. INDUK DARI HAK-HAK LAIN : HGB, HAK PAKAI, HAK SEWA, HAK GADAI, HAK USAHA BAGI HASIL, HAK MENUMPANG
  - c. TIDAK BERINDUK PADA HAK LAIN
  - d. PERUNTUKANYA TAK TERBATAS
4. FUNGSI SOSIAL

# SUBYEK HM

1. WNI tunggal
2. BADAN HUKUM TERTENTU:
  - a. BANK PEMERINTAH
  - b. PERKUMPULAN KOPERASI PERTANIAN
  - c. BADAN KEAGAMAAN
  - d. BADAN SOSIAL

# PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HM KEPADA WNA DAN WNI BERKEWARGANEGARAAN RANGKAP

- ◉ PS 21(3),(4) UUPA:

Tanpa tindakan positif (pewarisan tanpa wasiat, percampuran harta krn perkawinan.

Akibatnya Dalam waktu 1 tahun HM harus dilepaskan. Bila tidak dilepaskan, HM hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dimana hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung

- ◉ PS 26 (2) UUPA:

Dengan Tindakan Positif (Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemberian dengan wasiat)

Akibatnya Perbuatan hukum batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan :hak pihak lain yang membebani tetap berlangsungpembayaran yang telah diterima oleh pemiliik tidak dapat dituntut kembali

# HAPUSNYA HM

1. Tanahnya Jatuh pd Negara :
  - a. pencabutan hak
  - b. penyerahan sukarela
  - c. diterlantarkan
  - d. ketentuan Ps 21 (3) dan 26 (2)
  
2. Tanahnya musnah

# HAK GUNA USAHA (HGU)

- ⦿ Pengaturan:
  1. UUPA, pasal 28-34
  2. PP No. 40 tahun 1996 pasal 2-18,
  
- ⦿ Definisi Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

# SUBYEK LUAS, DAN TERJADINYA HGU

## Subyek :

- WNI
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## Luas :

- Min 5 ha
- Mak : 25 ha (perorangan) dan badan hukum ditetapkan kepala BPN

## Terjadinya :

- Karena penetapan pemerintah
- Terjadi sejak didaftarkan pada kantor pertanahan

# JANGKA WAKTU HGU

- UUPA: maks 25 th tapi utk persh tertentu maks 35 th. Dapat diperpanjang maks 25 th
- PP No. 40 Th 1996: maks 35 th dan dpt diperpanjang maks 25 th serta dpt diperbaharui.
- Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGU dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGU  
(Pasal 11 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 )



# PEMBEBANAN DAN PERALIHAN

## Pembebanan :

- ⦿ Dapat dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan hapus dengan hapusnya HGU

## Terjadi dengan cara :

- ⦿ Jual beli (akte PPAT)
- ⦿ Tukar menukar (akta PPAT)
- ⦿ Penyertaan dalam modal (akte PPAT)
- ⦿ Hibah (akte PPAT)
- ⦿ Pewarisan (surat wasiat/surak keterangan waris )

Peralihan HGU, harus didaftarkan pada kantah.

# HAPUSNYA HGU, HGB, H. PAKAI

- ⦿ jangka waktu berakhir
- ⦿ dibatalkan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- ⦿ dilepaskan secara sukarela
- ⦿ dicabut berdasarkan UU No. 20 tahun 1961
- ⦿ diterlantarkan
- ⦿ tanahnya musnah
- ⦿ pemegang HGU, HGB, Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai subyek

# AKIBAT HAPUSNYA BAGI PEMEGANG HAK

## HGU, HGB atas tanah negara, Hak pakai atas tanah negara

- ⦿ menyerahkan tanah pada negara
- ⦿ wajib membongkar bangunan dan benda di atasnya atas biaya sendiri
- ⦿ bila bangunan/benda/tanaman masih diperlukan, pemegang hak mendapat ganti rugi

## HGB (atas HPL/HM) dan hak pakai (atas HPL/HM) :

- ⦿ Menyerahkan tanah
- ⦿ Penuhi isi perjanjian

# HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

## Pengaturan :

- ⦿ UUPA pasal 35-40
- ⦿ PP No. 40 tahun 1996 pasal 19-38,

## Definisi :

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

# SUBYEK DAN LUAS HGB

## Subyek :

- ⦿ WNI
- ⦿ Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Luas : belum diatur

# TERJADINYA HGB DAN HAK PAKAI

- ⦿ HGB dan Hak Pakai (atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan) terjadi karena penetapan pemerintah  
Terjadinya sejak didaftar oleh kantor pertanahan
- ⦿ HGB dan Hak Pakai (atas tanah HM) terjadi dengan akta PPAT  
HGB dan hak pakai ini mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan pada kantor pertanahan.

# JANGKA WAKTU HGB

- Maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun serta dapat diperbaharui.
- HGB atas tanah negara dan HGB atas tanah pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui.
- HGB atas Hak Milik tidak diperpanjang tapi dapat diperbaharui sesuai kesepakatan kedua belah pihak.
- Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGB dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGB
- (Pasal 28 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996

# PERALIHAN HGB

## Terjadi dengan cara :

- ⦿ Jual beli (akte PPAT)
- ⦿ Tukar menukar (akta PPAT)
- ⦿ Penyertaan dalam modal (akte PPAT)
- ⦿ Hibah (akte PPAT)
- ⦿ Pewarisan (surat wasiat/surak keterangan waris )

Peralihan HGB, harus didaftarkan pada kantah.

Atas tanah hak pengelolaan dan tanah HM,  
peralihan HGB harus dengan persetujuan tertulis  
dari pemegang HPL/HM



# HAK PAKAI (HP)

## Pengaturan :

- ⦿ UUPA pasal 41-43
- ⦿ PP No. 40 th 1996 Ps 39-58, Ps 59

## Definisi :

- ⦿ Adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari lahan yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang bukan perjanjian sewa menyewa atau pengolahan tanah

# SUBYEK HAK PAKAI

1. WNI
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
5. Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan Pemda.
6. Badan-badan keagamaan dan sosial
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

# JANGKA WAKTU HAK PAKAI

- ◉ **Utk jangka waktu tertentu** maks 25 tahun dan dapat diperpanjang maks 20 tahun serta dpt diperbaharui
- ◉ Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah HPL dapat diperpanjang dan diperbaharui
- ◉ Hak Pakai atas HM tidak diperpanjang tapi dapat diperbaharui sesuai kesepakatan kedua belah pihak
- ◉ **Utk jangka wkt selama tanahnya dipergunakan utk keperluan tertentu:** departemen, lembaga non departemen, Pemda, Perwakilan negara asing dan badan internasional, badan keagamaan dan sosial
- ◉ Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai

# PEMBEBANAN HAK PAKAI

- ⦿ Hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan dapat dibebani hak tanggungan.
- ⦿ Hak tanggungan hapus dengan hapusnya hak pakai.

# PERALIHAN HAK PAKAI

- ⦿ Peralihan hak pakai hrs didaftarkan pd kantah. Terjadi dengan cara :Jual beli, Tukar menukar, Penyertaan dalam modal, Hibah, Pewarisan.
- ⦿ peralihan hak pakai atas tanah negara harus ijin dari pejabat yang berwenang
- ⦿ atas tanah hak pengelolaan dan atas tanah HM, pengalihan hak pakai harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang HPL/HM.

# BAB VIII

# PENGADAAN TANAH

# UNTUK KEPENTINGAN

# UMUM



# Dasar Hukum

1. Pasal 18 UUPA
2. UU No. 20 Th. 1961 ttg pencabutan HAT dan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Peraturan Presiden No. 36 th. 2005 ttg Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan utk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah dengan Perpres No 65 Th 2006
4. Peraturan Kepala BPN No 3 Th 2007

## Pasal 18 UUPA:

utk **kepentingan umum**, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi **ganti rugi yang layak** dan menurut **cara yang diatur dgn undang-undang**.

- ▶ Merupakan jaminan bagi pemegang HAT. Pencabutan HAT hanya dapat dilakukan dgn syarat:
  - a. utk kepentingan umum
  - b. dgn ganti rugi yang layak
  - c. caranya diatur dgn undang-undang



# Pengertian Pengadaan Tanah

- ▶ Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- ▶ Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- ▶ Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan

# Pengertian Kepentingan Umum

- ▶ Keppres No 55 Th 1993 :  
Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat
- ▶ Perpres No 36 Th 2005 jo Perpres No 65 Th 2006 :  
Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat

# Kriteria Kepentingan Umum

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

# Panitia Pengadaan Tanah (P2T)

- ▶ Adalah panitia yg dibentuk utk membantu pengadaan tanah bagi pelaks pembangunan utk kepentingan umum
- ▶ Yang Membentuk :
  1. Bupati/Walikota utk PPT kab/kota
  2. Gubernur utk PPT Propinsi dan DKI
  3. Mendagri utk pengadaan tanah yang wilayahnya mencakup beberapa propinsi

# Tugas Panitia Pengadaan Tanah

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda –benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda -benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

# Prosedur Pengadaan Tanah

- ▶ Perencanaan
- ▶ Penetapan lokasi
- ▶ Penyuluhan
- ▶ Identifikasi dan Inventarisasi
- ▶ Penilaian
- ▶ Musyawarah
- ▶ Keputusan Panitia Pengadaan Tanah
- ▶ Pembayaran Ganti Rugi
- ▶ Pelepasan Hak



# Perencanaan

- ▶ Instansi pem yg memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan, yg menguraikan :
  1. maksud dan tujuan pembangunan
  2. letak dan lokasi pembangunan
  3. luasan tanah yg diperlukan
  4. sumber pendanaan
  5. analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan, berikut upaya pencegahan dan pengendaliaanya
- ▶ proposal tdk diperlukan utk pembangunan fasilitas keselamatan umum dan penanganan bencana

# Penetapan Lokasi

- ▶ Berdasarkan proposal instansi pem yg memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada bupati/walikota dgn tembusan ke kankantah
- ▶ Bupati/walikota mengkaji kesesuaian rencana pembangunan dari aspek: tata ruang, penatagunaan tanah, sosial ekonomi, lingkungan, serta penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah
- ▶ Pelaksanaan pengkajian didasarkan atas rekomendasi instansi terkait dan kankantah
- ▶ Berdasarkan rekomendasi bupati/walikota menerbitkan keputusan penetapan lokasi



# Keputusan Penetapan Lokasi

- ▶ Setelah diterima keputusan dlm wkt paling lama 14 hari wajib mempublikasikan rencana pelaks pembangunan utk kepentingan umum
- ▶ Berlaku sbg ijin perolehan tanah
- ▶ Jangka waktu :
  1. satu tahun utk tanah s/d 25 hektar
  2. dua tahun utk tanah > 25 Ha s/d 50 Ha
  3. tiga tahun utk tanah > 50 Ha
- ▶ Jangka wkt dpt diperpanjang satu kali maks satu tahun apbl telah memperoleh tanah min 75 %

- ▶ Jika lokasi tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan utk kepentingan umum, maka pihak ketiga yg bermaksud memperoleh tanah di lokasi tsb wajib memperoleh ijin tertulis dari bupati/walikota atau gubernur utk wilayah DKI
- ▶ Ijin tdk diperlukan apabila perolehan tanahnya karena pewarisan, putusan pengadilan atau karena perintah undang2

# Penyuluhan

- ▶ Dilakukan oleh P2T dan instansi Pemerintah Menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pemb kpd masy. Untuk memperoleh kesediaan dari para pemilik
- ▶ Diterima oleh masy, dilanjutkan dgn kegiatan pengadaan tanah
- ▶ Tidak diterima oleh masy, P2T kabupaten/kota melakukan penyuluhan kembali

# Penyuluhan Kembali

- ▶ Tetap tdk diterima oleh 75% pemilik tanah, lokasinya dpt dipindahkan, instansi pemerintah yg memerlukan tanah mengajukan alternatif lokasi lain
- ▶ Tetap tdk diterima oleh masy, lokasinya tdk dpt dipindahkan ke lokasi lain, maka P2T kab/kota mengusulkan kepada bupati/walikota atau gubernur utk DKI utk menggunakan ketentuan UU No 20 Th 1961
- ▶ Hasil pelaks penyuluhan dituangkan dlm Berita Acara Hasil Penyuluhan

# Lokasi Pembangunan Yg Tidak Dapat Dipindahkan

1. Berdasarkan aspek historis, klimatologis, geografis, geologis dan topografis tdk ada di lokasi lain
2. Dipindah ke lokasi lain memerlukan pengorbanan, kerugian, dan biaya yg lebih atau sangat besar
3. Rencana pemb tsb sangat diperlukan dan lokasi tsb mrpk lokasi terbaik atau tdk tersdia lagi lokasi yg lain, dan atau
4. Tdk di lokasi tsb dpt menimbulkan bencana yg mengancam keamanan dan keselamatan masy yg lebih luas



# Identifikasi dan Inventasasi

- ▶ Apbl rencana pemb diterima masy, maka P2T kab/kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan atau tanaman dan atau benda lain yang berkaitan dgn tanah
- ▶ P2T kab/kota dpt membentuk dan menetapkan satgas utk melakukan identifikasi dan inventarisasi

# Kegiatan dlm identifikasi dan inventarisasi

1. Penunjukan batas
2. Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan
3. Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan atau keliling batas bidang tanah
4. Penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan
5. Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah
6. Pendataan status tanah dan/atau bangunan
7. Pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman, dan
8. Lainnya yang dianggap perlu

- ▶ Hasil pelaks identifikasi dan inventarisasi huruf b dan c dituangkan dlm **Peta Bidang Tanah**
  
- ▶ Hasil pelaks identifikasi dan inventarisasi huruf e dan h dituangkan dlm **Daftar** yg memuat :
  1. Nama pemegang hak atas tanah
  2. Status tanah dan dokumennya
  3. Luas tanah
  4. Pemilikan dan/atau penguasaan tanah dan/atau bangunan dan atau tanaman dan/atau benda yg berkaitan dgn tanah
  5. Penggunaan dan pemanfaatan tanah
  6. Pembebanan hak atas tanah
  7. Keterangan lainnya



# Pengumuman

- ▶ Peta bidang tanah dan daftar diumumkan di kantor kelurahan, kantar, mell website selama 7 hari, dan/atau mell mass media min 2 kali penerbitan
- ▶ Terdapat keberatan, apbl dpt dipertanggungjawabkan maka P2T kab/kota melakukan perubahan/koreksi
- ▶ Apbl sengketa kepemilikan dan/atau penguasaan/penggunaan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda terkait dgn tanah, P2T kab/kota mengupayakan penyelesaian mell musyawarah
- ▶ Apbl tdk ada penyelesaian, P2T menyarankan utk diselesaikan mell lembaga peradilan dan mencatat sengketa tsb dlm peta bidang tanah dan daftar
- ▶ Jangka wkt pengumuman berakhir Peta dan Daftar disahkan oleh seluruh angg P2T Kab/kota

# Penilaian

- ▶ P2T kab/kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yg telah ditetapkan bupati/walikota utk menilai harga tanah yg terkena pemb utk kepentingan umum
  
- ▶ Apbl tdk terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, yg terdiri dari :
  1. Instansi bidang bangunan
  2. BPN
  3. Instansi Pelayanan PBB
  4. Ahli/orang yg berpengalaman sbg penilai harga tanah
  5. Akademisi yg mampu menilai harga tanah, bangunan, tanaman, benda terkait dgn tanah
  6. LSM (bila diperlukan)

► Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dgn memperhatikan NJOP, dan dpt berpedoman pada variabel2 sbb :

1. Lokasi dan letak tanah
2. Status tanah
3. Peruntukan tanah
4. Kesesuaian penggunaan tanah dgn RTRW
5. Sarana dan prasarana yg tersedia
6. Faktor lain yg mempengaruhi harga tanah

- ▶ Penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda terkait dgn tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yg membidangi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda terkait dgn tanah, dengan berpedoman pada standar harga yg telah ditetapkan peraturan perundang-undangan

- ▶ Hasil penilaian diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik

# Musyawarah

- ▶ adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.



# Musyawarah

- ▶ PPT kab/kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dgn mengundang instansi pem yg memerlukan tanah dan para pemilik untuk musyawarah mengenai :
  1. Rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut; dan
  2. Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi

# Musyawarah Rencana Pembangunan

- ▶ Musyawarah rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dianggap telah tercapai kesepakatan apabila minimum 75% dari luas tanah utk pemb telah diperoleh atau jumlah pemilik telah menyetujui bentuk dan/atau besarnya ganti rugi
- ▶ Apbl jumlahnya kurang dari 75%, maka P2T Kab/Kota mengusulkan kepada instansi yg memerlukan tanah utk memindahkan ke lokasi lain
- ▶ Apbl lokasi pemb tdk dpt dipindahkan, maka P2T kab/kota melanjutkan kegiatan pengadaan tanah



# Ganti Rugi (Ps 1 Perpres 36/2005)

- ▶ adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah

# Bentuk ganti rugi

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

# Dasar perhitungan besarnya ganti rugi

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

# Musyawarah

## Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

- ▶ Berpedoman Pada :
  1. Kesepakatan para pihak
  2. Hasil penilaian Panitia Penilai Harga Tanah/Tim Penilai Harga Tanah
  3. Tenggat waktu penyelesaian proyek pemb
  
- ▶ Dilaksanakan dlm jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak undangan musyawarah pertama

# Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi/Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi

- ▶ Apabila lokasi pemb tdk dpt dipindahkan, rencana pemb telah diperoleh persetujuan masy dan kesepakatan lokasi pemb telah tercapai 75%, serta jangka waktu musy ganti rugi telah berakhir maka instansi yg memerlukan tanah menyerahkan ganti rugi kepada pemilik dan dibuatkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi/Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi
- ▶ Jika pemilik menolak, maka berdasarkan Berita Acara tsb P2T kab/kota memerintahkan agar instansi yg memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke PN

- ▶ Panitia Pengadaan Tanah kab/kota membuat Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi yg ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia, instansi pemerintah yg memerlukan tanah dan para pemilik

# Keputusan P2T Kab/Kota

- ▶ Berdasarkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi, Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Utk Kepentingan Umum dan/atau Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi, maka Panitia Pengadaan Tanah Kab/Kota menerbitkan Keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi



# Keberatan Putusan Panitia

- ▶ Pemilik yg keberatan thd keputusan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dpt mengajukan keberatan kpd Bupati/Walikota atau gubernur atau Mendagri sesuai kewenangannya disertai alasan keberatannya dlm wkt paling lama 14 hari
- ▶ Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri dlm wkt paling lama 30 hari memberikan putusan: mengukuhkan atau mengubah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi
- ▶ Keputusan Bupati/Walikota atau gubernur atau Mendagri berlaku sbg dasar pembayaran ganti rugi bagi pemilik yg mengajukan keberatan
- ▶ Apabila pemilik tetap tidak menerima putusan tsb dan lokasi pemb tdk dpt dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri mengajukan usul penyelesaian dgn cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan UU No 20 Th 1961



- ▶ Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai UU No 20 Th 1961 dan PP No 39 Thn 1973

# BAB IX

# PENDAFTARAN TANAH



# DASAR HUKUM

1. Pasal 19UUPA
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Th. 1997
3. Peraturan Ka BPN No. 3 Th. 1997
4. Peraturan Pemerintah No. 46 Th. 2002



# Pasal 19 UUPA

- (1) Utk menjamin kepastian hk oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wil. RI, yang diatur dgn peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
  - b. pendaftaran HAT dan peralihan hak tersebut
  - c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- (3) pendaftaran tanah diselenggarakan dgn mengingat keadaan negara dan masy , keperluan lalin sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya
- (4) dalam peraturan pemerintah diatur biaya, dengan ketentuan rakyat yang tdk mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut



# Pengertian

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.



# Asas Pendaftaran Tanah

## (Pasal 2 PP No 24/1997)

1. SEDERHANA : ketentuan dan prosedur mudah dipahami
2. AMAN : diselenggarakan secara teliti dan cermat shg hasilnya dpt menjamin kepastian hukum
3. TERJANGKAU: terjangkau oleh pihak yang memerlukan
4. MUTAKHIR: kelengkapan yang memadai dlm pelaksanaannya dan kesinambungan dlm pemeliharaan datanya
5. TERBUKA ; masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.



# Obyek Pendaftaran Tanah (Pasal 9 PP 24/1997)

1. Bidang tanah : HM, HGU, HGB, Hak Pakai
2. tanah hak pengelolaan;
3. tanah wakaf;
4. tanah milik atas satuan rumah susun;
5. hak tanggungan;
6. tanah negara, dilakukan dengan cara membukukan dalam daftar tanah



# Tujuan Pendaftaran Tanah (UUPA Jo PP 24/1997)

1. Utk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, *agar dgn mudah dpt membuktikan dirinya sebagai pemegang hak ybs.*
2. Utk menyediakan informasi kpd pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dgn mudah dpt memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.





# SECARA TEORITIS TUJUAN PENDAFTARAN TANAH

1. RECHT KADASTER
2. FISKAL KADASTER
3. LAND INFORMATION SYSTEM/MULTI PURPOSE CADASTER (KEPASTIAN HUKUM, PAJAK, HARGA TANAH, POTENSI TANAH)



# SISTEM PENDAFTARAN TANAH

- Kekuatan pembuktian :
  1. Sistem publikasi positif
  2. Sistem publikasi negatif
  
- obyek yang didaftar :
  1. Registration of titles/buku tanah/hak
  2. registration of deeds/perbuatan hukum/akta



# UUPA jo PP No.24/1997 menganut:

- sistem pendaftaran hak, yang terlihat dari adanya buku tanah dan sertifikat sbg tanda bukti hak yang kuat
- sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.



# sistem publikasi negatif, unsur positif.

Pasal 32 PP No 24 Th 1997 :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut

# Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

## 1. Pendaftaran tanah pertama kali :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

## 2. Pemeliharaan pendaftaran tanah :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

# Pendaftaran Tanah Pertama Kali

## SISTEMATIK :

1. DILAKUKAN SEC SERENTAK YG MELIPUTI SEMUA OBYEK PENDAF YG BELUM DIDAFTAR DLM WIL/BAG WIL DESA/ KAL
2. PRAKARSA PEMERINTAH DENGAN PENETAPAN MENTERI

## SPORADIK :

1. DILAKUKAN UTK SATU/ BEBERAPA OBYEK PENDAF. DLM SATU WIL/BAG WIL. SECARA INDIVIDUAL/ MASSAL
2. ATAS PERMINTAAN YG BERKEPENTINGAN



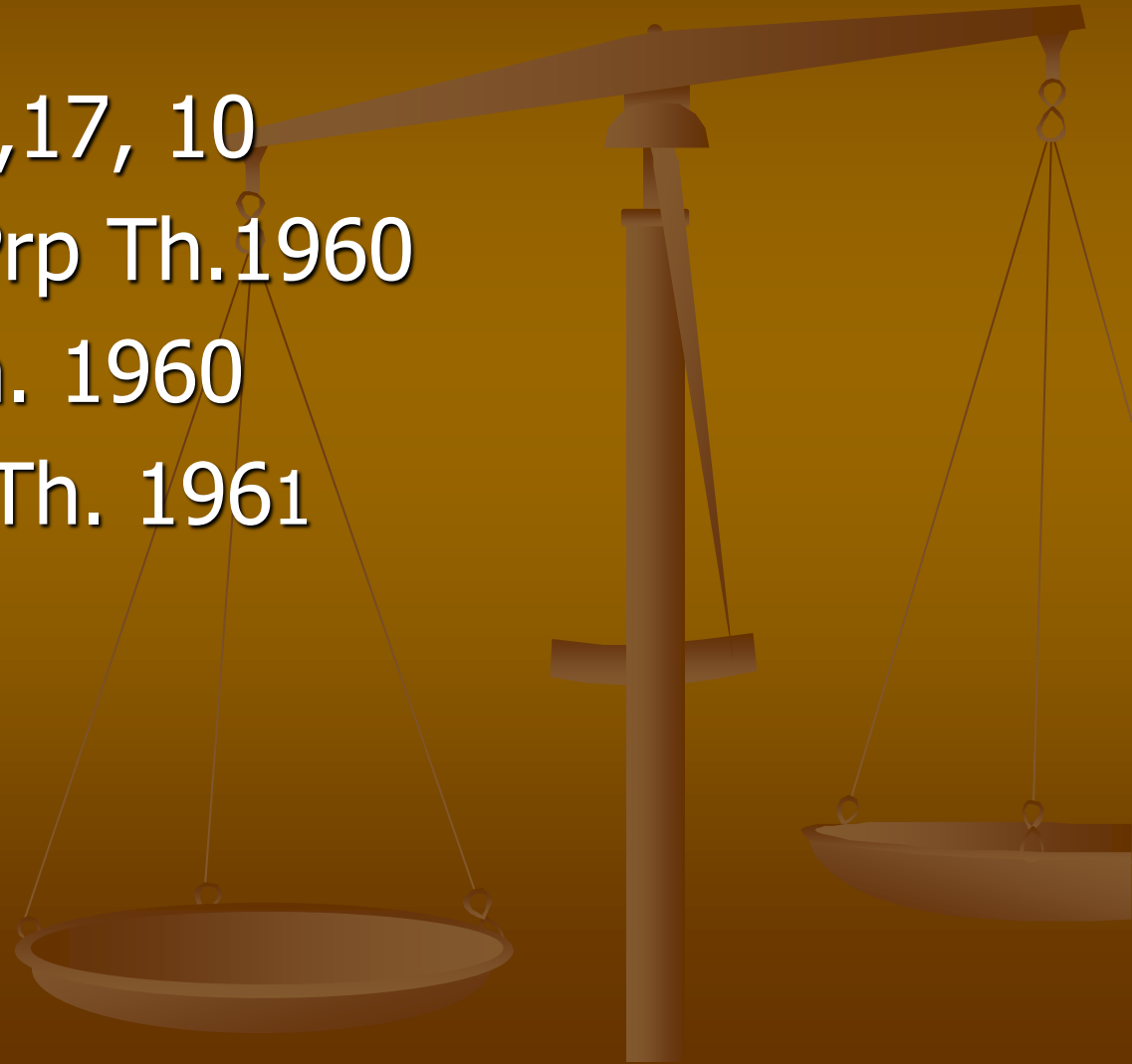
# BAB X

# LAND REFORM



# DASAR HUKUM

1. UUPA: Ps. 7,17, 10
2. UU No. 56 Prp Th.1960
3. UU No. 2 Th. 1960
4. PP No. 224 Th. 1961

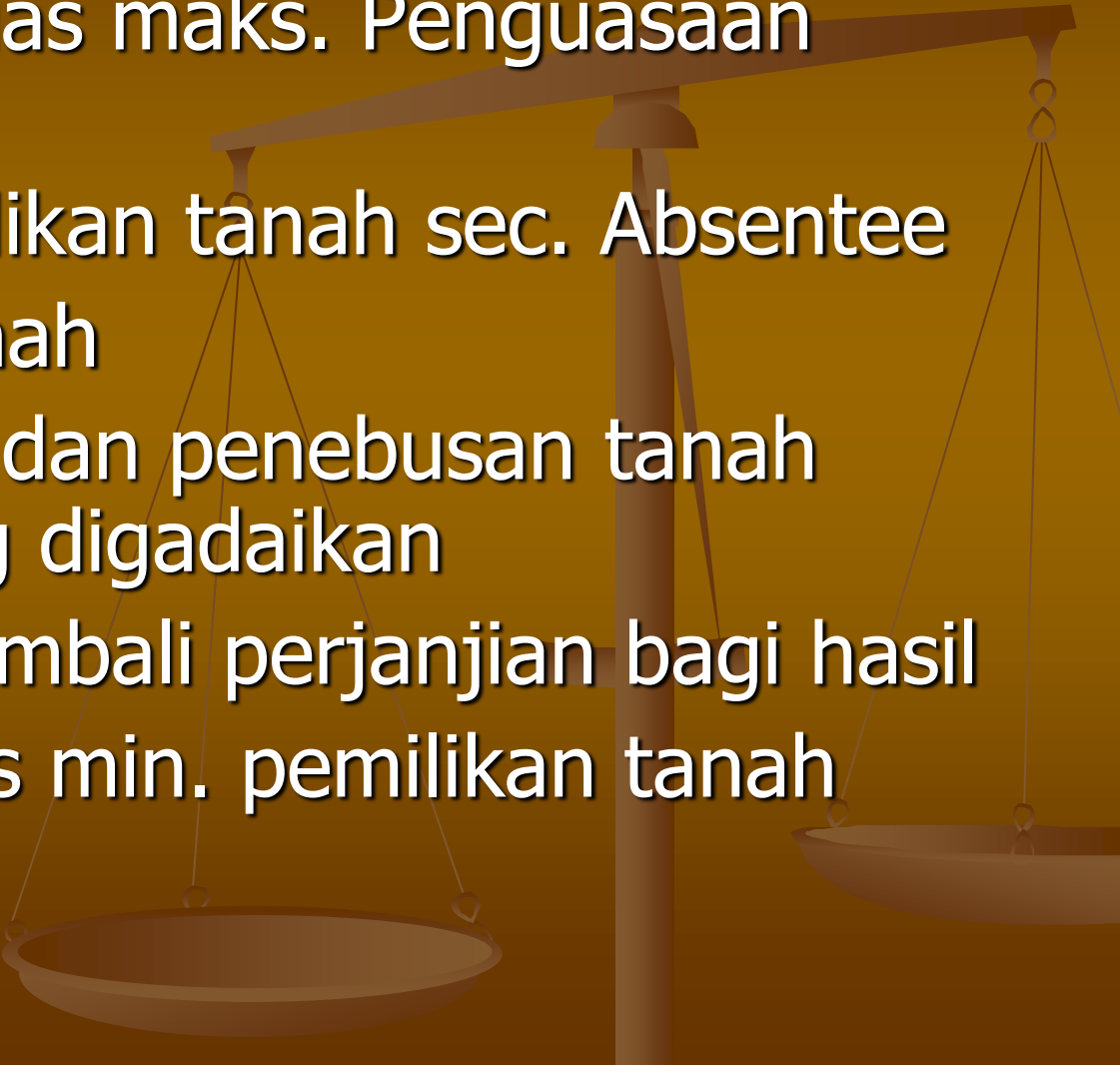




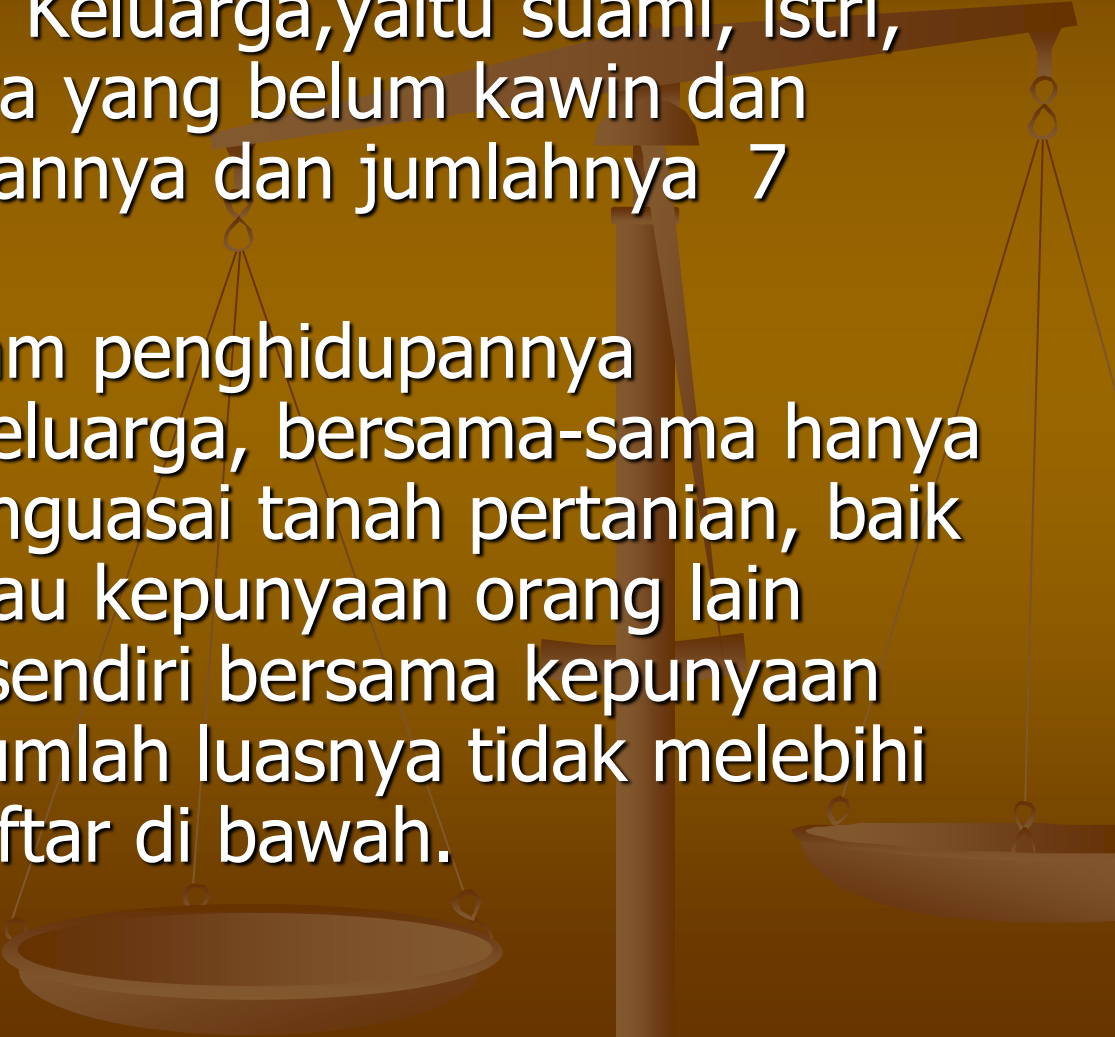
# PENGERTIAN

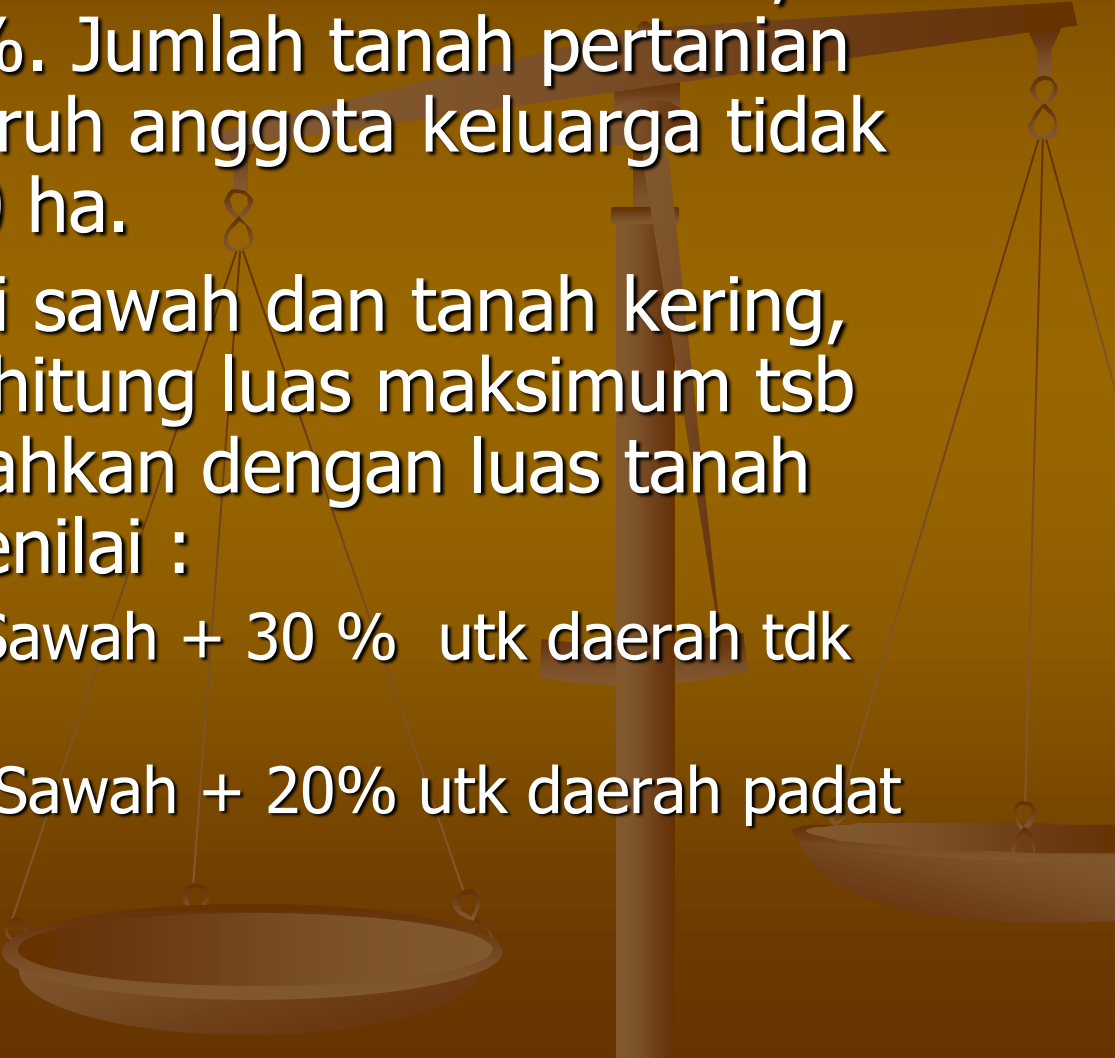
- Pengertian land reform dalam UUPA meliputi pengertian yang luas atau disebut **Agrarian Reform**, yang meliputi 5 program :
  1. pembaharuan hk. Agraria
  2. penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah
  3. mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur
  4. perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dgn penguasaan tanah **Land reform dlm arti sempit**
  5. perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta penggunaannya secara terencana sesuai daya dukung dan kemampuannya

# Program Land Reform (dlm arti sempit) meliputi

1. pembatasan luas maks. Penguasaan tanah
  2. larangan pemilikan tanah sec. Absentee
  3. redistribusi tanah
  4. pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan
  5. pengaturan kembali perjanjian bagi hasil
  6. penetapan luas min. pemilikan tanah pertanian
- 

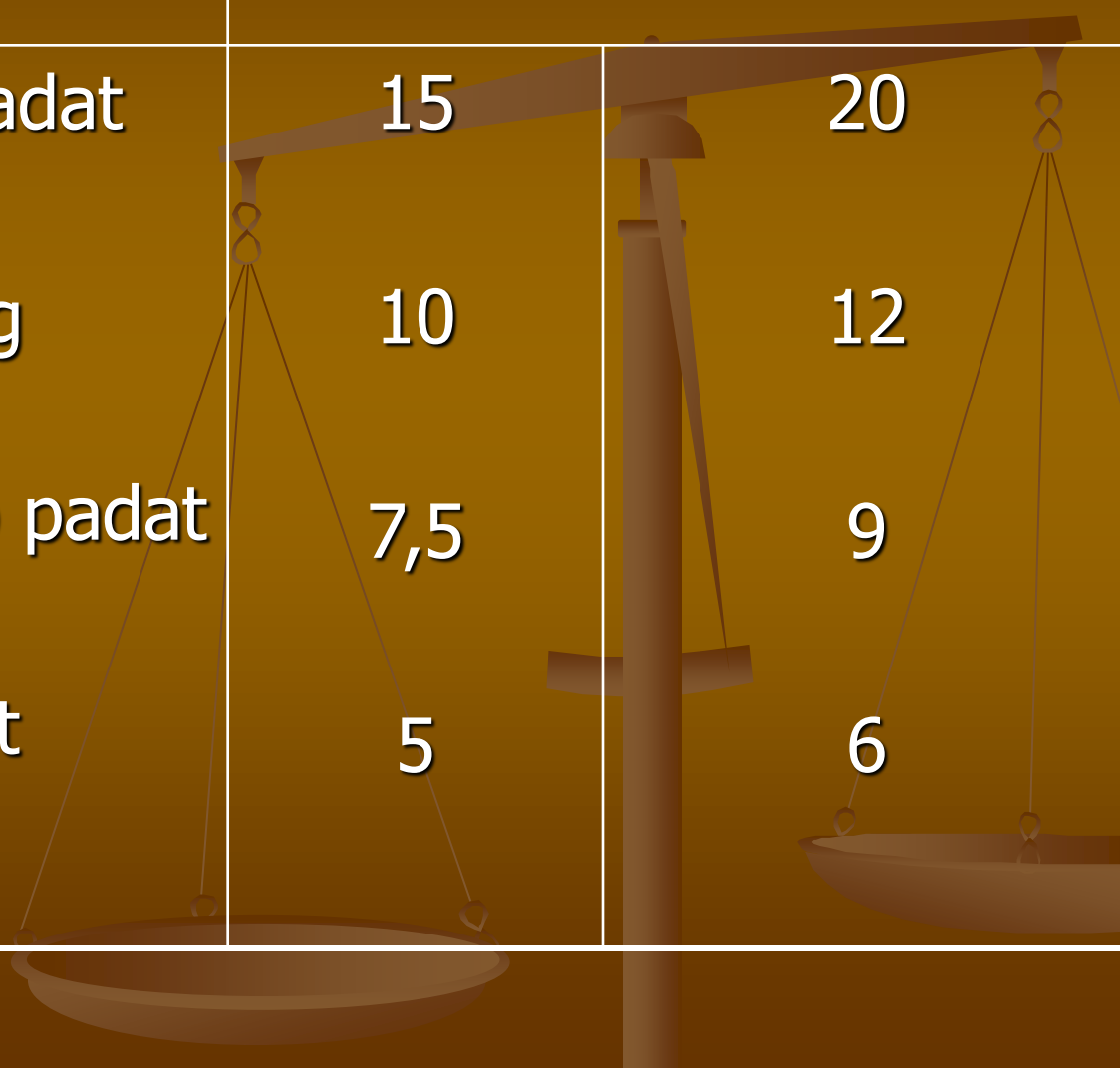
# PENETAPAN LUAS MAKS. PEMILIKAN & PENGUASAAN TANAH PERTANIAN

- Dasar penetapan : Keluarga, yaitu suami, istri, serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan jumlahnya 7 orang.
  - Seorang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga, bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi maksimum dlm daftar di bawah.
- 

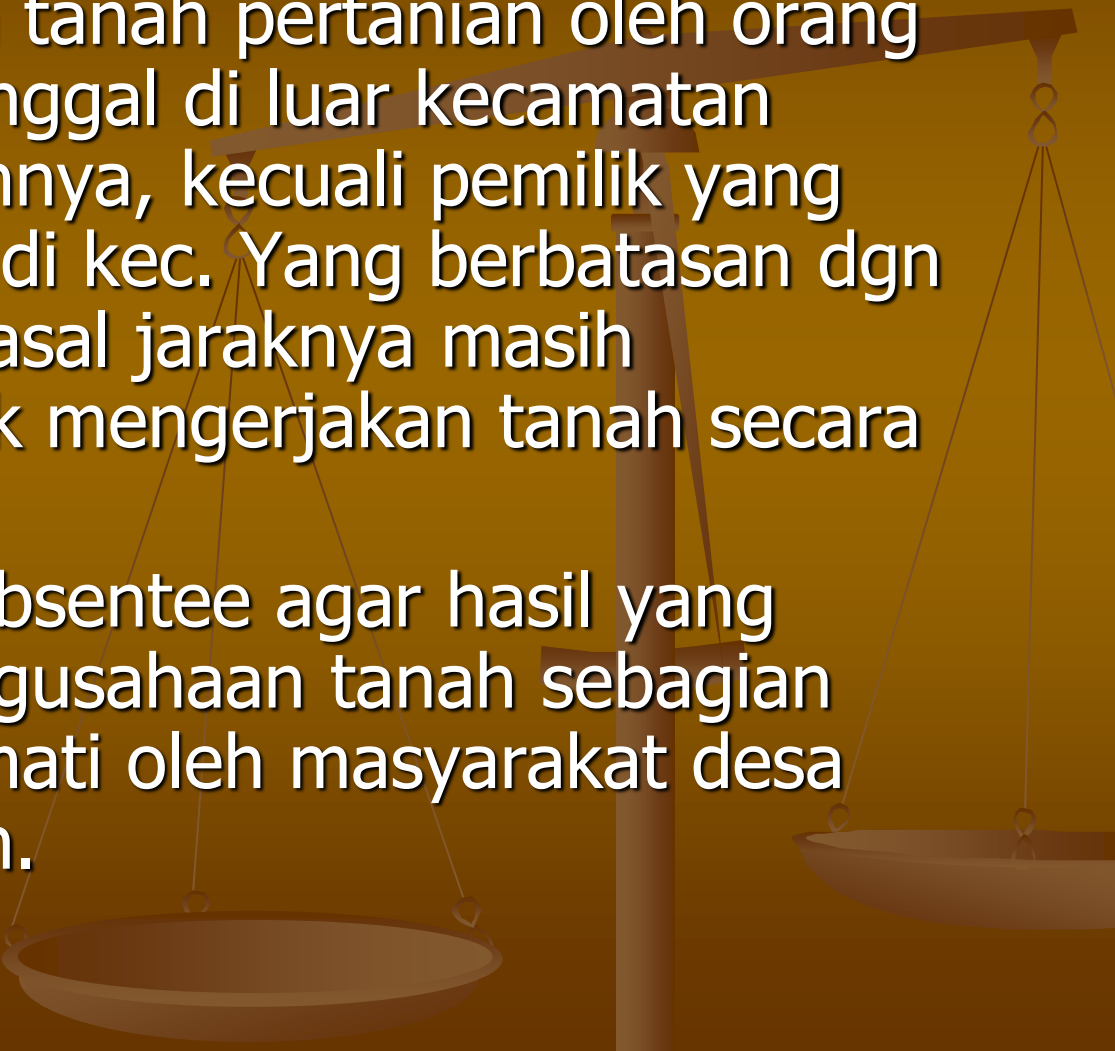
- 
- Bagi keluarga yang jumlahnya lebih dari 7 orang, maka luas maks. Utk setiap angg. Keluarga selebihnya dari 7 ditambah 10%, paling banyak 50%. Jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruh anggota keluarga tidak boleh lebih dari 20 ha.
  - Apabila menguasai sawah dan tanah kering, maka untuk menghitung luas maksimum tsb luas sawah dijumlahkan dengan luas tanah kering, dengan menilai :
    - Tanah kering = Sawah + 30 % utk daerah tdk padat
    - Tanah kering = Sawah + 20% utk daerah padat

Penduduk/km <sup>2</sup>	Golongan daerah	Sawah atau Ha	Tanah kering Ha
--------------------------	-----------------	---------------	-----------------

S/d 50	Tdk padat	15	20
51 s/d 250	Kurang padat	10	12
251 s/d 400	Cukup padat	7,5	9
401 ke atas	Sangat padat	5	6

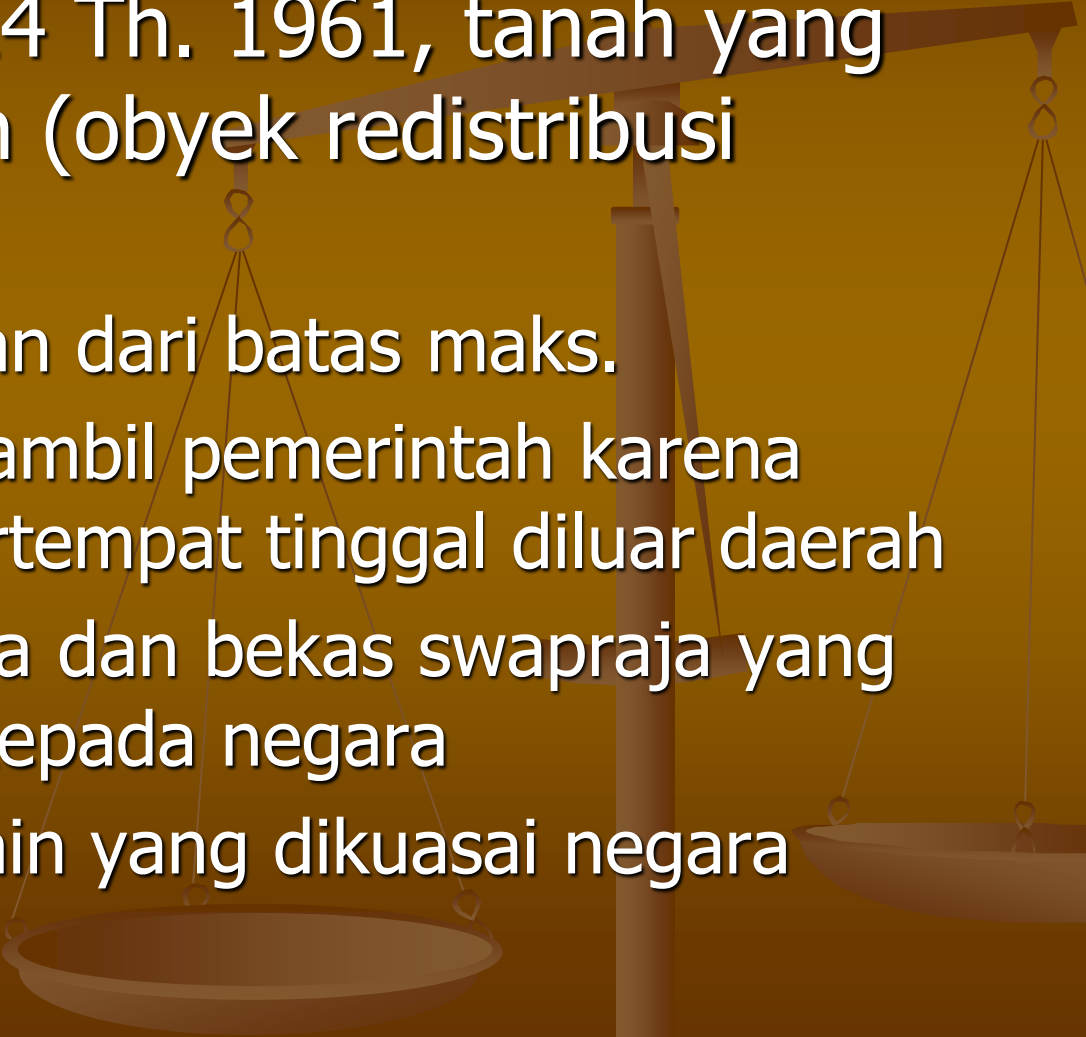


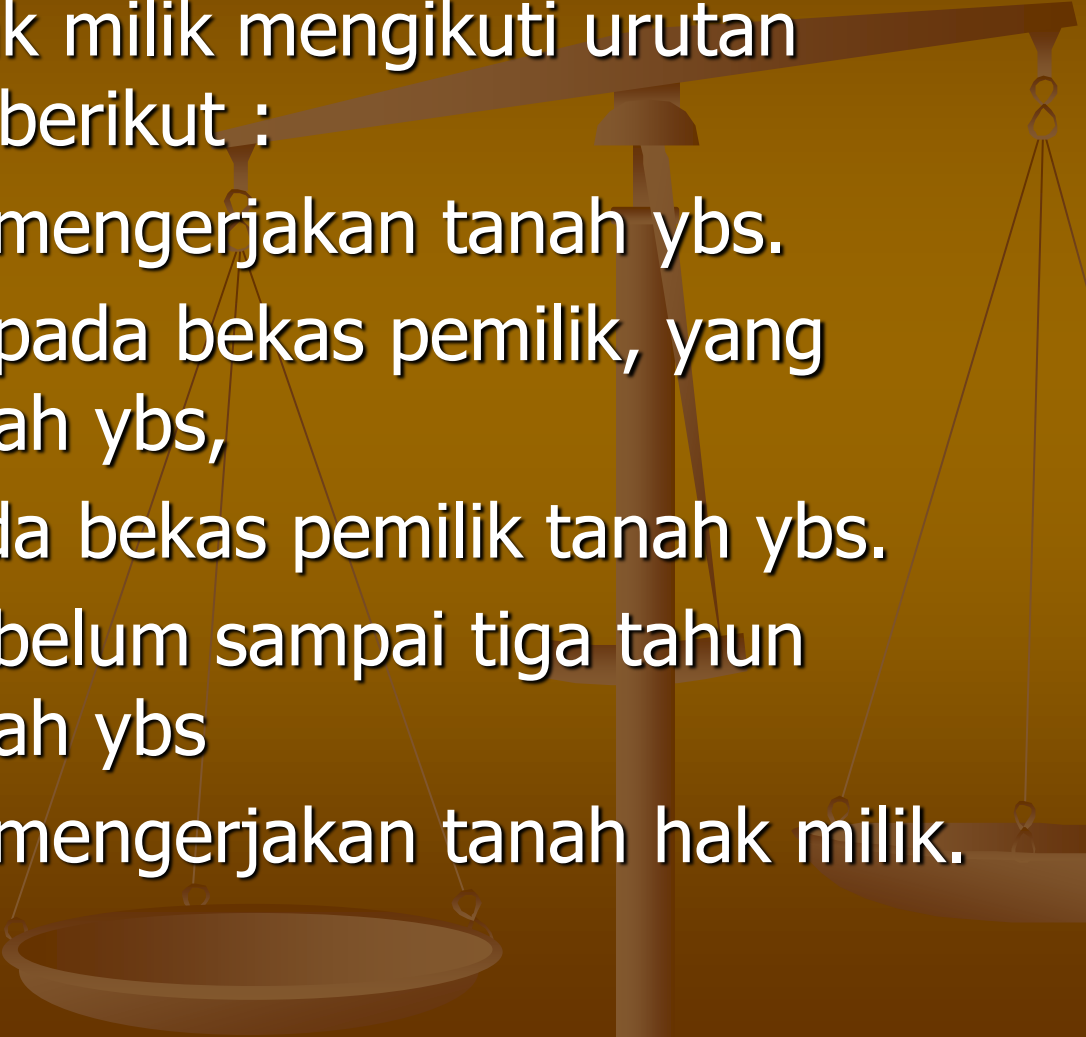
# LARANGAN PEMILIKAN TANAH SECARA ABSENTEE

- Dilarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, kecuali pemilik yang bertempat tinggal di kec. Yang berbatasan dgn kec. Letak tanah, asal jaraknya masih memungkinkan utk mengerjakan tanah secara efisien.
  - Tujuan larangan absentee agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat desa tempat letak tanah.
- 



# REDISTRIBUSI TANAH

- Menurut PP 224 Th. 1961, tanah yang akan dibagikan (obyek redistribusi tanah):
    1. tanah kelebihan dari batas maks.
    2. tanah yang diambil pemerintah karena pemiliknya bertempat tinggal diluar daerah
    3. tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara
    4. tanah-tanah lain yang dikuasai negara
- 

- 
- Subyek land reform yang akan mendapat tanah dengan status hak milik mengikuti urutan prioritas sebagai berikut :
    1. Penggarap yang mengerjakan tanah ybs.
    2. Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah ybs,
    3. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah ybs.
    4. Penggarap yang belum sampai tiga tahun mengerjakan tanah ybs
    5. Penggarap yang mengerjakan tanah hak milik.



# PENGEMBALIAN DAN PENEBUSAN TANAH PERTANIAN YANG DIGADAIKAN

- Barang siapa menguasai tanah dengan hak gadai sudah berlaku 7 tahun/lebih wajib mengembalikan tanahnya kepada pemiliknya tanpa menuntut uang tebusan.
- Terhadap hak gadai yang belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah dapat meminta kembali setiap waktu tanahnya setelah selesai dipanen dengan membayar uang tebusan yang dihitung menurut rumus :

$(7 + \frac{1}{2})$  – waktu berlangsungnya gadai

X uang gadai

7

# PERJANJIAN BAGI HASIL

## (UU No. 2 Th. 1960)

- Penggarap :

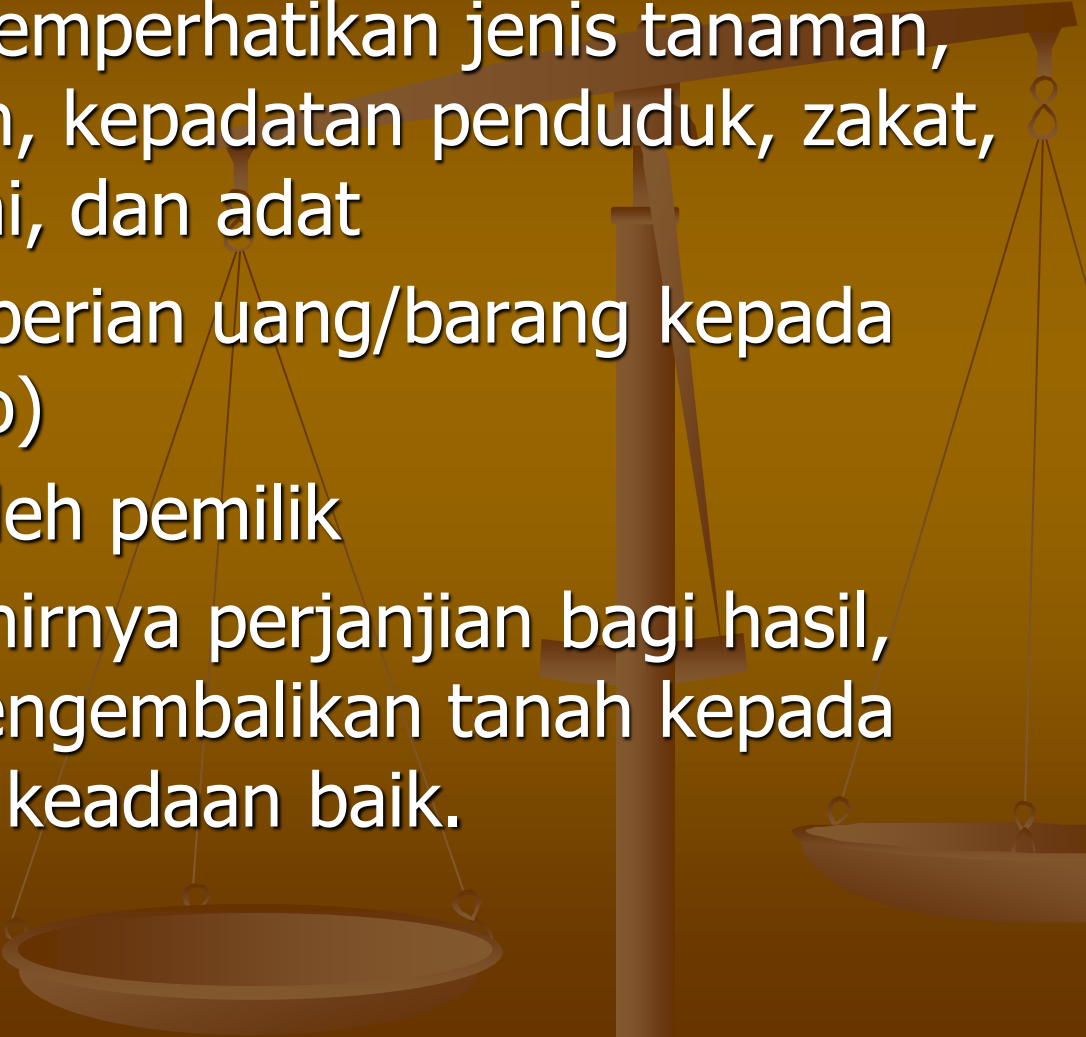
Orang tani yang tanahnya garapannya, yang dengan perjanjian bagi hasil, tidak lebih dari 3 ha, kecuali dengan izin menteri dan badan hukum dengan izin menteri.

- Bentuk perjanjian :

Dibuat secara tertulis dihadapan kepala desa dan disaksikan oleh dua orang, masing-masing dari pihak pemilik dan penggarap. Kemudian disahkan oleh camat.

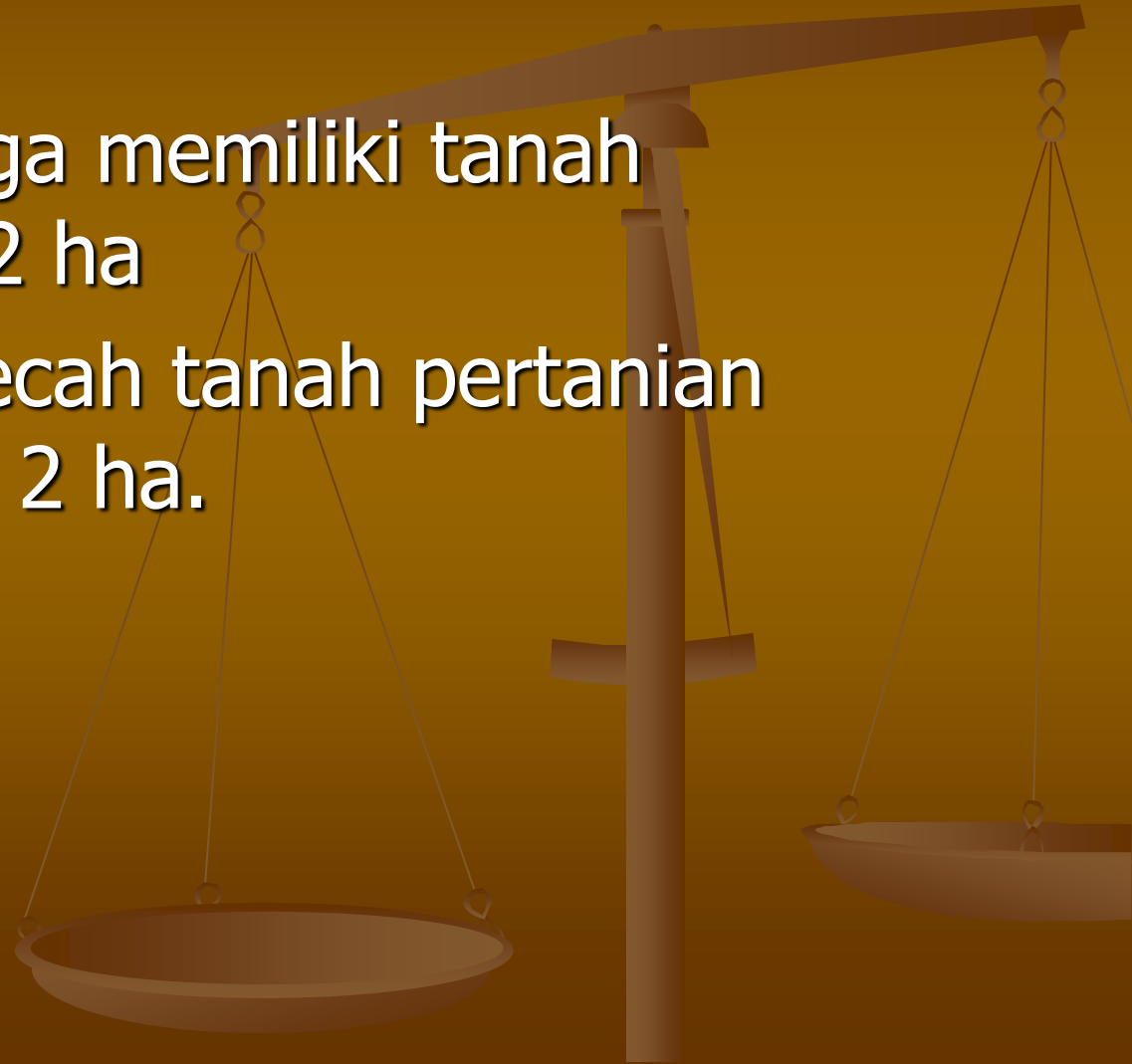
## ■ Jangka Waktu :

- Untuk sawah, min. 3 tahun dan utk tanah kering min. 5 th.
- perjanjian bagi hasil tdk terputus oleh pemindahan HM
- jika penggarap meninggal, perjanjian bagi hasil diteruskan ahli warisnya
- pemutusan perjanjian bagi hasil sebelum berakhirnya jangka waktu, apabila :
  1. persetujuan kedua belah pihak dan setelah dilaporkan kepada kepala desa
  2. dengan izin kepala desa atas tuntutan pemilik apabila penggarap tdk melaksanakan isi perjanjian.

- 
- Pembagian hasil tanah ditetapkan oleh bupati, dgn memperhatikan jenis tanaman, keadaan tanah, kepadatan penduduk, zakat, faktor ekonomi, dan adat
  - larangan pemberian uang/barang kepada pemilik (sromo)
  - PBB dibayar oleh pemilik
  - Setelah berakhirnya perjanjian bagi hasil, penggarap mengembalikan tanah kepada pemilik dalam keadaan baik.

# LUAS MINIMUM PEMILIKAN TANAH PERTANIAN

- Petani sekeluarga memiliki tanah pertanian min. 2 ha
- Larangan memecah tanah pertanian menjadi kurang 2 ha.





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960**  
**TENTANG**  
**PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang** : a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk per-ekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang di dasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;
- Berpendapat** : a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar;
- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;
- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk undang-undang yang

akan merupakan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

**Memperhatikan :** Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

**Mengingat :**

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;  
Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong.

**Memutuskan :**

**Dengan mencabut :**

1. “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;
2. a. “Domeinverklaring” tersebut dalam pasal 1 “Agrarisch Besluit” (Staatsblad 1870 No. 118);  
b. “Algemene Domeinverklaring” tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;  
c. “Domeinverklaring untuk Sumatera” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;  
d. “Domeinverklaring untuk keresidenan Menado” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;  
e. “Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. 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;

**Menetapkan :** **UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.**

**PERTAMA**

**Bab I**

**DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-  
KETENTUAN POKOK**

**Pasal 1**

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini .

## **Pasal 2**

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

## **Pasal 3**

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

## **Pasal 4**

- (1) 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 lain serta badan-badan hukum.
- (2) 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 diatasnya, 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.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.



### **Pasal 5**

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

### **Pasal 6**

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

### **Pasal 7**

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

### **Pasal 8**

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

### **Pasal 9**

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

### **Pasal 10**

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

### **Pasal 11**

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

## **Pasal 12**

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

## **Pasal 13**

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

## **Pasal 14**

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :
  - a. untuk keperluan Negara;
  - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
  - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
  - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

## **Pasal 15**

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

## **Bab II**

### **HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH**

#### **Bagian I**

#### **Ketentuan-ketentuan umum**

#### **Pasal 16**

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,
  - g. hak memungut hasil hutan,
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :
- a. hak guna-air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

#### **Pasal 17**

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

### **Pasal 18**

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

## **Bagian II**

### **Pendaftaran Tanah**

#### **Pasal 19**

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

## **Bagian III**

### **Hak Milik**

#### **Pasal 20**

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 21**

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

#### **Pasal 22**

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
  - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. ketentuan Undang-undang.

#### **Pasal 23**

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### **Pasal 24**

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

#### **Pasal 25**

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

#### **Pasal 26**

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal

karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

#### **Pasal 27**

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
  3. karena diterlantarkan;
  4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

### **Bagian IV**

#### **Hak guna-usaha**

#### **Pasal 28**

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 29**

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

#### **Pasal 30**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :
  - a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 31**

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

### **Pasal 32**

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

### **Pasal 33**

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

### **Pasal 34**

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

## **Bagian V**

### **Hak guna bangunan**

### **Pasal 35**

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

### **Pasal 36**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
  - a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 37**

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

### **Pasal 38**

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

### **Pasal 39**

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

### **Pasal 40**

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;



- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

## **Bagian VI**

### **Hak pakai**

#### **Pasal 41**

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
  - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
  - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

#### **Pasal 42**

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### **Pasal 43**

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## **Bagian VII**

### **Hak sewa untuk bangunan**

#### **Pasal 44**

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
  - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

#### **Pasal 45**

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## **Bagian VIII**

### **Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan**

#### **Pasal 46**

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

## **Bagian IX**

### **Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan**

#### **Pasal 47**

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **Bagian X**

### **Hak guna ruang angkasa**

#### **Pasal 48**

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **Bagian XI**

### **Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial**

#### **Pasal 49**

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **Bagian XII**

### **Ketentuan-ketentuan lain**

#### **Pasal 50**

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

#### **Pasal 51**

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

## **Bab III**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 52**

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

#### **Bab IV**

### **KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 53**

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

#### **Pasal 54**

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

#### **Pasal 55**

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

#### **Pasal 56**

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

### **Pasal 57**

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

### **Pasal 58**

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

## **KEDUA**

### **KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI**

#### **Pasal I**

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

## **Pasal II**

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbene, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

## **Pasal III**

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

## **Pasal IV**

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.
- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

## **Pasal V**

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

## **Pasal VI**

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang

ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggaduuh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

### **Pasal VII**

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

### **Pasal VIII**

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

### **Pasal IX**

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

## **KETIGA**

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

## **KEEMPAT**

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

## **KELIMA**

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta

pada tanggal : 24 September 1960

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**ttd.**

**(SOEKARNO)**

Diundangkan

pada tanggal 24 September 1960

**SEKRETARIS NEGARA,**

**ttd.**

**(Tamzil)**





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960**  
**TENTANG**  
**PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

**A. PENJELASAN UMUM**

**I. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria.**

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat daripada tercapainya cita-cita di atas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum..

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan daripada azas kerohanian Negara dan cita-cita Bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Garis-garis besar daripada Haluan Negara yang tercantum di dalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan di dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun Undang-undang itu formil tiada bedanya dengan Undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

## **II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional.**

- (1) 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. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga. 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). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna- bangunan, hak-pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (pasal 4 jo. pasal 16). Bagaimana

kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah.

- (2) “Azas domein” yang dipergunakan sebagai dasar daripada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas daripada Negara yang merdeka dan modern. Berhubung dengan ini azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai “pernyataan domein”, yaitu misalnya dalam pasal 1 Agrarisch Besluit (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874-94f, S. 1877-55 dan S. 1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam Bab II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di bawah ini.

- (3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka di dalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukan hak itu pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa :

“Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula di dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi di dalam undang-undang, dengan akibat bahwa di dalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutnya hak ulayat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya di dalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi “recognitie”, yang memang ia berhak menerimanya selaku pemegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut di daerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri sering kali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua daripada ketentuan pasal 3 tersebut di atas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya di dalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian di atas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

- (4) Dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6, yaitu bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam pasal 9 ayat (2) bahwa : "Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha Swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang (pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat (1) dan (2) dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari pada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut “landreform” atau “agrarian reform” yaitu, bahwa “Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya”.

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (pasal 13 jo pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Dalam hubungan dengan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar “freefight”, akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan (“exploitation de l’homme par l’homme”). Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil” (LN. 1960-2).

Ketentuan pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubung dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (“planning”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum (“National planning”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“regional planning”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

### **III. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.**

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “dualisme” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

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. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

- (2) Di dalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam pasal 11 ayat 2, bahwa : “Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hidup golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional di perhatikan”. Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat pedesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggara pula.

Sebagai yang telah diterangkan di atas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenai hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasah dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) (pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

### **IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.**

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah.

Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechts-kadaster”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechtskadaster” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

## **B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 3 dan pasal 4 ayat 1.

Yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi.

Perluasan pengertian “bumi” dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

### **Pasal 2**

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

### **Pasal 3**

Yang dimaksud dengan “hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu” ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut “beschikkingsrecht”. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).



#### **Pasal 4**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1)

#### **Pasal 5**

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

#### **Pasal 6**

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

#### **Pasal 7**

Azas yang menegaskan dilarangnya “groot-grondbezit” sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

#### **Pasal 8**

Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di 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.

#### **Pasal 9**

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 1 ayat 1 dan 2.

#### **Pasal 10**

Sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata “pada dasarnya” menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal di dalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur di dalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal 7). Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya masih dimungkinkan oleh pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

#### **Pasal 11**

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

#### **Pasal 12**

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu “usaha bersama” antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan “fihak lain” itu ialah

Pemerintah Daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan “domestic-capital” yang progressip.

### **Pasal 13**

Ayat 1, 2 dan 3. Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

### **Pasal 14**

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

### **Pasal 15**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-jawatan yang bersangkutan.

### **Pasal 16**

Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini . Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo pasal 53).

### **Pasal 17**

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam pasal 7. Penetapan batas luas maksimum akan dilakukan di dalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugiann kepada bekas pemilik tersebut di atas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya di dalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya para bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama

dimaksudkan untuk mencegah pemecah belahan (“versplintering”) tanah lebih lanjut. Di samping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya : transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur.

Yang dimaksud dengan “keluarga” ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

### **Pasal 18**

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

### **Pasal 19**

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

### **Pasal 20**

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

### **Pasal 21**

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu. Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

### **Pasal 22**

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

### **Pasal 23**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

#### **Pasal 24**

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi hasil, atau hak guna bangunan.

#### **Pasal 25**

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Di dalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

#### **Pasal 26**

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warga negara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

#### **Pasal 27**

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

#### **Pasal 28**

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efficient, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahaannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (pasal 34).

#### **Pasal 29**

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

#### **Pasal 30**

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (pasal 55).

#### **Pasal 31 s/d 34**

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

#### **Pasal 35**

Berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

#### **Pasal 36**

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

#### **Pasal 37 s/d 40**

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (angka IV).

#### **Pasal 41 dan 42**

Hak pakai adalah suatu “kumpulan pengertian” daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

#### **Pasal 43**

Tidak memerlukan penjelasan.

#### **Pasal 44 dan 45**

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

#### **Pasal 46**

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

#### **Pasal 47**

Hak guna air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya maka hal-hal ini sudah termasuk dalam isi dari-pada hak milik atas tanah.

Hak guna air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

#### **Pasal 48**

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya di kemudian hari.

#### **Pasal 49**

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungkan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

#### **Pasal 50 dan 51**

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam Undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

#### **Pasal 52**

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

#### **Pasal 53**

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 16.

#### **Pasal 54**

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC tetapi pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh Ketentuan Konversi pasal I ayat 3, pasal II ayat 2 dan pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan di dalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh penegasan dari instansi yang berwenang.

## **Pasal 55**

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 30.

Ayat 1. mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh Undang-undang pembangunan nasional semesta berencana.

Kedua : hak-hak yang ada sekarang ini menurut Ketentuan Konvensi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan yang disebut dalam pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akte haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini.

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA NOMOR 2043**



**SALINAN**

**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 19 TAHUN 2021**

**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 123, Pasal 173, dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- Mengingat** :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
  4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

**MEMUTUSKAN: . . .**





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
3. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.
4. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

5. Objek . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

5. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
6. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
7. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
8. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah.
9. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
10. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
11. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.
12. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
13. Penilai . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

13. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
14. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
15. Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
16. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
17. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
18. Badan Usaha adalah badan usaha berbentuk badan hukum yang didirikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
19. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

20. Penetapan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

20. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur/bupati/wali kota yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
21. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
22. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
23. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
24. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
25. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
26. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

27. Tim . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

27. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk membantu gubernur/bupati/wali kota dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
28. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk membantu gubernur/bupati/wali kota melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
29. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
30. Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
31. Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
32. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
33. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

BAB II . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

## BAB II

### PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 2

Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
- o. penataan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- v. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Pasal 3 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

### Pasal 3

Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

### Bagian Kedua

### Perencanaan Pengadaan Tanah

#### Paragraf 1

#### Dasar Perencanaan

### Pasal 4

- (1) Setiap Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:
  - a. rencana tata ruang; dan
  - b. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
    1. rencana pembangunan jangka menengah;
    2. rencana strategis; dan/atau
    3. rencana kerja pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait.

(3) Dalam . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- (3) Dalam perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli.

#### Pasal 5

Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, didasarkan atas:

- a. rencana tata ruang wilayah nasional;
- b. rencana tata ruang pulau/kepulauan;
- c. rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
- d. rencana tata ruang wilayah provinsi;
- e. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan/atau
- f. rencana detail tata ruang.

#### Paragraf 2

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

#### Pasal 6

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - c. prioritas pembangunan nasional/daerah;
  - d. letak tanah;
  - e. luas tanah yang dibutuhkan;
  - f. gambaran umum status tanah;
  - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - h. perkiraan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

- h. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - i. perkiraan nilai tanah;
  - j. rencana penganggaran; dan
  - k. preferensi bentuk Ganti Kerugian.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (3) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan prioritas pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan prioritas pembangunan.
- (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan wilayah administrasi:
- a. kelurahan/desa atau nama lain;
  - b. kecamatan;
  - c. kabupaten/kota; dan
  - d. provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.
- (5) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
- (6) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan data awal mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

(8) Perkiraan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

- (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- (9) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, meliputi:
  - a. tanah;
  - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
  - c. bangunan;
  - d. tanaman;
  - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan
  - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.
- (11) Dalam hal diperlukan, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menambah muatan dalam dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 7

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:
  - a. survei sosial ekonomi;
  - b. kelayakan lokasi;
  - c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
  - d. perkiraan nilai tanah;
  - e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan pembangunan; dan
  - f. studi . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

- f. studi lain yang diperlukan.
- (2) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.
  - (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk Kepentingan Umum yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan.
  - (4) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
  - (5) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.
  - (6) Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (7) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 8 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

#### Pasal 8

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (4) Dalam hal dokumen perencanaan Pengadaan Tanah lebih dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Instansi yang Memerlukan Tanah perlu melakukan pembaruan dokumen.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Bagian Ketiga

#### Persiapan Pengadaan Tanah

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 9

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).

(2) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

#### Pasal 10

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang Memerlukan Tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.
- (2) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

#### Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), bertugas:
  - a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
  - b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
  - c. melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
  - d. menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan;
  - e. mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
  - f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur.

(2) Pendataan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat melibatkan instansi terkait.

#### Paragraf 2

#### Pemberitahuan Rencana Pembangunan

#### Pasal 12

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dibentuk oleh gubernur.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
  - c. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
  - d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan
  - f. informasi lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan.

Pasal 13 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

#### Pasal 13

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (2) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara:
  - a. sosialisasi;
  - b. tatap muka; dan/atau
  - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak dan/atau media elektronik.

#### Pasal 14

- (1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan Tim Persiapan.
- (3) Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam berita acara sosialisasi pertemuan yang ditandatangani oleh ketua dan anggota Tim Persiapan.

Pasal 15 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

#### Pasal 15

- (1) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima surat pemberitahuan yang ditandatangani oleh pihak yang menerima melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

#### Pasal 16

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan/atau nasional sebanyak 2 (dua) Hari penerbitan.
- (2) Pemberitahuan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dilaksanakan melalui situs (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah.

#### Paragraf 3

Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

#### Pasal 17

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 18 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

#### Pasal 18

- (1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. pemegang Hak Atas Tanah;
  - b. pemegang Hak Pengelolaan;
  - c. nazhir untuk tanah wakaf;
  - d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
  - e. masyarakat hukum adat;
  - f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
  - g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
  - h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

#### Pasal 19

Pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b merupakan pihak yang diberikan sebagian kewenangan/pelimpahan dari negara untuk melaksanakan hak menguasai negara.

Pasal 21 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 20 -

Pasal 21

Nazhir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 22

- (1) Pemegang alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Hak Atas Tanah.
- (2) Dalam hal alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditemukan atau tidak berlaku lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pemilikan atau penguasaan dapat dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan dari orang yang dapat dipercaya dan disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi.
- (3) Pernyataan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan:
  - a. tanah tersebut adalah benar miliknya yang bersangkutan, bukan milik orang lain;
  - b. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan
  - c. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau kelurahan/desa yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 23 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Pasal 23

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf e merupakan sekelompok orang yang menguasai tanah ulayat secara turun-temurun dalam bentuk kesatuan ikatan asal usul leluhur dan/atau kesamaan tempat tinggal di wilayah geografis tertentu, identitas budaya, hukum adat yang masih ditaati, hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, dan hukum.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diperkuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Tanah ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanah yang berada di wilayah penguasaan kesatuan masyarakat hukum adat dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.

Pasal 24

- (1) Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah.
- (2) Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa:
  - a. sertifikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
  - b. surat izin garapan/membuka tanah;
  - c. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti; atau
  - d. bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.

(3) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 22 -

- (3) Dalam hal penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibuktikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat ladang, kebun, tanam tumbuh, bekas tanam tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya meliputi:
- a. surat pernyataan penguasaan tanah dari yang bersangkutan, diketahui oleh orang yang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan:
    1. yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut;
    2. bidang tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan tanah, dan batas yang jelas; dan
    3. yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana; dan
  - b. surat keterangan dari kepala desa/lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.
- (4) Bukti penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap sebagai izin dari pejabat yang berwenang.

Pasal 25

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan.

(2) Dasar . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 23 -

- (2) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:
- a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
  - b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;
  - c. surat izin menghuni;
  - d. risalah lelang;
  - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf; atau
  - f. bukti penguasaan lainnya.

Pasal 26

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (2) Dasar kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
- a. izin mendirikan bangunan dan/atau kartu inventaris barang untuk bangunan milik Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan/atau bukti fisik bangunan;
  - b. surat pernyataan penguasaan fisik;
  - c. surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan; dan/atau
  - d. bukti . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 24 -

- d. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir.

#### Pasal 27

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari.
- (2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal berita acara sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) ditandatangani.
- (3) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

#### Pasal 28

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), dituangkan dalam bentuk daftar sementara Pihak yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara Pihak yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan daftar yang berisi data perkiraan dan hanya digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Paragraf 4 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 25 -

Paragraf 4

Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Pasal 29

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (3) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau dapat di tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (4) Pelibatan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa.
- (5) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (6) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) Hari yang dihitung mulai tanggal ditandatangani daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2).

Pasal 30 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 26 -

Pasal 30

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang serta masyarakat yang terkena dampak untuk hadir dalam Konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang serta masyarakat terkena dampak atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh Pihak yang Berhak Pengelola dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.
- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
  - a. pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
  - b. media cetak atau media elektronik.

Pasal 31

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. maksud . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 27 -

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah;
- c. peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
- d. insentif yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak;
- e. objek yang dinilai Ganti Kerugian;
- f. bentuk Ganti Kerugian; dan
- g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.

Pasal 32

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan/atau masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang akan terkena dampak atas rencana lokasi pembangunan.
- (3) Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kehadiran Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir dan dokumentasi berupa foto dan/atau video.

(5) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 28 -

- (5) Dalam hal telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang, dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak menghadiri Konsultasi Publik dianggap menyetujui lokasi rencana pembangunan.
- (6) Hasil kesepakatan atas rencana lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan lokasi pembangunan.
- (7) Atas dasar hasil kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada gubernur paling lama 5 (lima) Hari.
- (8) Dalam hal Pengadaan Tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar permohonan Penetapan Lokasi diajukan kepada bupati/wali kota.

Pasal 33

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdapat Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.
- (2) Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak tanggal berita acara kesepakatan.
- (3) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan Konsultasi Publik ulang.

Pasal 34 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 29 -

Pasal 34

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang Memerlukan Tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui Tim Persiapan.
- (2) Gubernur membentuk Tim Kajian untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. kepala Kantor Wilayah sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
  - d. kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
  - e. bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
  - f. akademisi sebagai anggota.
- (4) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas:
  - a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
  - b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
  - c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

(5) Untuk . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 30 -

- (5) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ketua Tim Kajian dapat membentuk sekretariat.

#### Pasal 35

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf a berupa:
- a. klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
  - b. klasifikasi pihak yang keberatan; dan/atau
  - c. klasifikasi usulan pihak yang keberatan.
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen keberatan.
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf b dilakukan untuk:
- a. menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan; dan
  - b. menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf c didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:
- a. rencana tata ruang wilayah; dan
  - b. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
    1. rencana pembangunan jangka menengah;
    2. rencana strategis; dan/atau
    3. rencana kerja Pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 36 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 31 -

Pasal 36

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf c, ditandatangani oleh ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada gubernur.

Pasal 37

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dan pihak yang keberatan.

Pasal 38

Penanganan keberatan oleh gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), dilakukan paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya keberatan.

Pasal 39

Dalam hal gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, Instansi yang Memerlukan Tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Pasal 40

- (1) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah berstatus kawasan hutan, Instansi yang Memerlukan Tanah melalui gubernur mengajukan permohonan pelepasan status kawasan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.

(2) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 32 -

- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:
  - a. pelepasan kawasan hutan dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;
  - b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.
- (3) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

Pasal 41

- (1) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah kas desa, pemerintah desa mengajukan izin tertulis kepada gubernur untuk persetujuan pelepasan haknya.
- (2) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah wakaf, nazhir mengajukan izin tertulis kepada Kementerian Agama/Kantor Wilayah Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia/Badan Wakaf Indonesia Provinsi untuk mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf.
- (3) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah ulayat, Instansi yang Memerlukan Tanah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat dengan melibatkan tokoh masyarakat adat untuk mendapat kesepakatan dan penyelesaian dengan masyarakat yang bersangkutan yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

(4) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 33 -

- (4) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan/atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, Pengguna Barang/pemilik aset mengajukan permohonan izin alih status penggunaan/pelepasan aset kepada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan/atau Proyek Strategis Nasional berada pada lahan pertanian pangan berkelanjutan, dapat dilakukan pengalihfungsian lahan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengalihfungsian lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan dengan syarat:
  - a. dilakukan kajian kelayakan strategis;
  - b. disusun rencana alih fungsi lahan;
  - c. dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
  - d. disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan.
- (3) Dalam hal terjadi bencana sehingga pengalihan fungsi lahan untuk infrastruktur tidak dapat ditunda, persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak diberlakukan.
- (4) Penyediaan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan untuk infrastruktur akibat bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan setelah alih fungsi dilakukan.

(5) Pembebasan . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 34 -

- (5) Pembebasan kepemilikan Hak Atas Tanah yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan pemberian Ganti Kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 43

- (1) Proses penyelesaian perubahan status atas Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Pasal 41 dan Pasal 42 harus dilakukan sampai dengan Penetapan Lokasi.
- (2) Dalam hal perubahan status dan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait, maka Penetapan Lokasi berfungsi sebagai izin perubahan status/pinjam pakai kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset.

#### Paragraf 5

#### Penetapan Lokasi Pembangunan

#### Pasal 44

- (1) Permohonan Penetapan Lokasi pembangunan dari Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6).
- (2) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh gubernur dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.

(3) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 35 -

- (3) Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau pembangunan yang tidak dapat dipindahkan lokasinya, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Menteri.
- (4) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 45

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 46

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Keputusan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 disampaikan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada Kantor Wilayah paling lama 7 (tujuh) Hari setelah Penetapan Lokasi diumumkan.

(3) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 36 -

- (3) Dalam hal diperlukan, Instansi yang Memerlukan Tanah atas pertimbangan kepala Kantor Wilayah mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada gubernur, 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan berakhir.
- (4) Permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disertai:
  - a. keputusan Penetapan Lokasi;
  - b. pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.
- (5) Atas dasar permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), gubernur menetapkan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (6) Perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Dalam hal perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan tidak diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu 7 (tujuh) Hari sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mengajukan permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi kepada Menteri.

Pasal 47

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) tidak mencukupi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

(2) Proses . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 37 -

- (2) Proses ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimulai dari tahap perencanaan.

#### Paragraf 6

#### Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

#### Pasal 48

- (1) Gubernur bersama Instansi yang Memerlukan Tanah mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

#### Pasal 49

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1), dilakukan dengan cara:
  - a. ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor bupati/wali kota dan di lokasi pembangunan; dan
  - b. diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan paling lama 2 (dua) Hari sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama 10 (sepuluh) Hari.

(4) Pengumuman . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 38 -

- (4) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan/atau nasional paling sedikit 1 (satu) Hari penerbitan.
- (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui situs (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah.

#### Paragraf 7

#### Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah

#### Pasal 50

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada bupati/wali kota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak diterimanya dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal gubernur mendelegasikan kewenangan kepada bupati/wali kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bupati/wali kota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya pendelegasian.
- (3) Ketentuan mengenai pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 49 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum oleh bupati/wali kota.

(4) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 39 -

- (4) Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan tidak ditetapkan oleh bupati/wali kota dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada gubernur.
- (5) Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak ditetapkan oleh gubernur dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan kepada Menteri untuk diterbitkan Penetapan Lokasi.
- (6) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diterbitkan oleh Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 51

- (1) Dalam hal pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh bupati/wali kota berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (4) diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada bupati/wali kota atas pertimbangan kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada bupati/wali kota dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Perpanjangan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh bupati/wali kota dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak diterimanya permohonan.

Pasal 52 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 40 -

#### Pasal 52

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan persiapan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Bagian Keempat

#### Pelaksanaan Pengadaan Tanah

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 53

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah, kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
- (4) Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berunsurkan paling sedikit:
  - a. pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah;
  - b. kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
  - c. pejabat perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
  - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
  - e. lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

(5) Penetapan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 41 -

- (5) Penetapan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

#### Pasal 54

Kepala Kantor Wilayah dapat menugaskan kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) Hari sejak diterimanya pengajuan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

#### Pasal 55

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan ditugaskan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, kepala Kantor Pertanahan membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang berunsurkan:
  - a. pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
  - b. pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
  - c. pejabat perangkat daerah kabupaten/kota yang membidangi urusan pertanahan;
  - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
  - e. lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

(3) Pembentukan . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 42 -

- (3) Pembentukan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54.

#### Paragraf 2

#### Penyiapan Pelaksanaan

#### Pasal 56

- (1) Berdasarkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada kepala Kantor Wilayah.
- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan:
  - a. keputusan Penetapan Lokasi;
  - b. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
  - c. data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
  - d. data awal masyarakat yang terkena dampak;
  - e. berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6); dan
  - f. surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah.
- (3) Instansi yang Memerlukan Tanah menyampaikan penjelasan tentang permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di hadapan kepala Kantor Wilayah.
- (4) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap, kepala Kantor Wilayah membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

(5) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 43 -

- (5) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 5 (lima) Hari.
- (6) Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menyiapkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 57

- (1) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (6), pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling sedikit:
  - a. membuat agenda rapat pelaksanaan;
  - b. membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
  - c. menyiapkan pembentukan Satuan Tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
  - d. memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
  - e. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
  - f. menyiapkan langkah koordinasi pelaksanaan;
  - g. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
  - h. mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung Pengadaan Tanah;
  - i. menetapkan Penilai; dan
  - j. membuat dokumen hasil rapat.
- (2) Penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang:
  - a. rencana pendanaan pelaksanaan;
  - b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
  - c. rencana kebutuhan tenaga pelaksana;
  - d. rencana . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 44 -

- d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana;
- e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
- f. sistem monitoring pelaksanaan.

Pasal 58

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi Objek Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dibentuknya pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan Tugas sebagaimana pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. Satuan Tugas A yang membidangi pengumpulan data fisik Objek Pengadaan Tanah;
  - b. Satuan Tugas B yang membidangi pengumpulan data yuridis Objek Pengadaan Tanah.
- (3) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk 1 (satu) Satuan Tugas atau lebih dengan mempertimbangkan kebutuhan dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- (4) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertanggung jawab kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Paragraf 3

Inventarisasi dan Identifikasi

Pasal 59

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) melakukan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang meliputi kegiatan:

- a. penyusunan rencana jadwal kegiatan;
- b. penyiapan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 45 -

- b. penyiapan bahan;
- c. penyiapan peralatan teknis;
- d. koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- e. penyiapan peta kerja;
- f. pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; dan
- g. pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atas Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 60

- (1) Satuan Tugas A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan meliputi:
  - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
  - b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.
- (2) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengukuran dan pendaftaran tanah.
- (3) Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian dan pendaftaran hak.
- (5) Pengukuran dan pemetaan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan penyurvei berlisensi.

Pasal 61 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 46 -

Pasal 61

- (1) Satuan Tugas B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b melaksanakan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah paling kurang:
  - a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
  - b. nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
  - c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
  - d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
  - e. status tanah dan dokumennya;
  - f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
  - g. pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - h. pembebanan Hak Atas Tanah; dan
  - i. Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk daftar nominatif yang ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian.
- (4) Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan penyurvei berlisensi.

Pasal 62 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 47 -

Pasal 62

- (1) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 menyelesaikan tugasnya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari.
- (2) Dalam hal tertentu Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dapat melakukan tugas lebih dari 30 (tiga puluh) Hari.
- (3) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan keadaan dimana:
  - a. terdapat permasalahan kondisi fisik meliputi:
    1. belum terpasangnya tanda batas bidang tanah;
    2. kondisi topografi di lapangan perlu penanganan khusus; dan/atau
    3. Objek Pengadaan Tanah lintas desa/kelurahan/kecamatan;
  - b. terbatasnya sumber daya manusia;
  - c. belum tersedianya anggaran dari Instansi yang Memerlukan Tanah;
  - d. masih terdapat penolakan dari Pihak yang Berhak.

Pasal 63

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) dan Pasal 61 ayat (2) diserahkan oleh ketua Satuan Tugas kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi.

Pasal 64 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 48 -

Pasal 64

- (1) Peta bidang tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) dan Pasal 61 ayat (2) diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

Pasal 65

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan.
- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, ketua pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (5) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

Pasal 66 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 49 -

Pasal 66

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (4) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Paragraf 4

Penetapan Penilai

Pasal 67

- (1) Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah.

Pasal 68

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
  - a. tanah;
  - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
  - c. bangunan;
  - d. tanaman;
  - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
  - f. kerugian lain yang dapat dinilai.

(2) Penilai . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 50 -

- (2) Penilai atau Penilai Publik melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah menerima salinan dokumen perencanaan, daftar nominatif dan peta bidang tanah, dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah yang dituangkan dalam berita acara.
- (3) Penilai atau Penilai Publik menyelesaikan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani.
- (4) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penilai dapat meminta informasi dan/atau data yang mendukung penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah kepada instansi terkait.

Pasal 69

- (1) Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.
- (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (5) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 70 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 51 -

#### Pasal 70

- (1) Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena Pengadaan Tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya.
- (2) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Ganti Kerugian.
- (3) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang Memerlukan Tanah dan tim teknis terkait.
- (4) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk berita acara hasil kajian tanah sisa.

#### Paragraf 5

#### Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

#### Pasal 71

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah didampingi Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1).

(3) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 52 -

- (3) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1).
- (4) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 72

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.
- (2) Dalam hal Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhalangan karena hukum maka undangan disampaikan kepada pengampu atau wali.
- (3) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lama 3 (tiga) Hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 73

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
  - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
  - b. seorang . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 53 -

- b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
  - c. Pihak yang Berhak lainnya.
- (2) Pihak yang Berhak atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang dimilikinya yang terletak dalam 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa.
  - (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 74

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
  - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
  - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
  - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya.

Pasal 75 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 54 -

Pasal 75

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak permohonan kasasi diterima.

Paragraf 6

Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 76

- (1) Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. uang;
  - b. tanah pengganti;
  - c. permukiman kembali;
  - d. kepemilikan saham; atau
  - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

(2) Bentuk . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 55 -

- (2) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

Pasal 77

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2).

Pasal 78

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2).
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.

(5) Pemberian . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 56 -

- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.
- (6) Dalam hal tertentu Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan lebih dari 17 (tujuh belas) Hari.
- (7) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan keadaan dimana:
  - a. anggaran yang tersedia tidak mencukupi;
  - b. Pihak yang Berhak tidak hadir saat jadwal pembayaran Ganti Kerugian; atau
  - c. terdapat persoalan keamanan, ekonomi, politik, sosial, budaya dan/atau persoalan teknis lainnya.

Pasal 79

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (3) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal peruntukan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan termasuk dalam jenis Kepentingan Umum, penyediaannya dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

(5) Pemberian . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 57 -

- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- (6) Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 80

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Penyediaan tanah untuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang kegiatannya termasuk dalam jenis Kepentingan Umum, penyediaan tanahnya dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (4) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.

(6) Selama . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 58 -

- (6) Selama proses penyediaan permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 81

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf b atau permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf c, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

#### Pasal 82

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf d diberikan oleh badan usaha milik negara yang berbentuk perusahaan terbuka atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

(2) Kepemilikan . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 59 -

- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan badan usaha milik negara atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 83

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf d.
- (2) Ketentuan mengenai pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 sampai dengan Pasal 82 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 84

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:

a. Objek . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 60 -

- a. Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan;
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa;
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa; dan/atau
  - d. Objek Pengadaan Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Badan Usaha.
- (2) Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Bank Tanah diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (3) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1).
  - (4) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1).
  - (5) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68.
  - (6) Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti.

Pasal 85

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 sampai dengan Pasal 82 dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian.

(2) Berita . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 61 -

- (2) Berita acara pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri:
  - a. daftar Pihak yang Berhak penerima Ganti Kerugian;
  - b. daftar bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
  - c. daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
  - d. berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

#### Paragraf 7

#### Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

#### Pasal 86

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak ditetapkan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sampai ditetapkan nilai Ganti Kerugian oleh Penilai.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.

#### Pasal 87

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3), diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai.

(2) Pemberian . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 62 -

- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian dari Penilai atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 88

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Ganti Kerugian dalam keadaan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) dan Pasal 87 diatur dalam Peraturan Menteri.

Paragraf 8

Penitipan Ganti Kerugian

Pasal 89

- (1) Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan oleh Pengadilan Negeri.
- (3) Permohonan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
  - b. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
  - c. Pihak . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 63 -

- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
  - d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
    - 1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    - 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
    - 3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    - 4. menjadi jaminan di bank.
- (4) Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa uang dalam mata uang Rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan Ganti Kerugian.
- (6) Pengadilan Negeri paling lama dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari wajib menerima penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 90

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 91

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 92 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 64 -

Pasal 92

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf c, pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya.
- (2) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diketahui keberadaannya, Pihak yang Berhak mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 93

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

Pasal 94

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau berita acara perdamaian (*dading*).

Pasal 95

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya pengangkatan sita.

Pasal 96 . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 65 -

**Pasal 96**

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 4, Ganti Kerugian dapat diambil di Pengadilan Negeri setelah adanya surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.

**Pasal 97**

Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1), Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

**Pasal 98**

Dalam hal uang Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

**Pasal 99**

Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (2) dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Paragraf 9. . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 66 -

Paragraf 9

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 100

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 101

Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100, pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/ penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan
- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada Negara, yang dilakukan secara manual atau elektronik.

Pasal 102

- (1) Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1), Pihak yang Berhak atau kuasanya wajib:
  - a. menandatangani . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 67 -

- a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/ penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - b. menandatangani surat pernyataan tanggung jawab mutlak Pihak yang Berhak terhadap kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah;
  - c. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;
  - d. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.
- (2) Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada:
- a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
  - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
  - c. ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum maka pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengampu atau wali.

Pasal 103

Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai instansi, ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Paragraf 10 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 68 -

Paragraf 10

Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek  
Pengadaan Tanah

Pasal 104

- (1) Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.
- (3) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hak dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat dan dicoret dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.

Pasal 105

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan dan Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada ketua pengadilan dan pihak-pihak yang berperkara tentang hapusnya hak dan putusannya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.

(2) Alat . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 69 -

- (2) Alat bukti penguasaan/kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sebagai pembuktian di Pengadilan Negeri sampai memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pasal 106

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (2) Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi objek perkara di pengadilan.

Pasal 107

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan hapusnya hak dan putusannya hubungan hukum kepada pihak-pihak yang bersengketa.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

Pasal 108

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang dan Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pejabat yang meletakkan sita dan pemegang hak tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.

(2) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 70 -

- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

#### Pasal 109

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, ketua pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank;
- b. memberitahukan tentang hapusnya hak dan putusannya hubungan hukum kepada pemegang jaminan hutang dan yang bersangkutan; atau
- c. memberitahukan putusannya hubungan hukum kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat untuk tanah yang belum terdaftar.

#### Pasal 110

Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) Hari sejak ditandatangani berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 huruf a.

#### Pasal 111

Dalam hal Pihak yang Berhak tidak melepaskan Hak Atas Tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 maka:

- a. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah tanpa tanda tangan Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf a mengumumkan hapusnya hak dimaksud;

c. Kepala . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 71 -

- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b mencatat hapusnya Hak Atas Tanah pada buku tanah, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya;
- d. dalam hal tanah belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b, menyampaikan secara tertulis kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk mencatat hapusnya hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

#### Paragraf 11

#### Pendokumentasian Data Administrasi Pengadaan Tanah

#### Pasal 112

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data Pengadaan Tanah.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

#### Pasal 113

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 dibuat salinan.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah, dan menjadi dokumen di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan setempat.

(3) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 72 -

- (3) Dalam hal data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (3) telah disimpan dalam bentuk data elektronik, data diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan berita acara.

#### Pasal 114

Bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Kelima

#### Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

#### Paragraf 1

#### Berita Acara Penyerahan

#### Pasal 115

- (1) Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan.

(4) Tugas . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 73 -

- (4) Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

#### Pasal 116

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Paragraf 2

#### Pelaksanaan Pembangunan

#### Pasal 117

Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 118

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur/bupati/wali kota sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah.

(3) Instansi . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 74 -

- (3) Instansi yang Memerlukan Tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

#### Bagian Keenam

#### Pemantauan dan Evaluasi

#### Pasal 119

Kementerian melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, secara fisik maupun berbasis teknologi informasi.

#### Bagian Ketujuh

#### Sumber Dana Pengadaan Tanah

#### Pasal 120

Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 121

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Pasal 122 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 75 -

Pasal 122

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang Memerlukan Tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota.
- (2) Pendanaan Pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah setelah proses Pengadaan Tanah selesai.
- (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.

Pasal 123

- (1) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Bank Tanah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Pusat atau badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Daerah, pendanaan bersumber dari internal perusahaan dan/atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 124 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 76 -

Pasal 124

Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan;
- f. beracara di pengadilan; dan
- g. data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik Pengadaan Tanah.

Pasal 125

- (1) Ketentuan mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Biaya operasional dan biaya pendukung Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Bank Tanah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Pusat atau badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Daerah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 77 -

Bagian Kedelapan  
Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pasal 126

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:
  - a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau
  - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Penetapan Lokasi untuk tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan oleh bupati/wali kota.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (4) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (5) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disusun berdasarkan muatan dan studi kelayakan minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7.
- (6) Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai.

Pasal 127

Dalam hal lokasi Pengadaan Tanah telah ditetapkan maka tidak diperlukan lagi persyaratan:

- a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. pertimbangan teknis pertanahan;
- c. di luar . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 78 -

- c. di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan;
- d. di luar kawasan gambut/sepadan pantai; dan
- e. analisis mengenai dampak lingkungan hidup.

Bagian Kesembilan  
Insentif Perpajakan

Pasal 128

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pihak yang Berhak apabila:
  - a. mendukung penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
  - b. tidak melakukan gugatan atas putusan Penetapan Lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

BAB III

PENGADAAN TANAH UNTUK KEMUDAHAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL

Pasal 129

- (1) Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional, pelaksanaannya diprioritaskan dengan tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 128.
- (2) Dalam hal Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dimuat dalam rencana tata ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dalam bentuk rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang oleh Menteri.

(3) Tata . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 79 -

- (3) Tata cara pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang.

#### Pasal 130

Dalam rangka kemudahan Proyek Strategis Nasional, fasilitasi penyelesaian Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

#### Pasal 131

- (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam menyediakan lahan bagi Proyek Strategis Nasional.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah belum dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional dapat dilakukan oleh Badan Usaha.
- (3) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
- (4) Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan prinsip kemampuan keuangan negara dan kesinambungan fiskal.

(5) Dalam . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 80 -

- (5) Dalam hal Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Badan Usaha, mekanisme Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

#### BAB IV

### SISTEM PENGADAAN TANAH SECARA ELEKTRONIK

#### Pasal 132

- (1) Kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan secara elektronik.
- (2) Dalam hal tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kegiatan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara manual.
- (3) Hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi, dan dokumen elektronik.
- (4) Data, informasi, dan dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilakukan secara elektronik diatur dengan Peraturan Menteri.

#### BAB V

### KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 133

Menteri/kepala lembaga, gubernur, dan bupati/wali kota wajib menyelesaikan hambatan dan permasalahan di bidangnya dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional.

Pasal 134 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 81 -

Pasal 134

Dalam hal Peraturan Pemerintah ini memberikan pilihan tidak mengatur, tidak lengkap, atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan, Menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan terkait dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 135

Dalam hal terdapat laporan dan/atau pengaduan dari masyarakat kepada pimpinan kementerian/lembaga, Kejaksaan Agung Republik Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia, gubernur, atau bupati/wali kota mengenai penyimpangan atau penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional, penyelesaian dilakukan dengan mendahulukan proses administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang administrasi pemerintahan.

Pasal 136

Menteri Dalam Negeri melakukan pembinaan terhadap pelaksanaan pungutan atau pengenaan tarif 0% (nol persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional.

Pasal 137

Dalam hal terdapat perubahan data pendukung di luar Penetapan Lokasi dapat diajukan revisi Penetapan Lokasi berdasarkan rekomendasi ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 138 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 82 -

#### Pasal 138

Dalam hal objek pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional/non Proyek Strategis Nasional seluruhnya merupakan tanah/aset instansi pemerintah/Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, Bank Tanah, badan usaha milik daerah, badan usaha milik desa yang di atasnya terdapat penguasaan pihak lain atau penggarapan, diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penanganan dampak sosial kemasyarakatan.

#### Pasal 139

- (1) Setiap orang yang karena jabatannya mengetahui informasi tentang rencana Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di lokasi tertentu, dilarang membeli tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan dan/atau menghambat Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Dalam hal terjadi pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka yang bersangkutan wajib melepaskannya guna pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan diberikan Ganti Kerugian.
- (3) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinilai setara dengan harga perolehan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Menteri.

### BAB VI

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 140

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang sedang berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah ini, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini.

BAB VII . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 83 -

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 141

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 142

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 143

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 84 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 2 Februari 2021

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 2 Februari 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 29

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Perundang-undangan dan  
Administrasi Hukum,



Lydia Silvanna Djaman



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 19 TAHUN 2021  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM

I. UMUM

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bertujuan mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur melalui pembangunan nasional. Dalam rangka percepatan mewujudkan masyarakat adil dan makmur tersebut dibutuhkan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja.

Dalam rangka untuk mencapai tujuan khususnya peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan Proyek Strategis Nasional, perlu mengubah beberapa ketentuan dalam bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Salah satu diantaranya adalah pengaturan mengenai Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Beberapa perubahan ketentuan dimaksud antara lain meliputi penambahan jenis pembangunan untuk Kepentingan Umum; upaya percepatan Pengadaan Tanah seperti penyelesaian status kawasan hutan; percepatan Pengadaan Tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, tanah aset; pelibatan lembaga pertanahan membantu dalam penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah; penambahan jangka waktu Penetapan Lokasi; dan penitipan Ganti Kerugian.

Perubahan dimaksud memerlukan pengaturan dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang sederhana dan lebih efektif sehingga diharapkan tercapai tujuan sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

II. PASAL . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Cukup jelas.

#### Huruf b

Cukup jelas.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “bendungan” adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan/atau pasangan batu yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (*tailing*) atau lumpur sehingga terbentuk waduk.

Yang dimaksud dengan “bendung” adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut, dan sebagainya.

#### Huruf d

Cukup jelas.

#### Huruf e

Cukup jelas.

#### Huruf f

Cukup jelas.

#### Huruf g

Cukup jelas.

#### Huruf h

Yang dimaksud dengan “sampah” adalah sampah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan sampah.

#### Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Huruf j

Yang dimaksud dengan “fasilitas keselamatan umum” adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menanggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan longsor.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “fasilitas sosial” digunakan antara lain untuk kepentingan keagamaan atau beribadah.

Yang dimaksud dengan “ruang terbuka hijau publik” adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penataan ruang.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Yang dimaksud dengan “kantur Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa” adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan, termasuk lembaga masyarakat, rumah tahanan negara, dan unit pelaksana teknis lembaga masyarakat lain.

Huruf o

Yang dimaksud dengan “perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah” adalah perumahan masyarakat yang dibangun dalam bentuk rumah susun, rumah umum baik milik maupun sewa.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

#### Huruf r

Yang dimaksud dengan “pasar umum dan lapangan parkir umum” adalah pasar dan lapangan parkir yang direncanakan, dilaksanakan, dikelola, dan dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dan pengelolaannya dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau Badan Usaha swasta.

#### Huruf s

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah” adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

#### Huruf t

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah” adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf u . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

#### Huruf u

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah” adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

#### Huruf v

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah” adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

#### Huruf w

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah” adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
2. diprakarsai . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf x

Yang dimaksud dengan "diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah" adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan" adalah Instansi yang Memerlukan Tanah dapat berkoordinasi dengan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk mendapatkan gambaran umum mengenai letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan biaya operasional dan biaya pendukung serta biaya sertifikasi.

Ayat (3) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Perkiraan nilai tanah merupakan nilai perkiraan dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pemberian Ganti Kerugian.

Huruf j

Rencana penganggaran Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum harus tersedia sesuai dengan jangka waktu Penetapan Lokasi.

Huruf k . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Huruf k

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

Ayat (3)

Peta rencana lokasi pembangunan menggunakan peta dasar berupa peta rupa bumi Indonesia atau peta dasar pertanahan dengan skala 1:2.500 atau 1:10.000 atau 1:25.000 atau 1:50.000.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Data awal lokasi rencana pembangunan merupakan gambaran lokasi rencana pembangunan dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pemberian Ganti Kerugian.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Saksi merupakan orang yang dapat dipercaya, bisa karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di kelurahan/desa letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

Pasal 24

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik” adalah:

1. penguasaan tanah yang diakui oleh peraturan perundang-undangan;
2. tidak ada keberatan dari masyarakat hukum adat, kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain, atau pihak lain atas penguasaan tanah baik sebelum maupun selama pengumuman berlangsung; dan
3. penguasaan dibuktikan dengan kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya” adalah dokumen-dokumen yang menunjukkan iktikad baik kepemilikan tanah tersebut, misalnya surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atau bukti pembayaran pajak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 25 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak Atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikat, dan pemegang surat izin menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak Atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "masyarakat yang terkena dampak" adalah masyarakat yang terkena dampak secara langsung baik itu Pihak yang Berhak atau masyarakat yang menggarap tanah tersebut termasuk masyarakat yang berbatasan langsung atau sekitar lokasi Pengadaan Tanah berdasarkan hasil kajian dalam dokumen perencanaan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Pasal 42

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan” adalah undang-undang mengenai perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah” adalah penyampaian secara rinci data yang tertuang dalam keputusan Penetapan Lokasi, dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah serta ketersediaan anggaran untuk biaya operasional, biaya pendukung, dan biaya Ganti Kerugian.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “penyurvei berlisensi” adalah orang perseorangan yang mempunyai kompetensi pengumpulan dan pengolahan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, yang sudah diberikan lisensi/diakui oleh instansi yang berwenang.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “masa tunggu” adalah jangka waktu yang dihitung mulai dari Penetapan Lokasi sampai dengan pelaksanaan pembayaran yang dapat dipakai sebagai dasar mempertimbangkan nilai Ganti Kerugian.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “final dan mengikat” adalah nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal dan tidak dapat dimusyawarahkan sepanjang penilaian dilakukan berdasarkan standar penilaian yang berlaku.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum” adalah orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum yaitu orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan seperti orang gila atau hilang ingatan.

Ayat (3) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "Pihak yang Berhak lainnya" antara lain apabila terdapat objek yang dikuasai atau dimiliki beberapa orang dapat menguasai kepada salah satu orang Pihak yang Berhak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “validasi” adalah kegiatan verifikasi berupa rekapitulasi data mengenai kesesuaian data nominatif dan peta bidang atas objek dan subjek serta bentuk Ganti Kerugian maupun data lainnya berdasarkan hasil musyawarah yang selanjutnya disampaikan secara tertulis kepada Instansi yang Memerlukan Tanah sebagai dasar pemberian Ganti Kerugian maupun penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 20 -

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “keadaan khusus” adalah keadaan dimana Pihak yang Berhak membutuhkan uang Ganti Kerugian dengan segera untuk kebutuhan yang mendesak, yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Kebutuhan mendesak antara lain bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/atau keadaan mendesak lainnya.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Yang dimaksud dengan “masih dipersengketakan kepemilikannya” adalah masih adanya keberatan dari pihak lain terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif yang belum diajukan ke pengadilan.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Yang dimaksud dengan “pengadilan” adalah Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, atau Mahkamah Agung.

Pasal 94 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 22 -

Pasal 94

Yang dimaksud dengan “pengadilan” adalah Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, atau Mahkamah Agung.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 23 -

Huruf c

Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian maka yang menandatangani berita acara Pelepasan Hak dan menerima Ganti Kerugian adalah ahli waris yang dibuktikan dengan keterangan waris dan kuasa ahli waris sebagaimana ketentuan yang berlaku serta surat kematian Pihak yang Berhak.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum" adalah orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum yaitu orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan seperti orang gila atau hilang ingatan.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pengadilan" adalah Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, atau Mahkamah Agung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 106

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pengadilan" adalah Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, atau Mahkamah Agung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 24 -

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “data Pengadaan Tanah” berupa:

- a. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
- b. surat pemberitahuan rencana pembangunan;
- c. data awal subjek dan objek;
- d. undangan dan daftar hadir Konsultasi Publik;
- e. berita acara kesepakatan Konsultasi Publik;
- f. surat keberatan;
- g. rekomendasi Tim Kajian;
- h. surat gubernur (hasil rekomendasi);
- i. surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan;
- j. pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan;
- k. surat pengajuan pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- l. berita acara inventarisasi dan identifikasi;
- m. peta bidang Objek Pengadaan Tanah dan daftar nominatif;
- n. pengumuman daftar nominatif;
- o. berita acara perbaikan dan verifikasi;
- p. daftar nominatif yang sudah disahkan;
- q. dokumen pengadaan Penilai;
- r. dokumen hasil penilaian Pengadaan Tanah;
- s. berita acara penyerahan hasil penilaian;
- t. undangan dan daftar hadir musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- u. berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- v. putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, atau Mahkamah Agung;
- w. berita acara pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak;

x. alat . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 25 -

- x. alat bukti penguasaan dan pemilikan Objek Pengadaan Tanah;
- y. surat permohonan penitipan Ganti Kerugian;
- z. penetapan Pengadilan Negeri penitipan Ganti Kerugian;
- aa. berita acara penitipan Ganti Kerugian;
- bb. berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan
- cc. dokumentasi dan rekaman.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 26 -

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “pengadilan” adalah Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “data dan informasi elektronik” antara lain asal hak yang sudah dilakukan alih media (*scan*) menjadi dokumen elektronik dan telah divalidasi oleh pejabat berwenang. Dalam proses alih media, dinyatakan bahwa dokumen yang dilakukan alih media (*scan*) adalah sesuai dengan aslinya. Hasil alih media (*scan*) menjadi dokumen elektronik yang disimpan dan dikelola oleh sistem elektronik yang terverifikasi. Dokumen elektronik yang dibuat oleh sistem elektronik atau hasil alih media (*scan*) menjadi merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 27 -

Pasal 126

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “dilakukan secara langsung” adalah Pengadaan Tanah yang dilakukan dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 28 -

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Yang dimaksud dengan “perubahan data pendukung di luar Penetapan Lokasi” adalah data penambahan objek dan subjek di luar Penetapan Lokasi yang menjadi pendukung dan harus diselesaikan dalam kegiatan Pengadaan Tanah.

Pasal 138

Cukup jelas.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6631



**SALINAN**

PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 20 TAHUN 2021

TENTANG

PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 180 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terkait hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);  
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR.

BAB I . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Kawasan Telantar adalah kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan.
2. Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.
3. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara Pemegang Hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
4. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada Pemegang Hak Pengelolaan.
5. Dasar Penguasaan Atas Tanah adalah keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar bagi orang atau badan hukum untuk memperoleh, menguasai, mempergunakan, atau memanfaatkan tanah.
6. Pemegang Hak adalah pemegang Hak Atas Tanah.
7. Pemegang Hak Pengelolaan adalah Pemegang Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Pemegang . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

8. Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah adalah pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Izin adalah keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Konsesi adalah keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan dari kesepakatan badan dan/atau pejabat pemerintahan dengan selain badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam pengelolaan fasilitas umum dan/atau sumber daya alam dan pengelolaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
12. Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha adalah pihak yang memegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Instansi adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota yang menerbitkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Pimpinan Instansi adalah pimpinan lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota yang menerbitkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

16. Aset . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

16. Aset Bank Tanah adalah semua kekayaan yang dikuasai Bank Tanah baik berwujud atau tidak berwujud yang bernilai atau berharga akibat kejadian di masa lalu yang memberikan manfaat di masa yang akan datang.
17. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
18. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
19. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
20. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.
21. Tanah Cadangan Umum Negara yang selanjutnya disingkat TCUN adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai Tanah Telantar dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

**BAB II**

**KEWAJIBAN PEMEGANG IZIN/KONSESI/PERIZINAN BERUSAHA  
SERTA PEMEGANG HAK, PEMEGANG HAK PENGELOLAAN,  
DAN PEMEGANG DASAR PENGUASAAN ATAS TANAH**

**Bagian Kesatu**

**Kewajiban Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha**

**Pasal 2**

- (1) Setiap Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha wajib mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai.

(2) Setiap . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

- (2) Setiap Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha wajib melaporkan perusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai secara berkala.

**Pasal 3**

- (1) Kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan, menjadi objek penertiban Kawasan Telantar.
- (2) Pimpinan Instansi melakukan penertiban terhadap Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melakukan penertiban Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Menteri memberitahukan kepada Pimpinan Instansi untuk melakukan penertiban Kawasan Telantar.

**Bagian Kedua**

**Kewajiban Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan,  
dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah**

**Pasal 4**

- (1) Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (2) Perusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berfungsi sosial.

(3) Setiap . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

- (3) Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib melaporkan pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang dimiliki atau dikuasai secara berkala.

**Pasal 5**

- (1) Tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar.
- (2) Menteri melakukan penertiban terhadap Tanah Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**BAB III**

**OBJEK PENERTIBAN KAWASAN TELANTAR DAN TANAH TELANTAR**

**Bagian Kesatu**

**Objek Penertiban Kawasan Telantar**

**Pasal 6**

Objek penertiban Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) meliputi:

- a. kawasan pertambangan;
- b. kawasan perkebunan;
- c. kawasan industri;
- d. kawasan pariwisata;
- e. kawasan perumahan/permukiman skala besar/terpadu; atau
- f. kawasan lain yang pengusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatannya didasarkan pada Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha yang terkait dengan pemanfaatan tanah dan ruang.

Bagian . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Bagian Kedua

Objek Penertiban Tanah Telantar

Pasal 7

- (1) Objek penertiban Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga:
  - a. dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan;
  - b. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau
  - c. fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.
- (3) Tanah hak guna bangunan, hak pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
- (4) Tanah hak guna usaha menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
- (5) Tanah . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

- (5) Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah.

#### Pasal 8

Tanah Hak Pengelolaan yang dikecualikan dari objek penertiban Tanah Telantar meliputi:

- a. tanah Hak Pengelolaan masyarakat hukum adat; dan
- b. tanah Hak Pengelolaan yang menjadi Aset Bank Tanah.

#### BAB IV

### INVENTARISASI KAWASAN DAN TANAH TERINDIKASI TELANTAR

#### Bagian Kesatu

#### Inventarisasi Kawasan Terindikasi Telantar

#### Pasal 9

- (1) Inventarisasi kawasan terindikasi telantar dilaksanakan oleh Pimpinan Instansi sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan:
  - a. sejak ditetapkannya Peraturan Pemerintah ini untuk kawasan yang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
  - b. 2 (dua) tahun terhitung sejak diterbitkannya Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha untuk kawasan yang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha diterbitkan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

(3) Inventarisasi . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

- (3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi kepada Pimpinan Instansi yang bersumber dari:
  - a. Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha;
  - b. Instansi; dan/atau
  - c. masyarakat.
- (4) Laporan atau informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan juga kepada Menteri.

**Pasal 10**

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melaksanakan inventarisasi kawasan terindikasi telantar dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak diterimanya laporan atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3), inventarisasi dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam pelaksanaan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.

**Bagian Kedua**

**Inventarisasi Tanah Terindikasi Telantar**

**Pasal 11**

- (1) Inventarisasi tanah terindikasi telantar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi yang bersumber dari:
  - a. Pemegang . . .





**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 10 -

- a. Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah;
- b. hasil pemantauan dan evaluasi Hak Atas Tanah dan Dasar Penguasaan Atas Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, dan Kementerian;
- c. kementerian/lembaga;
- d. pemerintah daerah; dan/atau
- e. masyarakat.

**Pasal 12**

- (1) Hasil inventarisasi tanah terindikasi telantar dilampiri dengan data tekstual dan data spasial.
- (2) Hasil pelaksanaan inventarisasi tanah terindikasi telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses menjadi data tanah terindikasi telantar.

**Pasal 13**

- (1) Menteri menyelenggarakan pengadministrasian dan pemeliharaan data tanah terindikasi telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dalam suatu basis data untuk keperluan pelaporan, bahan analisis, dan penentuan tindakan selanjutnya.
- (2) Basis data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diintegrasikan dengan sistem informasi pertanahan Kementerian.

**BAB V . . .**



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

BAB V

PENERTIBAN KAWASAN TELANTAR DAN TANAH TELANTAR

Bagian Kesatu

Penertiban Kawasan Telantar

Paragraf 1

Umum

Pasal 14

Penertiban Kawasan Telantar dilakukan melalui tahapan:

- a. evaluasi Kawasan Telantar;
- b. peringatan Kawasan Telantar; dan
- c. penetapan Kawasan Telantar.

Paragraf 2

Evaluasi Kawasan Telantar

Pasal 15

- (1) Evaluasi Kawasan Telantar bertujuan untuk memastikan Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh kelompok kerja yang dibentuk dan ditetapkan oleh Pimpinan Instansi.
- (3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. pemeriksaan terhadap dokumen Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha;
  - b. pemeriksaan . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

- b. pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan;
  - c. pemeriksaan terhadap pengusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan secara faktual; dan
  - d. pemberitahuan kepada Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha untuk mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi diketahui Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, dan/atau tidak memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai, Pimpinan Instansi menyampaikan pemberitahuan kepada Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha untuk mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.
- (6) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berakhir dan Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, dan/atau tidak memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai, maka dilakukan proses pemberian peringatan.

Pasal 16 . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 13 -

**Pasal 16**

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melaksanakan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, evaluasi Kawasan Telantar dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam pelaksanaan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.

**Paragraf 3**

**Peringatan Kawasan Telantar**

**Pasal 17**

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disimpulkan terdapat Kawasan Telantar, Pimpinan Instansi memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha.
- (2) Peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi peringatan agar Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan pertama.
- (3) Dalam hal Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pimpinan Instansi memberikan peringatan tertulis kedua yang berisi peringatan agar Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan kedua.

(4) Dalam . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 14 -

- (4) Dalam hal Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pimpinan Instansi memberikan peringatan tertulis ketiga yang berisi peringatan agar Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengusahakan, mempergunakan, dan/atau memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan ketiga.
- (5) Peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada instansi terkait lainnya.

**Pasal 18**

Dalam hal alamat Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak diketahui atau tidak sesuai, proses pemberitahuan dan peringatan dalam pelaksanaan penertiban Kawasan Telantar dilakukan dengan ketentuan:

- a. diumumkan di kantor desa/kelurahan setempat;
- b. diumumkan di situs web Instansi dan Kementerian; dan
- c. disampaikan ke alamat Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha yang terdaftar pada sistem informasi badan hukum yang dikelola oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia.

**Pasal 19**

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak memberikan peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, pemberian peringatan Kawasan Telantar dilakukan oleh Menteri.

(2) Dalam . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 15 -

- (2) Dalam pemberian peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.

**Paragraf 4**

**Penetapan Kawasan Telantar**

**Pasal 20**

- (1) Dalam hal Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4), Pimpinan Instansi menetapkan kawasan tersebut sebagai Kawasan Telantar.
- (2) Penetapan Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga:
  - a. pencabutan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha; dan/atau
  - b. penegasan sebagai kawasan yang dikuasai langsung oleh negara.
- (3) Kawasan yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Telantar dapat ditetapkan sebagai Aset Bank Tanah atau dialihkan kepada pihak lain melalui mekanisme yang transparan dan kompetitif.

**Pasal 21**

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak menetapkan Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, penetapan Kawasan Telantar dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.

Bagian . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 16 -

**Bagian Kedua  
Penertiban Tanah Telantar**

**Paragraf 1  
Umum**

**Pasal 22**

- (1) Data tanah terindikasi telantar ditindaklanjuti dengan penertiban Tanah Telantar.
- (2) Penertiban Tanah Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahapan:
  - a. evaluasi Tanah Telantar;
  - b. peringatan Tanah Telantar; dan
  - c. penetapan Tanah Telantar.

**Paragraf 2**

**Evaluasi Tanah Telantar**

**Pasal 23**

- (1) Evaluasi Tanah Telantar bertujuan untuk memastikan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (2) Evaluasi Tanah Telantar dilaksanakan oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala Kantor Wilayah.
- (3) Evaluasi Tanah Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. pemeriksaan terhadap dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah;
  - b. pemeriksaan . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 17 -

- b. pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah;
  - c. pemeriksaan terhadap pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual; dan
  - d. pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi diketahui Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, kepala Kantor Wilayah menyampaikan pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.
- (6) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berakhir dan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, maka dilakukan proses pemberian peringatan.

Pasal 24 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

Pasal 24

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan tidak terdapat tanah yang ditelantarkan dengan sengaja, kepala Kantor Wilayah mengusulkan penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar kepada Menteri.
- (2) Menteri menindaklanjuti usulan penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menghapusnya dari basis data tanah terindikasi telantar.

Paragraf 3

Peringatan Tanah Telantar

Pasal 25

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan terdapat Tanah Telantar, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan pihak lain yang berkepentingan.
- (2) Peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan pertama.

(3) Dalam . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 19 -

- (3) Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan kedua.
- (4) Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan ketiga.
- (5) Selain disampaikan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada:
  - a. Menteri;
  - b. pemegang hak tanggungan, dalam hal tanah dibebani dengan hak tanggungan; dan
  - c. pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, dalam hal tanah berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah.

Pasal 26 . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 20 -

**Pasal 26**

Dalam hal alamat Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak diketahui atau tidak sesuai, proses pemberitahuan dan peringatan dalam pelaksanaan penertiban Tanah Telantar dilakukan dengan ketentuan:

- a. untuk Pemegang Hak dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah perorangan, surat pemberitahuan dan peringatan diumumkan di kantor desa/kelurahan setempat dan situs web Kementerian; atau
- b. untuk Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah badan hukum/instansi Pemerintah Pusat/pemerintah daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, surat pemberitahuan dan peringatan disampaikan ke alamat Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah yang terdaftar pada sistem informasi badan hukum yang dikelola oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia dan/atau situs web Kementerian.

**Pasal 27**

Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4), kepala Kantor Wilayah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja mengusulkan penetapan Tanah Telantar kepada Menteri.

**Pasal 28**

Terhadap tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai dengan diterbitkannya Keputusan Menteri.

Paragraf 4 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Paragraf 4  
Penetapan Tanah Telantar

Pasal 29

Penetapan Tanah Telantar dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan penetapan Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.

Pasal 30

- (1) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan keseluruhan hamparan, penetapan Tanah Telantar memuat juga:
  - a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan;
  - b. putusnya hubungan hukum; dan
  - c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.
- (2) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan sebagian hamparan, penetapan Tanah Telantar memuat juga:
  - a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan;
  - b. putusnya hubungan hukum antara Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan dengan bagian tanah yang ditelantarkan;
  - c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian tanah yang ditelantarkan; dan
  - d. perintah untuk melakukan revisi luas Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.

(3) Dalam . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 22 -

- (3) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar merupakan tanah yang telah diberikan Dasar Penguasaan Atas Tanah, penetapan Tanah Telantar memuat juga:
  - a. pemutusan hubungan hukum antara Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan tanah yang dikuasai; dan
  - b. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.
- (4) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, penetapan Tanah Telantar memuat juga rekomendasi kepada pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah.

**Pasal 31**

- (1) Revisi luas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf d menjadi beban Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Dalam hal revisi luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dilaksanakan, Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak dapat melakukan perbuatan hukum lainnya terkait tanah tersebut.
- (3) Apabila dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender tidak dilaksanakan revisi luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, maka tanah yang tidak ditelantarkan dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah yang ditelantarkan dan menjadi Tanah Telantar secara keseluruhan.

Pasal 32 . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 23 -

**Pasal 32**

- (1) Tanah yang telah ditetapkan sebagai Tanah Telantar, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak penetapan, wajib dikosongkan oleh bekas Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Dalam hal bekas Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), benda yang ada di atasnya menjadi aset yang diabaikan.

**Pasal 33**

Tanah yang telah ditetapkan sebagai Tanah Telantar dapat menjadi Aset Bank Tanah dan/atau TCUN.

**BAB VI**

**PENDAYAGUNAAN KAWASAN TELANTAR DAN TCUN**

**Bagian Kesatu**

**Pendayagunaan Kawasan Telantar**

**Pasal 34**

- (1) Dalam rangka pendayagunaan Kawasan Telantar, Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha yang telah dicabut dapat dialihkan kepada pihak lain melalui mekanisme yang transparan dan kompetitif.
- (2) Pengalihan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pimpinan Instansi.
- (3) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melakukan pengalihan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak penetapan Kawasan Telantar, Menteri melaporkan kepada Presiden.

Bagian . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 24 -

**Bagian Kedua  
Pendayagunaan TCUN**

**Pasal 35**

- (1) Pendayagunaan TCUN ditujukan untuk pertanian dan nonpertanian dalam rangka kepentingan masyarakat dan negara melalui:
  - a. reforma agraria;
  - b. proyek strategis nasional;
  - c. Bank Tanah; dan
  - d. cadangan negara lainnya.
- (2) Pendayagunaan TCUN dapat berdasarkan usulan atau informasi yang berasal dari:
  - a. kementerian/lembaga;
  - b. Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan; dan/atau
  - c. pemerintah daerah.
- (3) Pendayagunaan TCUN memperhatikan:
  - a. kebijakan strategis nasional;
  - b. rencana tata ruang; dan/atau
  - c. kesesuaian tanah dan daya dukung wilayah.
- (4) Pendayagunaan TCUN ditetapkan oleh Menteri.

**BAB VII**

**KETENTUAN LAIN-LAIN**

**Pasal 36**

Dalam hal Peraturan Pemerintah ini memberikan pilihan tidak mengatur, tidak lengkap, atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan, Menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang Kawasan Telantar dan Tanah Telantar.

**Pasal 37**

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penertiban dan pendayagunaan Kawasan Telantar dan Tanah Telantar diatur dalam Peraturan Menteri.

**BAB VIII . . .**



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 25 -

**BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 38**

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

- a. hasil dari inventarisasi tanah terindikasi telantar yang dilakukan berdasarkan peraturan sebelumnya dinyatakan masih berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini;
- b. kegiatan penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar yang sedang berlangsung ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini; dan
- c. kegiatan penertiban Tanah Telantar yang telah dilaksanakan berdasarkan peraturan sebelumnya namun belum sampai pada tahap penetapan Tanah Telantar dilaksanakan kembali mulai dari tahap awal dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah ini.

**BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 39**

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

- a. semua peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau belum diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini; dan
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 40**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 26 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 2 Februari 2021

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 2 Februari 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 30

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Perundang-undangan dan  
Registrasi Hukum,



Yvanna Djaman



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 20 TAHUN 2021  
TENTANG  
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

I. UMUM

Tanah adalah modal dasar dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia. Oleh karena itu, tanah harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada Hak Atas Tanah-nya maupun yang baru berdasarkan perolehan tanah masih banyak dalam keadaan telantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Mencermati kondisi tersebut, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat dan untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan, dan menciptakan lapangan kerja serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

Dalam rangka mempertahankan kualitas tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, para Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, diharapkan dapat menjaga dan memelihara tanahnya serta tidak melakukan penelantaran. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan mengenai penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar. Dalam kenyataan dewasa ini, penelantaran tanah semakin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional serta tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah.

Negara . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Negara memberikan Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Hal ini selain bertujuan untuk kesejahteraan bagi Pemegang Hak-nya juga ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa, dan negara. Pada saat negara memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum, selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan surat keputusan pemberian haknya. Dengan demikian, Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya. Dalam hal Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, UUPA telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Bagi tanah yang belum ada Hak Atas Tanah-nya, tetapi sudah ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai ketentuan Pasal 4 *juncto* Pasal 16 UUPA. Oleh karena itu, orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pelepasan tanah itu dari hak orang lain, karena memperoleh Izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan, berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak menelantarkannya serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Atas Tanah. Meskipun yang bersangkutan belum mendapat Hak Atas Tanah, apabila menelantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan penjelasan di atas, penelantaran tanah harus dicegah dan ditertibkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian, pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan Tanah Telantar merupakan langkah dan prasyarat penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UUPA, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

Dalam rangka untuk menertibkan Tanah Telantar, pada masa awal reformasi telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Namun . . .



**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

Namun demikian, dalam pelaksanaannya, peraturan-peraturan tersebut belum dapat dijalankan dengan efektif karena banyak hal yang tidak dapat lagi dijadikan sebagai acuan dalam penyelesaian penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar sehingga kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar terbit pada tanggal 22 Januari 2010 dan telah ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar.

Dalam perjalanannya, Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dinilai belum efektif dalam mengakomodasi permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar. Permasalahan-permasalahan tersebut di antaranya berkaitan dengan objek, jangka waktu peringatan, tata cara untuk mengeluarkan tanah-tanah yang sudah dimanfaatkan dari basis data tanah terindikasi telantar, dan sebagainya.

Seiring dengan dinamika pembangunan nasional, selain Tanah Telantar, saat ini berdasarkan fakta di lapangan juga terdapat cukup banyak Kawasan Telantar. Kawasan Telantar tersebut yaitu kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan.

Apabila tidak segera ditangani, penelantaran kawasan dapat mengakibatkan semakin tingginya kesenjangan sosial dan ekonomi serta semakin menurunnya kualitas lingkungan. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu pengaturan untuk mengantisipasi atau meminimalisasi dampak negatif dari penelantaran kawasan.

Selain didasarkan pada kondisi sebagaimana dijelaskan di atas, pengaturan terhadap Kawasan Telantar dan Tanah Telantar dimaksudkan pula untuk melaksanakan amanat dari Pasal 180 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

II. PASAL . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Izin” dapat berupa Izin Usaha Pertambangan (IUP), Izin Usaha Pertambangan Khusus (IUPK), Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI), Izin Tanda Daftar Usaha Pariwisata (Izin TDUP), dan sebagainya.

Yang dimaksud dengan “Konsesi” dapat berupa Konsesi pembukaan tambang, Konsesi perkebunan sawit, Konsesi jalan tol, Konsesi pelabuhan, dan sebagainya.

Yang dimaksud dengan “Perizinan Berusaha” dapat berupa kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, persetujuan bangunan gedung, sertifikat laik fungsi, dan sebagainya.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sengaja” adalah apabila Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha secara *de facto* tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, dan/atau tidak memanfaatkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai sesuai dengan kewajiban yang ditetapkan dalam Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau rencana pengusahaan atau pemanfaatan kawasan.

Tidak termasuk unsur “sengaja” apabila:

- a. Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan menjadi objek perkara di pengadilan;
- b. Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dan/atau dimanfaatkan karena adanya perubahan rencana tata ruang;
- c. kawasan dinyatakan sebagai kawasan yang diperuntukkan untuk konservasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau

d. Izin . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- d. Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau kawasan tidak dapat diusahakan, dipergunakan, atau dimanfaatkan karena adanya keadaan kahar (*force majeure*) antara lain peperangan, kerusuhan, bencana alam, dan bencana lainnya, yang harus dinyatakan oleh pejabat/instansi yang berwenang.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan “berfungsi sosial” adalah bahwa setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib mempergunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, dan mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan lingkungan.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)  
Tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.

Yang dimaksud dengan “sengaja” adalah apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, sesuai dengan keputusan pemberian haknya dan/atau rencana pengusahaan, penggunaan, atau pemanfaatan tanahnya.

Tidak . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

Tidak termasuk unsur “sengaja” apabila:

- a. tanah menjadi objek perkara di pengadilan;
- b. tanah tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara karena adanya perubahan rencana tata ruang;
- c. tanah dinyatakan sebagai tanah yang diperuntukkan untuk konservasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- d. tanah tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara karena adanya keadaan kahar (*force majeure*) antara lain peperangan, kerusakan, bencana alam, dan bencana lainnya, yang harus dinyatakan oleh pejabat/instansi yang berwenang.

Yang dimaksud dengan “tidak dipelihara” adalah tidak dilaksanakannya fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA. Contoh perbuatan tidak memelihara tanah antara lain:

- a. tidak ada kepedulian dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* untuk mengelola atau memelihara tanah sehingga tanahnya terbengkalai;
- b. tidak ada kepedulian atau peringatan dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* sehingga tanahnya dikuasai oleh pihak lain; atau
- c. tidak ada kepedulian dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* untuk mengelola atau memelihara tanah sehingga mengakibatkan kerusakan lingkungan dan/atau bencana (longsor, banjir, dan sebagainya).

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 6  
Cukup jelas.

Pasal 7  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Dasar Penguasaan Atas Tanah dapat berupa:

- a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
- b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya;
- c. surat izin menghuni;
- d. risalah lelang;
- e. keputusan pelepasan kawasan hutan; atau
- f. bukti penguasaan lainnya dari pejabat yang berwenang.

Pasal 8  
Cukup jelas.

Pasal 9  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan “kawasan terindikasi telantar” adalah kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan yang belum dilakukan penertiban.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 10  
Cukup jelas.

Pasal 11 . . .





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tanah terindikasi telantar” adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara yang belum dilakukan penertiban.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam surat peringatan pertama perlu disebutkan hal-hal yang secara konkret harus dilakukan oleh Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (3) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

Ayat (3)

Dalam surat peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan pertama, menyebutkan kembali hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (4)

Dalam surat peringatan ketiga yang merupakan peringatan terakhir, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan kedua, menyebutkan hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "mekanisme yang transparan dan kompetitif" dapat berupa proses lelang secara terbuka.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pihak lain yang berkepentingan” antara lain pemegang hak tanggungan dan pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah.

Ayat (2)

Dalam surat peringatan pertama perlu disebutkan hal-hal yang secara konkret harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (3)

Dalam surat peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan tertulis pertama, menyebutkan kembali hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (4)

Dalam surat peringatan ketiga yang merupakan peringatan terakhir, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan tertulis kedua, menyebutkan hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (5) . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 26  
Cukup jelas.

Pasal 27  
Cukup jelas.

Pasal 28  
Yang dimaksud dengan “perbuatan hukum” antara lain peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pasal 29  
Cukup jelas.

Pasal 30  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Huruf a  
Hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan tidak mengakibatkan hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian tanah yang tidak ditelantarkan.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 31 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Pihak lain yang akan diberikan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha harus memiliki kemampuan dan sumber daya yang memadai.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Huruf a

Reforma agraria merupakan kebijakan pertanahan yang mencakup penataan sistem politik dan hukum pertanahan serta penataan aset masyarakat dan penataan akses masyarakat terhadap tanah sesuai dengan Pasal 2 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, dan Pasal 10 UUPA. Penataan aset masyarakat dan penataan akses masyarakat terhadap tanah dapat melalui distribusi dan redistribusi tanah negara bekas Tanah Telantar.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "proyek strategis nasional" adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, pemerintah daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Huruf c . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Cadangan negara lainnya antara lain untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan Pemerintah Pusat atau pemerintah daerah, pertahanan dan keamanan, kebutuhan tanah akibat adanya bencana alam, serta relokasi dan pemukiman kembali masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Yang dimaksud dengan “rencana tata ruang” meliputi rencana umum dan rencana rinci tata ruang.

Huruf c  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 36  
Cukup jelas.

Pasal 37  
Cukup jelas.

Pasal 38 . . .



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Pasal 38  
Cukup jelas.

Pasal 39  
Cukup jelas.

Pasal 40  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6632