

**RANCANGAN**  
**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR ... TAHUN ...**  
**TENTANG**  
**PERTANAHAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang:
- a. bahwa tanah dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia merupakan sumber daya alam yang langka dan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai nilai ekonomi, sosial, budaya, religius serta ekologis, yang harus digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;
  - b. bahwa dalam perkembangan pelaksanaan kebijakan pembangunan yang cenderung mengutamakan pertumbuhan ekonomi, telah memungkinkan terjadinya penafsiran yang menyimpang dari tujuan dan prinsip-prinsip Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan berbagai dampaknya;
  - c. bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang pertanahan dalam pokok-pokoknya perlu dilengkapi sesuai dengan perkembangan yang terjadi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pertanahan;
- Mengingat:
1. Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28I ayat (3), dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;
  3. 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);

**Dengan Persetujuan Bersama**  
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**  
**dan**  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan: UNDANG-UNDANG TENTANG PERTANAHAN.**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Pertanahan adalah hal-hal yang berhubungan dengan pendaftaran, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, serta perbuatan mengenai tanah, yang diatur dengan hukum tanah.
2. Hak Menguasai Negara adalah kewenangan yang dimiliki oleh negara sebagai organisasi kekuasaan yang mewakili rakyat Indonesia dalam rangka pengaturan, pengurusan, pengelolaan, dan pengawasan di bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang secara turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu di Negara Indonesia karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, hubungan yang kuat dengan tanah, wilayah, sumber daya alam, memiliki pranata pemerintahan adat, dan tatanan hukum adat di wilayah adatnya.
4. Hak Ulayat adalah kewenangan Masyarakat Hukum Adat untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan tanah, wilayah, dan sumber daya alam yang ada di wilayah Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan yang menjadi sumber kehidupan dan mata pencahariannya.
5. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi.
6. Hak Atas Tanah adalah kewenangan yang timbul dari hubungan hukum antara orang dengan tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di dalam tanah untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula ruang di bawah tanah, air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaannya.

7. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
8. Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.
9. Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dipunyai dengan suatu Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan/atau tidak merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat.
10. Tanah Ulayat adalah bidang Tanah yang berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat.
11. Hukum Adat adalah seperangkat norma dan aturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang hidup dan berlaku untuk mengatur kehidupan Masyarakat Hukum Adat, dan atas pelanggarannya dikenakan sanksi adat.
12. Reforma Agraria adalah penataan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah yang lebih berkeadilan disertai dengan akses reform.
13. Akses Reform adalah pemberian akses bagi penerima tanah obyek reforma agraria untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara optimal baik untuk bidang pertanian maupun nonpertanian.
14. Tanah Obyek Reforma Agraria yang selanjutnya disingkat TORA adalah Tanah yang dikuasai oleh negara untuk didistribusikan atau didistribusikan dalam rangka Reforma Agraria.
15. Penerima TORA adalah orang yang memenuhi persyaratan dan ditetapkan untuk menerima TORA.
16. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
17. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
18. Pengadilan Pertanahan adalah pengadilan khusus yang dibentuk di lingkungan pengadilan negeri yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memberi putusan terhadap perkara pertanahan.

## **BAB II**

### **ASAS**

## **Pasal 2**

Pengaturan, pengurusan, pengelolaan, dan pengawasan Pertanahan berdasarkan asas:

- a. kebangsaan;
- b. kenasionalan;
- c. pengakuan dan perlindungan Masyarakat Hukum Adat;
- d. fungsi sosial dan ekologis;
- e. keadilan dalam perolehan dan pemanfaatan Tanah;
- f. keanekaragaman dalam kesatuan hukum;
- g. perencanaan dalam penggunaan Tanah; dan
- h. asas umum pemerintahan yang baik.

## **BAB III**

### **HUBUNGAN NEGARA, MASYARAKAT HUKUM ADAT, DAN ORANG DENGAN TANAH**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Hubungan Negara dengan Tanah**

## **Pasal 3**

- (1) Negara sebagai organisasi kekuasaan dari rakyat Indonesia memiliki Hak Menguasai atas Tanah dalam rangka mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- (2) Hak Menguasai Negara atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberi kewenangan untuk mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi:
  - a. rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. persediaan dan pemeliharaan Tanah;
  - c. Hak Atas Tanah yang dapat dipunyai oleh orang-perseorangan dan badan hukum; dan
  - d. hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai Tanah.

## **Pasal 4**

- (1) Pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Pelaksanaan kewenangan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan.
- (3) Pelaksanaan kewenangan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan pembagian kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kedua**  
**Hak Pengelolaan**

**Pasal 5**

- (1) Sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Hak Pengelolaan.
- (2) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kewenangan untuk:
  - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah; dan
  - b. menyerahkan pemanfaatan bagian Tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga.

**Pasal 6**

- (1) Kewenangan penyusunan rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a dilaksanakan untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemegang Hak Pengelolaan.
- (2) Pernyataan bahwa penyusunan rencana untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditegaskan dalam surat keputusan pemberian Hak Pengelolaan.
- (3) Badan hukum dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan melalui Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan harus memenuhi persyaratan:
  - a. badan hukum milik negara atau milik daerah;
  - b. seluruh modalnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan merupakan kekayaan negara yang tidak dipisahkan; dan
  - c. berorientasi pada pelayanan publik.

**Pasal 7**

- (1) Penyerahan pemanfaatan bagian Tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b dilakukan dengan keputusan penyerahan pemanfaatan Tanah.
- (2) Di atas Hak Pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga dapat diajukan permohonan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan jangka waktu.
- (3) Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang yang kepentingannya menjadi ruang lingkup tugas pokok dan fungsi pemegang Hak Pengelolaan.

**Bagian Ketiga**

**Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**

### **Pasal 8**

- (1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah mengakui dan melindungi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat atas Tanah di wilayahnya yang masih berlangsung sesuai dengan kriteria tertentu.
- (2) Kriteria tertentu masih berlangsungnya Hak Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi unsur:
  - a. Masyarakat Hukum Adat;
  - b. wilayah tempat Hak Ulayat berlangsung;
  - c. hubungan, keterkaitan, dan ketergantungan Masyarakat Hukum Adat dengan wilayahnya; dan
  - d. kewenangan untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan Tanah di wilayah Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan, berdasarkan hukum adat yang berlaku dan ditaati masyarakatnya.
- (3) Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus memenuhi syarat:
  - a. masih hidup;
  - b. sesuai dengan perkembangan masyarakat; dan
  - c. sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (4) Kewenangan Masyarakat Hukum Adat untuk mengatur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Hukum Adat setempat dengan tetap memperhatikan ketentuan Undang-Undang ini.

### **Pasal 9**

- (1) Bidang Tanah yang berasal dari Tanah Ulayat sebelum berlakunya Undang-Undang ini sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan Hak Atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, atau sudah diperoleh menurut ketentuan dan tata cara yang berlaku, tetap diakui berdasarkan Undang-Undang ini.
- (2) Dalam hal Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jangka waktunya berakhir atau hapus karena sebab tertentu, maka:
  - a. tanahnya kembali dalam penguasaan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan; atau
  - b. tanahnya kembali dalam penguasaan negara jika Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan sudah tidak ada lagi.
- (3) Jika Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) jangka waktunya berakhir dan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan masih ada, permohonan perpanjangan atau pembaharuannya dapat diajukan setelah memperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

### **Pasal 10**

- (1) Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai kepada badan hukum di wilayah Masyarakat Hukum Adat dilakukan dengan syarat kegiatan usaha yang akan dilakukan mendukung kepentingan Masyarakat Hukum Adat, memelihara lingkungan hidup, dan pemberiannya dilakukan setelah memperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.
- (2) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai rekomendasi untuk mengajukan permohonan Hak Atas Tanah kepada instansi yang berwenang.

### **Pasal 11**

- (1) Perolehan Hak Milik oleh perseorangan di wilayah Masyarakat Hukum Adat dilakukan sesuai dengan tata cara hukum adat Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.
- (2) Hak Milik yang diperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB IV**

### **HAK ATAS TANAH**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Prinsip Hak Atas Tanah**

### **Pasal 12**

- (1) Penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan Tanah didasarkan pada asas, norma, dan lembaga yang terdapat dalam Hukum Adat sebagai sumber utama.
- (2) Asas, norma, dan lembaga Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pedoman penyelesaian sengketa pertanahan.

### **Pasal 13**

- (1) Penguasaan dan pemilikan Tanah tidak mencakup penguasaan dan pemilikan atas bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan Tanah di atas dan/atau di bawahnya.
- (2) Penguasaan dan pemilikan Tanah dapat mencakup juga bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan Tanah di atas dan/atau di bawahnya, jika:
  - a. secara fisik antara Tanah dengan benda dimaksud menjadi satu kesatuan;
  - b. Tanah dan benda dimaksud dipunyai oleh pemegang hak yang sama;dan

c. dinyatakan dalam tanda bukti Hak Atas Tanahnya.

#### **Pasal 14**

- (1) Pemerintah menentukan batas minimum dan maksimum penguasaan dan pemilikan Tanah.
- (2) Batas minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan luas yang dapat menjamin kehidupan yang layak.
- (3) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan luas yang dapat menjamin pemerataan penguasaan dan pemilikan Tanah dengan mendasarkan pada ketersediaan kawasan budi daya di setiap kabupaten/kota.

#### **Pasal 15**

- (1) Semua Hak Atas Tanah yang memberi kewenangan untuk menguasai, memiliki, menggunakan, atau memanfaatkan mempunyai fungsi sosial dan fungsi ekologis.
- (2) Pihak yang mempunyai Hak Atas Tanah berkewajiban untuk:
  - a. menguasai dan menggunakannya sesuai dengan sifat, tujuan pemberian Hak Atas Tanah, serta kewajiban yang ditetapkan;
  - b. memelihara kemampuan fisik dan kelestariannya; dan
  - c. tidak menutup akses warga masyarakat untuk melewati bagian dari wilayah Hak Atas Tanah sesuai dengan norma yang berlaku.
- (3) Penguasaan dan pemanfaatan Hak Atas Tanah yang bersifat spekulatif dan merugikan masyarakat tidak diperbolehkan.

#### **Pasal 16**

- (1) Pengusahaan Tanah dilakukan oleh pemegang Hak Atas Tanah atau usaha bersama.
- (2) Usaha bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk koperasi atau usaha kemitraan lainnya dengan memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap golongan ekonomi lemah.

#### **Pasal 17**

- (1) Penggunaan dan pemanfaatan Tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.
- (2) Pemerintah dan Pemerintah Daerah membuat rencana peruntukan dan penggunaan Tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.



- (3) Penyusunan rencana peruntukan dan penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat terbuka dan melibatkan peran serta masyarakat.

### **Pasal 18**

- (1) Bidang Tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, tidak dapat diberikan dengan suatu Hak Atas Tanah jika:
- a. diperuntukkan bagi ruang publik;
  - b. ditetapkan sebagai situs purbakala, cagar alam, dan konservasi; atau
  - c. secara topografis dan geologis dapat membahayakan kehidupan manusia, flora dan fauna yang dilindungi, serta lingkungan setempat.
- (2) Pengelolaan ruang publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a oleh badan hukum publik tidak boleh menghalangi masyarakat untuk memanfaatkannya.
- (3) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib menyediakan Tanah untuk ditetapkan sebagai ruang publik dan kawasan konservasi.

## **Bagian Kedua**

### **Macam Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 19**

- (1) Hak Atas Tanah terdiri atas:
- a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan;
  - d. Hak Pakai; dan
  - e. Hak Sewa Untuk Bangunan.
- (2) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas:
- a. Hak Pakai dengan jangka waktu; dan
  - b. Hak Pakai selama digunakan.

## **Bagian Ketiga**

### **Hak Milik**

#### **Pasal 20**

- (1) Hak Milik tidak dibatasi jangka waktunya dan dapat menjadi induk dari Hak Atas Tanah lain.

- (2) Hak Milik dapat dibebani dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dengan jangka waktu, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.
- (3) Pembebanan Hak Milik dengan Hak Atas Tanah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Pasal 21**

- (1) Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia tunggal.
- (2) Pemerintah menetapkan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik dengan syarat:
  - a. mempunyai kedudukan dan peran penting dalam pengembangan perekonomian negara, pendidikan nasional, kebudayaan nasional, keagamaan, dan/atau pelayanan sosial;
  - b. Tanah harus digunakan secara langsung untuk mendukung kedudukan dan peran penting sebagaimana dimaksud pada huruf a; dan
  - c. ditetapkan dengan undang-undang atau peraturan pemerintah.
- (3) Badan hukum yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib mengajukan permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Atas Tanah sesuai dengan penggunaannya.
- (4) Badan hukum yang tidak mengajukan perubahan hak dalam jangka waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Hak Miliknya hapus dan tanahnya kembali dalam penguasaan negara.

### **Pasal 22**

- (1) Hak Milik terjadi karena:
  - a. undang-undang;
  - b. penetapan Pemerintah; dan
  - c. ketentuan Hukum Adat.
- (2) Hak Milik yang terjadi karena undang-undang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melalui konversi, berlaku terhadap Tanah bekas Hak Milik adat yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (3) Hak Milik yang terjadi karena penetapan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui keputusan pemberian hak, berlaku terhadap Tanah yang dikuasai langsung oleh negara atas dasar permohonan Hak Atas Tanah.
- (4) Hak Milik yang terjadi karena ketentuan Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berlaku terhadap penguasaan Tanah secara fisik yang dilakukan secara terbuka, dengan itikad baik, dimanfaatkan secara terus menerus, serta tidak dipermasalahkan oleh

Masyarakat Hukum Adat dan/atau kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain.

### **Pasal 23**

- (1) Hak Milik dapat dialihkan, diwariskan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Peralihan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, penyertaan modal, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Hukum Adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan sebagai pemindahan Hak Atas Tanah.
- (3) Peralihan Hak Milik melalui cara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penerima hak, selain yang ditentukan dalam Pasal 21 adalah batal karena hukum, Hak Atas Tanahnya hapus dan tanahnya kembali dalam penguasaan negara, atau Hak Ulayat, serta pembayaran yang telah diterima penjual tidak dapat dituntut kembali.
- (4) Pewarisan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada penerima hak selain yang ditentukan dalam Pasal 21 dapat dilaksanakan jika penerima warisan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak memperoleh Hak Milik menjadi Warga Negara Indonesia tunggal atau mengalihkan hak kepada perseorangan, atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik.
- (5) Hak Milik akan hapus dan Tanah kembali dalam penguasaan negara atau Hak Ulayat jika penerima warisan tidak melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

### **Bagian Keempat**

### **Hak Guna Usaha**

### **Pasal 24**

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan, dan budi daya perikanan atau rumput laut berdasarkan pada penggunaan Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan keputusan pemberian hak di atas Tanah negara.
- (3) Dalam hal Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berada di kawasan hutan, pemberian Hak Guna Usaha dilakukan setelah pelepasan kawasan hutan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.
- (4) Dalam hal Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat, pemberian Hak Guna Usaha dilakukan setelah

diperoleh persetujuan tertulis pelepasan Hak Ulayat untuk jangka waktu tertentu dari Masyarakat Hukum Adat.

### **Pasal 25**

- (1) Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:
  - a. Warga Negara Indonesia; dan
  - b. badan hukum Indonesia.
- (2) Dalam hal pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melepaskan kewarganegaraan Indonesia dan menjadi warga negara asing, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak kehilangan kewarganegaraan Indonesia, wajib melepaskan atau mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.
- (3) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, Hak Guna Usaha hapus karena hukum.
- (4) Dalam hal badan hukum Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bubar, pihak pengelola aset badan hukum diberi jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pembubaran untuk mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (5) Hak Guna Usaha yang tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), hapus karena hukum.

### **Pasal 26**

- (1) Hak Guna Usaha dapat dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- (2) Dalam hal Hak Guna Usaha dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, terhadap pihak yang menerima peralihan atau pewarisan berlaku ketentuan Pasal 25 ayat (4) dan ayat (5).
- (3) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

### **Pasal 27**

- (1) Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan luas paling sedikit 5 (lima) hektar.
- (2) Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk 1 (satu) badan hukum atau kelompok badan hukum yang saham mayoritasnya dikuasai oleh 1 (satu) orang dalam 1 (satu) provinsi dengan luas paling banyak:
  - a. untuk semua komoditas perkebunan diberikan dengan luas paling banyak 10.000 (sepuluh ribu) hektar.
  - b. untuk pertanian atau tambak diberikan dengan luas paling banyak 50 (lima puluh) hektar.

- (3) Hak Guna Usaha untuk usaha skala besar bagi badan hukum atau kelompok badan hukum yang saham mayoritasnya dikuasai oleh 1 (satu) orang yang mencukup seluruh wilayah Indonesia dapat diberikan paling banyak 10 (sepuluh) kali luas paling banyak Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengaturan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk perkebunan dengan luas paling banyak 10.000 (sepuluh ribu) hektar pada wilayah provinsi dan 50.000 (lima puluh ribu) hektar untuk seluruh wilayah Indonesia; atau
- (5) Pemberian Hak Guna Usaha yang luasnya 12 (dua belas) hektar atau lebih harus memenuhi syarat:
  - a. kepemilikan modal yang besarnya sesuai dengan luas Tanah yang dimohon; dan
  - b. penggunaan teknologi yang sesuai dengan kegiatan usaha yang dimohonkan untuk Tanah yang bersangkutan.

### **Pasal 28**

Ketentuan luas paling banyak pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak berlaku untuk pihak terafiliasi dengan perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.

## **Bagian Kelima Hak Guna Bangunan**

### **Pasal 29**

- (1) Hak Guna Bangunan diberikan untuk mendirikan bangunan perkantoran, tempat tinggal atau permukiman, industri, perhotelan, jalan, dan bangunan lainnya.
- (2) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan:
  - a. keputusan pemberian hak jika Tanahnya berasal dari Tanah negara;
  - b. perjanjian pemberian hak jika Tanahnya diberikan di atas Tanah Hak Milik; atau
  - c. persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat jika tanahnya berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat.
- (3) Dalam hal Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berada di kawasan hutan, pemberian Hak Guna Bangunan dilakukan setelah pelepasan kawasan hutan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.

(4) Dalam hal pendirian bangunan merupakan bagian dari keperluan pelaksanaan Hak Guna Usaha, terhadap penguasaan dan pemanfaatan Tanahnya tidak diperlukan pemberian Hak Guna Bangunan.

### **Pasal 30**

- (1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:
  - a. Warga Negara Indonesia; dan
  - b. badan hukum Indonesia.
- (2) Dalam hal pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melepaskan kewarganegaraan Indonesia dan menjadi warga negara asing, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak kehilangan kewarganegaraan Indonesia wajib melepaskan atau mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (3) Hak Guna Bangunan yang tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hapus karena hukum.
- (4) Dalam hal badan hukum Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bubar, pihak pengelola aset badan hukum diberi jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pembubaran badan hukum untuk mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (5) Hak Guna Bangunan yang tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), hapus karena hukum.

### **Pasal 31**

- (1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan luas paling banyak:
  - a. untuk kawasan perumahan seluas 200 (dua ratus) hektar;
  - b. untuk kawasan perhotelan/*resort* seluas 100 (seratus) hektar; atau
  - c. untuk kawasan industri seluas 200 (dua ratus) hektar.
- (2) Hak Guna Bangunan diberikan dengan luas paling sedikit sesuai dengan kebutuhannya dan paling banyak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemberian Hak Guna Bangunan untuk kegiatan usaha harus memenuhi syarat kepemilikan modal yang besarnya paling sedikit sama dengan luas Tanah yang dimohon.

### **Pasal 32**

Ketentuan luas paling banyak pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) tidak berlaku untuk pihak terafiliasi dengan perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.

### **Pasal 33**

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- (2) Dalam hal Hak Guna Bangunan dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, terhadap pihak yang menerima peralihan atau pewarisan berlaku ketentuan Pasal 30 ayat (4) dan ayat (5).
- (3) Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (4) Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan apabila diperjanjikan dengan pemilik Tanahnya.

### **Bagian Keenam**

#### **Hak Pakai**

### **Pasal 34**

Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dapat digunakan untuk:

- a. mendirikan bangunan; dan/atau
- b. melakukan kegiatan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan, budi daya perikanan atau rumput laut berdasarkan pada penggunaan Tanah.

### **Pasal 35**

- (1) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a dapat diberikan kepada:
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - c. badan hukum Indonesia; dan
  - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- (2) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a yang digunakan untuk:
  - a. mendirikan bangunan diberikan dengan luas paling sedikit sesuai dengan kebutuhannya dan paling banyak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. kegiatan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan, budi daya perikanan atau rumput laut yang berdasar pada penggunaan Tanah diberikan dengan luas paling banyak 5 (lima) hektar.

- (3) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a dapat dialihkan, diwariskan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (4) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a diberikan dengan:
  - a. keputusan pemberian hak jika tanahnya berasal dari Tanah negara;
  - b. perjanjian pemberian hak jika berada di atas Tanah Hak Milik; atau
  - c. persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat jika Tanahnya berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat.
- (5) Pemberian Hak Pakai dengan jangka waktu untuk kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus memenuhi syarat kepemilikan modal yang besarnya setara dengan luas Tanah yang dimohon.

### **Pasal 36**

- (1) Hak Pakai selama digunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b diberikan kepada:
  - a. instansi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
  - b. perwakilan negara asing dan lembaga internasional; atau
  - c. badan keagamaan dan sosial.
- (2) Hak Pakai selama digunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b diberikan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi pemegang hak dalam rangka pelayanan publik.
- (3) Hak Pakai selama digunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b hanya dapat dialihkan dengan cara tukar bangun.

### **Bagian Ketujuh**

#### **Hak Sewa Untuk Bangunan**

### **Pasal 37**

- (1) Hak Sewa Untuk Bangunan merupakan hak untuk menggunakan 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 setiap waktu tertentu;
  - b. sebelum atau sesudah Tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (4) Sertipikat Hak Milik dapat diberi catatan keberadaan Hak Sewa Untuk Bangunan.
- (5) Bangunan yang dimiliki oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan hanya dapat dialihkan apabila diperjanjikan dengan pemilik Tanahnya.



- (6) Bangunan yang dimiliki oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

### **Pasal 38**

Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan meliputi:

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

### **Bagian Kedelapan**

#### **Hak Penggunaan Ruang di Atas Tanah dan Ruang di Bawah Tanah**

### **Pasal 39**

- (1) Tanah yang berada di ruang atas dan/atau bawah Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah.
- (2) Tanah yang berada di ruang atas dan/atau dalam Tanah yang dikuasai oleh pemegang hak yang sama dan secara fisik bangunan di bawah Tanah merupakan kesatuan dengan bangunan di atas Tanah, status hak ruang di atas dan/atau di bawah Tanah mengikuti status Hak Atas Tanahnya.
- (3) Tanah yang berada di ruang atas dan/atau bawah Tanah dikuasai oleh pemegang hak yang berbeda, terhadap ruang di atas Tanah dan/atau di bawah Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah yang berbeda.
- (4) Pemberian Hak Atas Tanah yang berbeda sebagaimana dimaksud pada ayat (3), hak penggunaannya berupa:
  - a. Hak Guna Bangunan bawah Tanah; atau
  - b. Hak Pakai bawah Tanah.
- (5) Kewenangan dari masing-masing hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), mutatis-mutandis sama dengan kewenangan yang terdapat dalam Hak Atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Kesembilan**

#### **Hapusnya Hak Atas Tanah**

### **Pasal 40**

- (1) Hak Atas Tanah hapus karena:
  - a. jangka waktunya berakhir bagi Hak Atas Tanah dengan jangka waktu tertentu;
  - b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak dipenuhi;

- c. dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. dicabut untuk kepentingan umum;
  - e. ditelantarkan;
  - f. Tanahnya musnah;
  - g. melanggar ketentuan sebagai subyek Hak Atas Tanah; atau
  - h. ketidaksesuaian dengan tata ruang.
- (2) Hapusnya Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, g, dan h mengakibatkan Tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan:
- a. hapusnya Hak Atas Tanah tidak menyebabkan hapusnya hak keperdataan atas bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan Tanah yang ada di atasnya;
  - b. apabila tidak terdapat hal lain yang menghalangi, kepada bekas pemegang hak diberikan prioritas untuk memohon kembali suatu hak yang sama atas Tanahnya;
  - c. dalam hal hapusnya hak karena status subyek maupun kesesuaian tata ruang, kepada bekas pemegang hak diberikan prioritas untuk memohon Hak Atas Tanah sesuai dengan persyaratan subyek dan sesuai dengan rencana tata ruangnya;
  - d. apabila terhadap Tanah bekas hak dimaksud tidak dapat diberikan lagi kepada bekas pemegang hak semula sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, hak-hak keperdataan yang ada di atasnya diselesaikan dengan mengutamakan prinsip musyawarah.
- (3) Hapusnya Hak Atas Tanah karena dicabut untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e serta ketidaksesuaian dengan tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB V**  
**REFORMA AGRARIA**  
**Bagian Ketua**  
**Obyek Reforma Agraria**

**Pasal 41**

- (1) Pemerintah menyediakan Tanah negara sebagai obyek Reforma Agraria.
- (2) TORA berasal dari:
  - a. Tanah negara bekas Tanah terlantar;
  - b. Tanah kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi;
  - c. Tanah dari sumber lainnya, yang berasal dari:
    - 1) Tanah negara bebas;
    - 2) Tanah negara bekas hak barat;

- 3) Tanah negara berasal dari Tanah timbul dan Tanah tumbuh;
  - 4) Tanah negara bekas swapraja;
  - 5) Tanah negara berasal bekas pertambangan mineral, batubara, dan panas bumi;
  - 6) Tanah negara berasal dari pelepasan kawasan hutan;
  - 7) Tanah negara berasal dari tukar menukar atau perbuatan hukum keperdataan lainnya dalam rangka Reforma Agraria; atau
  - 8) Tanah yang diserahkan oleh pemegang haknya kepada negara untuk Reforma Agraria.
- (3) Peruntukan dan penggunaan TORA dilaksanakan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

**Bagian Kedua**  
**Penerima TORA**  
**Pasal 42**

- (1) Penerima TORA harus memenuhi persyaratan:
- a. Warga Negara Indonesia;
  - b. berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau lebih atau sudah pernah melangsungkan perkawinan;
  - c. miskin dan/atau menganggur; dan
  - d. bertempat tinggal atau bersedia bertempat tinggal di kecamatan lokasi TORA.
- (2) Penerima TORA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerima TORA untuk pertanian atau nonpertanian.

**Bagian Ketiga**  
**Penyelenggaraan Reforma Agraria**  
**Pasal 43**

- (1) Penyelenggaraan Reforma Agraria dilakukan oleh lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan berkoordinasi dengan instansi Pemerintah terkait.
- (2) Pelaksanaan Reforma Agraria dilaporkan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam setahun kepada Presiden.

**Bagian Keempat**  
**Akses Reform**  
**Pasal 44**

Dalam rangka pemanfaatan TORA diberikan Akses Reform berupa:

- a. pengembangan usaha;
- b. sarana dan prasarana;
- c. pendampingan;

- d. pelatihan; dan/atau
- e. permodalan.

### **Bagian Kelima**

#### **Hak dan Kewajiban Penerima TORA**

##### **Pasal 45**

- (1) Penerima TORA berhak mendapatkan bukti kepemilikan atas Tanahnya.
- (2) Penerima TORA dapat memperoleh Akses Reform sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41.

##### **Pasal 46**

Penerima TORA wajib:

- a. menggunakan dan mengusahakan sendiri Tanahnya secara aktif; dan
- b. menaati ketentuan dan syarat menggunakan dan/atau mengusahakan Tanah.

##### **Pasal 47**

- (1) Penerima TORA dilarang:
  - a. menelantarkan Tanah;
  - b. mengalihkan Hak Atas Tanahnya;
  - c. memerintahkan pihak lain untuk menggunakan dan mengusahakan Tanahnya; dan/atau
  - d. mengubah penggunaan dan pengusahaannya.
- (2) Dalam hal Tanah tidak digunakan lagi oleh penerima TORA, Hak Atas Tanahnya dilepaskan kepada negara untuk diberikan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

##### **Pasal 48**

Penerima TORA yang tidak lagi menggunakan dan/atau mengusahakan sendiri TORA selama jangka waktu 2 (dua) tahun, Hak Atas Tanahnya hapus dan Tanahnya kembali dalam penguasaan negara.

##### **Pasal 49**

Penerima TORA yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46, dibatalkan haknya sebagai Penerima TORA.

##### **Pasal 50**

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Reforma Agraria diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB VI**

## **PENDAFTARAN TANAH**

### **Bagian Kesatu**

#### **Prinsip Pendaftaran Tanah**

##### **Pasal 51**

- (1) Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (2) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Tanah yang dikuasai oleh orang perorangan atau badan hukum baik berupa Tanah negara maupun Tanah Hak Ulayat.
- (3) Pendanaan yang diperlukan untuk menyelenggarakan pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (4) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan menyediakan informasi pertanahan berbasis bidang Tanah.
- (5) Dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat bukti tertulis, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang Tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat:
  - a. penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan terbuka oleh yang berhak atas Tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; dan
  - b. 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.

### **Bagian Kedua**

#### **Kegiatan Pendaftaran Tanah**

##### **Pasal 52**

- (1) Pendaftaran Tanah meliputi:
  - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan Tanah;
  - b. pendaftaran Hak Atas Tanah dan peralihan haknya;
  - c. penerbitan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (2) Dalam melakukan pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah melaksanakan Inventarisasi terhadap Tanah negara dan Tanah Ulayat.
- (3) Setiap peralihan hak, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan.

- (4) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (2) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai lahirnya, hapusnya, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
- (5) Pelaksanaan pendaftaran Tanah mengenai jual beli, penukaran, penghibahan, pembebanan Hak Tanggungan, penyertaan modal, pembebanan hak, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Hukum Adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Atas Tanah serta pengawasannya, diatur dengan peraturan Pemerintah.
- (6) Perbuatan hukum mengenai jual beli, penghibahan, pembebanan Hak Tanggungan, penyertaan modal, dan pembebanan dengan hak lain dilakukan berdasarkan akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta Tanah.
- (7) Keabsahan dokumen pertanahan yang menjadi persyaratan permohonan Hak Atas Tanah merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari pemohon.
- (8) Pelaksana pendaftaran Tanah bertanggung jawab atas kebenaran formal dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

## **BAB VII**

### **PEROLEHAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN PENGALIHFUNGSIAN TANAH**

#### **Pasal 53**

- (1) Perolehan Tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui pengadaan Tanah dan pencabutan Hak Atas Tanah.
- (2) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang adil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam keadaan yang memaksa, dapat dilakukan pencabutan Hak Atas Tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 54**

- (1) Bidang Tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, tidak dapat dialihfungsikan kecuali untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal pemegang Hak Atas Tanah akan mengalihkan haknya kepada pihak lain, prioritas untuk memperoleh bidang Tanah diberikan kepada Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

#### **Pasal 55**

Bidang Tanah yang sudah diperuntukkan atau digunakan untuk kepentingan dan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 tidak dapat dialihfungsikan kecuali untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 56**

- (1) Pengalihfungsian Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dilaksanakan setelah dilakukan pengkajian dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul dan studi lain yang diperlukan.
- (2) Pelaksanaan pengkajian dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada asas kemanfaatan, keterbukaan, dan keikutsertaan serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 57**

Tanah yang menurut sifat dan fungsinya dipergunakan untuk jenis tanaman tertentu yang secara teknis tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, tidak dapat dialihfungsikan.

### **BAB VIII**

#### **PENYEDIAAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERIBADATAN DAN SOSIAL**

#### **Pasal 58**

- (1) Perwakafan Tanah dan lembaga yang sejenis menurut ajaran agama yang dianut masyarakat Indonesia, dilindungi keberadaannya.
- (2) Tata cara perwakafan dan lembaga yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB IX**

#### **PENYELESAIAN SENGKETA**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 59**

- (1) Penyelesaian sengketa Pertanahan mengutamakan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat diantara para pihak.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa Pertanahan melalui musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 60**

Sengketa mengenai status kepemilikan Tanah dan kebenaran materiil data fisik dan yuridis, diselesaikan melalui badan peradilan.

### **Pasal 61**

- (1) Untuk pertama kali dengan Undang-Undang ini dibentuk Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 pada setiap pengadilan negeri yang berada di setiap ibukota provinsi.
- (2) Wilayah hukum Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi provinsi yang bersangkutan.
- (3) Pengadilan Pertanahan merupakan pengadilan khusus yang berada pada lingkungan peradilan umum.
- (4) Pengadilan Pertanahan bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus perkara sengketa di bidang Pertanahan.

## **Bagian Kedua**

### **Susunan Pengadilan**

#### **Pasal 62**

Susunan Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri terdiri atas pimpinan, hakim, dan panitera.

#### **Pasal 63**

- (1) Pimpinan Pengadilan Pertanahan terdiri atas seorang ketua dan seorang wakil ketua.
- (2) Ketua dan wakil ketua pengadilan negeri karena jabatannya menjadi ketua dan wakil ketua Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab atas administrasi dan pelaksanaan Pengadilan Pertanahan.
- (4) Dalam hal tertentu ketua dapat mendelegasikan penyelenggaraan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada wakil ketua.

#### **Pasal 64**

Dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pertanahan, hakim pada Pengadilan Pertanahan terdiri atas hakim karier dan hakim *ad hoc*.

## **Bagian Ketiga**

### **Kepaniteraan**

#### **Pasal 65**

- (1) Pada setiap pengadilan negeri yang telah ada Pengadilan Pertanahan dibentuk kepaniteraan Pengadilan Pertanahan yang dipimpin oleh seorang panitera muda.



(2) Dalam melaksanakan tugasnya, panitera muda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibantu oleh beberapa orang panitera pengganti.

#### **Pasal 66**

- (1) Kepaniteraan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 mempunyai tugas:
- a. menyelenggarakan administrasi Pengadilan Pertanahan; dan
  - b. membuat daftar semua perkara yang diterima dalam buku perkara.
- (2) Buku perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit memuat nomor urut, nama dan alamat para pihak, dan jenis perkara.

#### **Pasal 67**

Kepaniteraan bertanggung jawab atas penyampaian surat panggilan sidang, penyampaian pemberitahuan putusan dan penyampaian salinan putusan.

#### **Pasal 68**

- (1) Untuk pertama kali panitera muda dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan diangkat dari pegawai negeri sipil dari instansi Pemerintah yang bertanggung jawab di bidang pertanahan.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan, tata cara pengangkatan dan pemberhentian panitera muda, dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan diatur lebih lanjut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 69**

Susunan organisasi, tugas, dan tata kerja kepaniteraan Pengadilan Pertanahan diatur dengan Peraturan Mahkamah Agung.

### **Bagian Ketiga**

#### **Pengangkatan dan Pemberhentian**

#### **Pasal 70**

Pengangkatan dan pemberhentian hakim dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 71**

Untuk dapat diangkat menjadi hakim *ad hoc* pada Pengadilan Pertanahan dan hakim *ad hoc* pada Mahkamah Agung, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- d. berusia paling rendah 30 (tiga puluh) tahun;
- e. berbadan sehat sesuai dengan keterangan dokter;
- f. berwibawa, jujur, adil, dan berkelakuan tidak tercela;
- g. berpendidikan paling rendah sarjana di bidang hukum atau pertanahan; dan
- h. berpengalaman di bidang pertanahan paling singkat 5 (lima) tahun.

#### **Pasal 72**

- (1) Hakim *ad hoc* Pengadilan pertanahan diangkat dengan Keputusan Presiden atas usul Ketua Mahkamah Agung.
- (2) Calon hakim *ad hoc* sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Ketua Mahkamah Agung dari nama yang disetujui oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan HAM.
- (3) Ketua Mahkamah Agung mengusulkan pemberhentian hakim *ad hoc* pertanahan kepada Presiden.

#### **Pasal 73**

Tata cara pengangkatan, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak dengan hormat, dan pemberhentian sementara hakim *ad hoc* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dan Pasal 72 diatur dengan peraturan pemerintah.

#### **Pasal 74**

- (1) Hakim *ad hoc* tidak boleh merangkap jabatan sebagai :
  - a. anggota lembaga negara;
  - b. kepala daerah/kepala wilayah;
  - c. lembaga legislatif;
  - d. pegawai negeri sipil;
  - e. anggota TNI/Polri;
  - f. anggota partai politik;
  - g. advokat.
- (2) Dalam hal seorang hakim *ad hoc* yang merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), jabatannya sebagai hakim *ad hoc* dapat dibatalkan.

#### **Pasal 75**

- (1) Hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan dan hakim *ad hoc* pertanahan pada Mahkamah Agung diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:
  - a. meninggal dunia;
  - b. permintaan sendiri;
  - c. sakit jasmani atau rohani terus menerus selama 12 (dua belas) bulan;

- d. berusia 62 (enam puluh dua) tahun bagi hakim *ad hoc* pada Pengadilan Pertanahan dan berusia 67 (enam puluh tujuh) tahun bagi hakim *ad hoc* pada Mahkamah Agung;
  - e. tidak cakap dalam menjalankan tugas; atau
  - f. telah selesai masa tugasnya.
- (2) Masa tugas hakim *ad hoc* untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan.

**Bagian Keempat**  
**Sumpah dan Janji**

**Pasal 76**

- (1) Sebelum memangku jabatannya, hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya.

- (2) Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memperoleh jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan barang sesuatu kepada siapapun juga.

Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan ini, tidak sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga suatu janji atau pemberian.

Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai pandangan hidup bangsa, dasar negara, dan ideologi nasional, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan segala undang-undang serta peraturan lain yang berlaku bagi negara Republik Indonesia.

Saya bersumpah/berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dan akan melaksanakan kewajiban saya sebaik-baiknya dan seadil-adilnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- (3) Hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri diambil sumpah atau janjinya oleh ketua pengadilan negeri atau pejabat yang ditunjuk.

**Pasal 77**

- (1) Hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya dengan alasan:
- a. dipidana karena bersalah melakukan tindak pidana kejahatan;

- b. selama 3 (tiga) kali berturut-turut dalam kurun waktu 1 (satu) bulan melalaikan kewajiban dalam menjalankan tugas pekerjaannya tanpa alasan yang sah; atau
  - c. melanggar sumpah atau janji jabatan.
- (2) Pemberhentian dengan tidak hormat dengan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan kepada Mahkamah Agung.

#### **Pasal 78**

- (1) Hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan sebelum diberhentikan tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1), dapat diberhentikan sementara dari jabatannya.
- (2) Hakim *ad hoc* yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berlaku pula ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2).

#### **Pasal 79**

- (1) Pengangkatan hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan dan sumber daya yang tersedia.
- (2) Untuk pertama kalinya pengangkatan hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri paling sedikit 5 (lima) orang.

### **Bagian Kelima**

#### **Pengawasan**

#### **Pasal 80**

- (1) Ketua pengadilan negeri melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas hakim, hakim *ad hoc*, panitera muda, dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Ketua Mahkamah Agung melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas hakim kasasi, panitera muda, dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan pada Mahkamah Agung sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pengadilan negeri dapat memberikan petunjuk dan teguran kepada hakim dan hakim *ad hoc*.
- (4) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ketua Mahkamah Agung dapat memberikan petunjuk dan teguran kepada hakim kasasi.
- (5) Petunjuk dan teguran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak boleh mengurangi kebebasan hakim, hakim *ad hoc* dan hakim

kasasi Pengadilan Pertanahan dalam memeriksa dan memutus perselisihan.

### **Pasal 81**

Tunjangan dan hak lainnya bagi hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan diatur dengan Keputusan Presiden.

### **Bagian Keenam**

#### **Tata Cara Penyelesaian Perkara Pertanahan**

### **Pasal 82**

Hukum acara pada Pengadilan Pertanahan menggunakan hukum acara perdata yang berlaku pada pengadilan dalam lingkungan peradilan umum kecuali yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang ini.

### **Pasal 83**

- (1) Gugatan perkara pertanahan diajukan kepada Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi lokasi terjadinya sengketa.
- (2) Gugatan yang melibatkan lebih dari 1 (satu) penggugat dapat diajukan secara kolektif dengan memberikan kuasa khusus.

### **Pasal 84**

- (1) Ketua pengadilan negeri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah menerima gugatan harus sudah menetapkan majelis hakim yang terdiri atas 1 (satu) orang hakim sebagai ketua majelis dan 2 (dua) orang hakim *ad hoc* sebagai anggota majelis yang memeriksa dan memutus perkara.
- (2) Untuk membantu tugas majelis hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk seorang panitera pengganti.

### **Pasal 85**

- (1) Dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan majelis hakim, ketua majelis hakim harus sudah melakukan sidang pertama.
- (2) Pemanggilan untuk datang ke sidang dilakukan secara sah apabila disampaikan dengan surat panggilan kepada para pihak di alamat tempat tinggalnya atau apabila tempat tinggalnya tidak diketahui disampaikan di tempat kediaman terakhir.

- (3) Apabila pihak yang dipanggil tidak ada di tempat tinggalnya atau tempat tinggal kediaman terakhir, surat panggilan disampaikan melalui kepala kelurahan atau kepala desa yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal pihak yang dipanggil atau tempat kediaman yang terakhir.
- (4) Penerimaan surat panggilan oleh pihak yang dipanggil sendiri atau melalui orang lain dilakukan dengan tanda penerimaan.
- (5) Apabila tempat tinggal maupun tempat kediaman terakhir tidak dikenal, surat panggilan dipublikasikan pada tempat pengumuman di gedung Pengadilan Pertanahan yang memeriksanya.

#### **Pasal 86**

- (1) Majelis hakim dapat memanggil saksi atau ahli untuk hadir di persidangan guna diminta dan didengar keterangannya.
- (2) Setiap orang yang dipanggil untuk menjadi saksi atau ahli berkewajiban untuk memenuhi panggilan dan memberikan kesaksiannya di bawah sumpah.

#### **Pasal 87**

Majelis hakim wajib memberikan putusan penyelesaian perkara pertanahan dalam waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak perkara terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Pertanahan.

### **Bagian tujuh Upaya Hukum**

#### **Pasal 88**

Putusan Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 hanya dapat diajukan upaya hukum kasasi.

#### **Pasal 89**

- (1) Permohonan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 diajukan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan Pengadilan Pertanahan diucapkan atau sejak salinan putusan diterima bagi yang tidak hadir.
- (2) Permohonan kasasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didaftarkan pada Pengadilan Pertanahan yang telah memutus perkara pertanahan.
- (3) Panitera mencatat permohonan kasasi pada tanggal diterimanya permohonan dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani panitera.

- (4) Pemohon kasasi wajib menyampaikan memori kasasi kepada panitera pengadilan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal permohonan dicatat.

#### **Pasal 90**

- (1) Panitera wajib mengirimkan permohonan kasasi dan memori kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 kepada termohon kasasi dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal permohonan kasasi didaftarkan.
- (2) Termohon kasasi dapat mengajukan kontra memori kasasi kepada panitera pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal memori kasasi diterima.
- (3) Panitera pengadilan wajib menyampaikan kontra memori kasasi termohon kepada pemohon kasasi dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal kontra memori kasasi diterima.
- (4) Panitera wajib menyampaikan permohonan kasasi, memori kasasi, dan kontra memori kasasi beserta berkas perkara yang bersangkutan kepada Mahkamah Agung dalam jangka waktu paling lama 40 (empat puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan kasasi didaftarkan atau paling lama 7 (tujuh) hari sejak kontra memori kasasi diterima.

#### **Pasal 91**

- (1) Dalam hal kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (4) tidak terpenuhi, ketua Pengadilan Pertanahan menyampaikan surat keterangan kepada Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pemohon kasasi tidak mengajukan memori kasasi.
- (2) Penyampaian surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak berakhirnya batas waktu penyampaian memori kasasi.

#### **Pasal 92**

- (1) Mahkamah Agung wajib mempelajari permohonan kasasi dan menetapkan hari sidang dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja terhitung sejak tanggal permohonan kasasi dicatat oleh panitera Mahkamah Agung.
- (2) Permohonan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 harus diputus dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan kasasi dicatat oleh panitera Mahkamah Agung.

#### **Pasal 93**

- (1) Panitera Mahkamah Agung wajib menyampaikan salinan putusan kasasi kepada panitera Pengadilan Pertanahan dalam jangka waktu paling lama

20 (dua puluh) hari dihitung sejak tanggal permohonan kasasi diputuskan.

- (2) Pengadilan negeri wajib menyampaikan salinan putusan kasasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemohon kasasi, termohon kasasi, dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja dihitung sejak putusan kasasi diterima.

#### **Pasal 94**

Dalam hal putusan Pengadilan Pertanahan tidak diajukan upaya hukum kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1), salinan putusan Pengadilan Pertanahan disampaikan kepada para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dihitung sejak jangka waktu pengajuan kasasi berakhir.

### **BAB X**

#### **PENATAAN, PENGENDALIAN, PENGGUNAAN, DAN PEMANFAATAN TANAH**

#### **Pasal 95**

- (1) Pemerintah melakukan pemantauan, penataan dan pengendalian terhadap penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (2) Penggunaan dan pemanfaatan Tanah yang menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa hapusnya hak.

### **BAB XI**

#### **SANKSI**

#### **Pasal 96**

Setiap penerima TORA yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dan Pasal 47 dikenai sanksi berupa teguran tertulis dan/atau hapusnya hak.

### **BAB XII**

#### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 97**

- (1) Setiap orang dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dan Pasal 57 dipidana dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).



- (2) Setiap peraturan perundang-undangan yang disusun dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang ini dapat memuat ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

### **BAB XIII**

#### **KETENTUAN PERALIHAN**

##### **Pasal 98**

- (1) Terhadap Hak Pengelolaan yang sudah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang ini harus dilakukan penyesuaian dalam jangka waktu 2 (dua) tahun.
- (2) Terhadap penyerahan pemanfaatan bagian tanah Hak Pengelolaan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, masih tetap diberlakukan sampai dengan masa berakhirnya perjanjian penyerahan pemanfaatan tanah yang bersangkutan.

##### **Pasal 99**

- (1) Terhadap Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini masih tetap diberlakukan sampai dengan masa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.
- (2) Terhadap Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang sudah berakhir jangka waktunya, dapat diperpanjang kembali dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.

##### **Pasal 100**

- (1) Sebelum Pengadilan Pertanahan terbentuk, penyelesaian perkara pertanahan dilaksanakan oleh pengadilan negeri.
- (2) Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 harus sudah terbentuk paling lama 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang ini berlaku.

### **BAB XIV**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

##### **Pasal 101**

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan peraturan pelaksanaannya yang telah ada, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

## **Pasal 102**

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya.

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

Disahkan di Jakarta

pada tanggal ...

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**SUSILO BAMBANG YUDHOYONO**

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal...

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA**

**REPUBLIK INDONESIA,**

**AMIR SYAMSUDIN**

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2013 NOMOR...

**PENJELASAN**

**ATAS**

**RANCANGAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR ... TAHUN 2013**

**TENTANG**

**PERTANAHAN**

### **I. UMUM**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan sumberdaya alam yang langka dan kebutuhan dasar manusia, khususnya untuk ketersediaan papan dan pangan. Oleh karena sifatnya yang demikian strategis, maka negara diberi wewenang oleh Bangsa Indonesia untuk membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola, dan melakukan pengawasan terkait dengan pemanfaatan, pemilikan, dan pemeliharaan bumi, termasuk Tanah, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; hubungan hukum antara Negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; dan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum terkait bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Kewenangan negara untuk menguasai itu ditujukan untuk tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak rakyat sungguh-sungguh dihormati, penentuan manfaat sumber daya alam, termasuk Tanah, dilakukan dengan melibatkan peranserta rakyat sehingga manfaatnya dapat dirasakan secara merata oleh rakyat.

Pengaturan bidang pertanahan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) meliputi hal-hal yang bersifat pokok, sehingga dengan perjalanan waktu, berbagai hal yang belum diantisipasi perlu dilengkapi sesuai dengan perkembangan di bidang ilmu, teknologi, sosial-ekonomi, dan budaya, untuk dapat menampung perkembangan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks. Di samping itu, satu dasawarsa setelah terbitnya UUPA, kebijakan ekonomi makro yang diarahkan untuk mencapai pertumbuhan ikut mewarnai pembentukan peraturan perundang-undangan pertanahan sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Berbagai kebijakan yang terbit pada masa itu tidak jarang telah menyimpang dari falsafah dan prinsip-prinsip yang dianut UUPA.

Dampak dari penyimpangan tersebut dapat juga dilihat pada ketidakkonsistenan antara undang-undang sumber daya alam dengan UUPA terkait bidang pertanahan. Akibat lebih lanjut dari ketidakkonsistenan ini antara lain timbulnya berbagai konflik dan sengketa terkait akses untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya alam, di samping semakin mundurnya kualitas dan kuantitas sumber daya alam.

Kondisi tersebut telah mendorong terbitnya Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam yang dalam arah kebijakannya antara lain mengamanatkan untuk mengambil langkah harmonisasi peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya alam.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dianggap perlu untuk menyusun Undang-Undang tentang Pertanahan dalam rangka melengkapi dan menjabarkan pengaturan bidang pertanahan, mempertegas penafsiran, dan menjadi “jembatan antara” untuk meminimalkan ketidaksinkronan antara UUPA dengan peraturan perundang-undangan sumber daya alam terkait bidang pertanahan.

Undang-Undang tentang Pertanahan disusun berdasarkan falsafah UUPA yang bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan prinsip dasar UUPA yang dikembangkan dan diperkuat selaras dengan prinsip-prinsip Pembaruan Agraria sesuai dengan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria adalah sebagai berikut.

- a. memelihara dan mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia;
- c. menghormati supremasi hukum dengan mengakomodasi keanekaragaman dalam unifikasi hukum;
- d. mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia;
- e. mengembangkan demokrasi, kepatuhan hukum, transparansi dan optimalisasi partisipasi rakyat;
- f. mewujudkan keadilan termasuk kesetaraan gender dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan sumber daya agraria/sumber daya alam;
- g. memelihara keberlanjutan yang dapat memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang, dengan tetap memperhatikan daya tampung dan daya dukung lingkungan;
- h. melaksanakan fungsi sosial, kelestarian, dan fungsi ekologis sesuai dengan kondisi sosial budaya setempat;
- i. meningkatkan keterpaduan dan koordinasi antarsektor pembangunan dan antardaerah dalam pelaksanaan pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam;
- j. mengakui, menghormati, dan melindungi hak Masyarakat Hukum Adat dan keragaman budaya bangsa atas sumber daya agraria/sumber daya alam;
- k. mengupayakan keseimbangan hak dan kewajiban negara, Pemerintah (pusat, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat), masyarakat dan individu;
- l. melaksanakan desentralisasi berupa pembagian kewenangan di tingkat nasional, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat, berkaitan dengan alokasi dan pengelolaan sumber daya alam.

Undang-Undang tentang Pertanahan mengatur mengenai hubungan antara negara, Masyarakat Hukum Adat dan orang dengan Tanah; prinsip-prinsip pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan Tanah; Reforma Agraria; Hak Atas Tanah; pendaftaran Tanah; perolehan Tanah untuk kepentingan umum dan pengalihfungsian tanah; penyediaan Tanah untuk keperluan peribadatan dan sosial; penyelesaian sengketa; penataan, pengendalian penggunaan dan pemanfaatan Tanah; sanksi; dan ketentuan pidana.

## II. PASAL DEMI PASAL

## Pasal 1

Cukup jelas.

## Pasal 2

### Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kebangsaan” adalah bahwa Tanah, sebagai bagian dari sumber daya alam merupakan hak bangsa Indonesia secara keseluruhan. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan Tanah bersifat abadi, artinya selama bangsa Indonesia dan Tanah masih ada maka hubungan itu masih tetap ada.

### Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah bahwa hanya warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, yang dapat mempunyai Hak Milik. Bagi warganegara asing dan badan hukum Indonesia maupun asing, dapat diberikan Hak Atas Tanah selain Hak Milik.

### Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas pengakuan dan perlindungan Masyarakat Hukum Adat” adalah bahwa hak Masyarakat Hukum Adat atas tanah yang berada di wilayahnya diakui dan dilindungi. Di atas Tanah Ulayat dapat diberikan suatu Hak Atas Tanah atas persetujuan tertulis Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

### Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas fungsi sosial” adalah bahwa Hak Atas Tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian Hak Atas Tanahnya. Tanah tidak boleh tidak digunakan, apalagi jika hal tersebut merugikan kepentingan pihak lain dan masyarakat. Antara kepentingan perorangan dan kepentingan umum dalam pemanfaatan Tanah harus terdapat keseimbangan.

Yang dimaksud dengan “asas fungsi ekologis” adalah bahwa manfaat ekonomis Tanah dapat berlangsung dalam waktu yang relatif lama dan untuk pemanfaatannya harus memperhatikan kelestariannya.

### Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dalam perolehan dan pemanfaatan Tanah” adalah penegasan fungsi utama Tanah, yakni Tanah digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran

rakyat, yang berarti bahwa kemanfaatannya harus dapat dirasakan secara merata oleh rakyat. Untuk mencapai tujuan itu, harus dicegah terjadinya ketimpangan penguasaan dan/atau kepemilikan Tanah.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas keanekaragaman dalam kesatuan hukum” adalah berlakunya hukum adat yang masih berlangsung dan ditaati oleh masyarakatnya, di samping hukum negara.

#### Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas perencanaan dalam penggunaan Tanah” adalah bahwa karena Tanah merupakan sumberdaya alam yang langka, untuk mempertahankan keberlanjutan fungsi Tanah, diperlukan perencanaan dalam penggunaan Tanah, termasuk persediaannya.

#### Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas umum pemerintahan yang baik” adalah bahwa pengelolaan Tanah meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasannya harus dilakukan secara transparan, partisipatif, dan akuntabel.

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Tujuan pengaturan oleh negara terhadap Tanah adalah dalam rangka tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat yang meliputi kemanfaatannya bagi rakyat, tingkat pemerataan kemanfaatannya, tingkat partisipasi rakyat dalam menentukan manfaat, dan penghormatan terhadap hak rakyat.

#### Ayat (2)

Hak Menguasai Negara yang berisi kewenangan membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola dan mengawasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan Tanah itu tidak dengan sendirinya melekat pada negara melainkan bersumber dari kewenangan yang dimiliki oleh bangsa Indonesia.

Kewenangan negara itu dibatasi oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yakni bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan dibatasi oleh tujuan peraturan itu sendiri.

Hak Menguasai Negara dimaksudkan sebagai kewenangan untuk membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi, dan bukan untuk memiliki Tanah.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak Pengelolaan itu bukan Hak Atas Tanah, tetapi Hak Menguasai Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya. Oleh karena Hak Pengelolaan itu mempunyai sifat publik, maka badan hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan harus memenuhi persyaratan tertentu.

Pasal 7

Ayat (1)

Penyerahan pemanfaatan Tanah dilakukan melalui keputusan karena Hak Pengelolaan bukan Hak Atas Tanah tetapi merupakan bagian dari Hak Menguasai Negara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan ini menegaskan bahwa tujuan pemberian Hak Pengelolaan adalah untuk mendukung tugas pokok dan fungsi yang merupakan pelayanan publik.

Pasal 8

Ayat (1)

Sesuai dengan ruang lingkup Undang-Undang ini, pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat ditekankan pada Tanah yang ada di wilayah Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

## Pasal 9

Ayat (1)

Selama berlangsungnya Hak Atas Tanah, kepada pemegang hak yang sudah menguasai dan memanfaatkan Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diperoleh dengan itikad baik diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Ayat (2)

Dengan berakhirnya Hak Atas Tanah maka sejalan dengan pengakuan terhadap Masyarakat Hukum Adat jika Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan masih ada, Tanah kembali dalam penguasaan Masyarakat Hukum Adat tersebut. Namun, jika Masyarakat hukum adat yang bersangkutan sudah tidak ada lagi, Tanah kembali kepada penguasaan Negara.

Ayat (3)

Persetujuan yang dimaksud adalah persetujuan bebas tanpa paksaan yang didasarkan pada mekanisme pengambilan keputusan-bersama Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan berdasarkan Hukum Adat.

## Pasal 10

Cukup jelas.

## Pasal 11

Cukup jelas.

## Pasal 12

Ayat (1)

Keanekaragaman pengaturan bidang pertanahan diakui dan dilindungi oleh hukum nasional sepanjang hal tersebut tidak melanggar hak asasi pihak lain dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan ketentuan dalam Undang-Undang ini.



#### Ayat (2)

Pembentukan Undang-Undang ini menjadikan Hukum Adat sebagai sumber utama yaitu bahwa asas-asas, norma-norma, dan lembaga-lembaganya dijadikan bahan utama dengan tetap memperhatikan perubahan-perubahan yang terjadi di masa yang akan datang. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Undang-Undang ini, demikian juga dalam hal peraturan pelaksanaan yang dimaksud belum terbentuk, Hukum Adat dijadikan sebagai acuan.

### Pasal 13

#### Ayat (1)

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari asas pemisahan horisontal yang berasal dari Hukum Adat. Pemilikan atas Tanah, tidak serta merta diikuti dengan pemilikan bangunan, tanam-tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang berada di atas maupun di bawahnya. Namun demikian, sesuai dengan kenyataan dan kebutuhan masyarakat, asas ini juga membuka kemungkinan bahwa kepemilikan atas Tanah dan bangunan, tanam-tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah di atas atau di bawahnya menjadi satu bila secara fisik merupakan kesatuan dan dimiliki oleh subyek hak yang sama.

#### Ayat (2)

Sebagai contoh bahwa Tanah dengan benda lain yang secara fisik dan yuridis tidak dapat dipisahkan adalah:

- a. pemilikan Tanah-bersama, benda-bersama, dan bagian-bersama dari Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- b. pemilikan atas bangunan, tanam-tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah yang haknya dipunyai atau diberikan kepada satu orang atau subyek hak yang sama.

### Pasal 14

#### Ayat (1)

Pembatasan penguasaan dan pemilikan Tanah diperlukan dalam rangka menjamin keadilan dalam perolehan dan pemanfaatan Tanah.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “fungsi sosial Hak Atas Tanah” adalah bahwa Hak Atas Tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian Hak Atas Tanahnya. Tanah tidak boleh tidak digunakan, apalagi jika hal tersebut merugikan kepentingan pihak lain dan masyarakat. Antara kepentingan perorangan dan kepentingan umum dalam pemanfaatan Tanah harus terdapat keseimbangan.

Dengan fungsi ekologis dimaksudkan bahwa manfaat ekonomis Tanah dapat berlangsung dalam waktu yang relatif lama dan untuk pemanfaatannya harus memperhatikan kelestariannya.

Ayat (2)

Kewajiban untuk menggunakan hak sesuai dengan sifat, tujuan pemberian hak dimaksudkan agar pemegang hak tidak menelantarkan Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Kewajiban untuk tidak menutup akses berarti bahwa pemegang hak yang karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga menutup akses warga masyarakat lain wajib memberikan kemudahan atau jalan bagi warga masyarakat lain untuk dapat melewati sebagian dari wilayah hak tersebut.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “penguasaan yang bersifat spekulatif” adalah penguasaan Tanah berupa hak yang tidak dimaksudkan untuk segera digunakan atau diusahakan karena memang belum diperlukan atau karena kemampuannya secara finansial, manajemen dan teknologi untuk mengusahakan tidak ada atau tidak mencukupi.

Yang dimaksud dengan “penguasaan yang merugikan” adalah penguasaan yang bertentangan dengan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan atau bersifat spekulatif, karena hanya mengharapkan keuntungan dari kenaikan nilai ekonomis Tanah yang menyebabkan hilangnya akses atau kesempatan warga masyarakat lain untuk mempunyai atau memanfaatkan Tanah yang bersangkutan.

## Pasal 16

Ayat (1)

Pengusahaan Tanah pada prinsipnya dilakukan oleh pihak yang memperoleh Hak Atas Tanah. Namun demikian di antara para pemegang hak dapat melakukan kerjasama dalam usaha tersebut.

Ayat (2)

Usaha kemitraan merupakan usaha untuk menempatkan masing-masing pihak dalam posisi yang setara, dengan ketentuan jika salah satu pihak mempunyai posisi tawar yang lemah maka harus ada pendampingan sehingga usaha kemitraan itu dapat saling menguntungkan.

Pasal 17

Ayat (1)

Pemberian Hak Atas Tanah, penggunaan dan pemanfaatannya harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Peran serta masyarakat termasuk Masyarakat Hukum Adat.

Pasal 18

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “ruang publik” adalah satu kesatuan ruang yang diperuntukkan bagi kepentingan seluruh warga masyarakat misalnya pantai, lapangan olah raga, taman kota, pedestrian, tempat penggembalaan ternak, sungai, danau dan lain-lain kepentingan dengan fungsi yang serupa.

Yang dimaksud dengan “situs purbakala, cagar alam, dan konservasi” adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan “membahayakan kehidupan manusia” antara lain kondisi yang rawan gempa, longsor, banjir dan lain-lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “kawasan konservasi” adalah kawasan yang berfungsi sebagai wilayah tangkapan air (*catchmen area*) dan pemeliharaan lingkungan hidup.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Hak milik hanya dapat dipunyai oleh orang perseorangan WNI Tunggal. Badan hukum pada umumnya tidak dapat menjadi pemegang Hak Milik. Oleh karena itu, untuk dapat menjadi pemegang Hak Milik, harus ditunjuk oleh Pemerintah disertai dengan syarat-syarat tertentu.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Hak Milik yang terjadi karena ketentuan Hukum Adat dimulai dengan pembukaan Tanah dengan izin atau sepengetahuan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Pemberian Hak Guna Usaha untuk berbagai jenis usaha itu didasarkan pada penggunaan bidang Tanah untuk menunjang

kegiatan usahanya. Ketentuan ini untuk membedakan dengan kegiatan serupa yang usahanya tidak berkaitan dengan penggunaan Tanah; dalam hal ini dapat diterbitkan izin oleh instansi sektoral terkait.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan ini diberikan dalam rangka mencegah terjadinya penyalahgunaan Hak Guna Usaha.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Dalam hal kegiatan usaha terkait dengan penggunaan bidang Tanah, dapat diberikan Hak Pakai dengan jangka waktu. Jika kegiatan usaha yang bersangkutan tidak terkait dengan penggunaan bidang Tanah, dapat diterbitkan izin oleh instansi sektoral terkait.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan agar Tanah digunakan sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perjanjian berkenaan dengan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik yang bersangkutan tetapi memberikan hak kepada pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah Hak Milik tersebut. Karena Hak Sewa Untuk Bangunan termasuk Hak Atas Tanah, maka perjanjian pemberian Hak Sewa Untuk Bangunan dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (4)

Oleh karena di atas Tanah Hak Milik terdapat bangunan milik orang lain yang diperoleh berdasarkan perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak, sertipikat Hak Milik dapat dimohonkan untuk diberi catatan terkait keberadaan Hak Sewa Untuk Bangunan tersebut.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Obyek yang dimiliki oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan adalah bangunannya, oleh karena itu bentuk jaminan utangnya adalah fidusia.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk dapat memberikan Hak Atas Tanah terhadap penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah Tanah. Jika secara fisik dan yuridis ruang di atas dan di bawah Tanah dimiliki oleh pemegang hak yang sama, maka hak atas ruang di atas dan/atau di bawah Tanah mengikuti Hak Atas Tanah dari pemegang hak.

Ayat (3)

Jika secara fisik pemanfaatan ruang atas dan/atau di bawah Tanah terpisah dan tidak dipunyai oleh pemegang hak yang sama, maka terhadap penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Sebagai konsekuensi dari komitmen Pemerintah untuk melaksanakan Reforma Agraria, ketersediaan Tanah merupakan prasyarat utama. Tanah yang dapat didistribusikan atau didistribusikan dalam rangka Reforma Agraria adalah Tanah negara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 42

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

Ayat (1)

Pendaftaran Tanah meliputi seluruh bidang Tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang sudah ada haknya maupun yang belum, di kawasan budi daya maupun non budi daya. Pendaftaran terhadap Tanah Ulayat meliputi pengukuran dan pemetaan yang dicatat dalam daftar Tanah. Terhadap Tanah Ulayat tidak diterbitkan sertipikat Tanah.

Mengingat bahwa tujuan pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum, Pemerintah harus menyelesaikannya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian tentang pemegang atau subyek, obyek dan macam haknya. Informasi pertanahan yang tersedia digunakan sebagai dasar untuk melakukan penataan ulang pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan Tanah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan ini didasarkan pada kenyataan yang berlaku, bahwa sebagian besar Tanah masyarakat belum terdaftar, dan tidak atau tidak lagi dilengkapi dengan bukti tertulis. Oleh karena itu, jika bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan Tanah didasarkan pada bukti penguasaan fisik dengan persyaratan tertentu.

Informasi pertanahan berbasis bidang Tanah antara lain meliputi inventarisasi atas Tanah negara, Tanah hak, dan Tanah Ulayat.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peralihan hak adalah jual-beli tukar-menukar, hibah, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan Hak Atas Tanah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai penjabaran dari sistem publikasi negatif dalam pendaftaran Tanah.

Ayat (8)

Pelaksana pendaftaran sebagai pejabat administrasi tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan kebenaran materiil dari dokumen pertanahan yang menjadi syarat permohonan hak yang diserahkan oleh pemohon hak.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Kajian atau studi yang dimaksud berbentuk Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan/atau Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 57

Tanam-tanaman tersebut misalnya teh, tanaman pangan tertentu, yang hanya dapat tumbuh mencapai hasil maksimal di lokasi-lokasi tertentu.

Pasal 58

Ayat (1)

Perwakafan merupakan perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah dan melembagakannya untuk selama-lamanya bagi kepentingan peribadatan atau kepentingan suci lainnya sesuai dengan ajaran agamanya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Sengketa kepemilikan yang menyangkut kebenaran materiil data fisik dan yuridis berkaitan dengan kedudukan seseorang sebagai pemegang hak atas tanah yang sah diputus oleh pengadilan.

Pasal 61

Cukup jelas.

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

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pada waktu pengambilan sumpah/janji diucapkan kata-kata tertentu sesuai dengan agama masing-masing, misalnya untuk penganut agama Islam “Demi Allah” sebelum lafal sumpah dan untuk penganut agama Kristen/Katholik kata-kata “Kiranya Tuhan akan menolong saya” sesudah lafal sumpah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78  
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  
Cukup jelas.

Pasal 86  
Cukup jelas.

Pasal 87  
Cukup jelas.

Pasal 88  
Cukup jelas.

Pasal 89  
Cukup jelas.

Pasal 90  
Cukup jelas.

Pasal 91  
Cukup jelas.

Pasal 92  
Cukup jelas.

Pasal 93  
Cukup jelas.

Pasal 94  
Cukup jelas.

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  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR ...