



# Kumpulan Aturan Tentang Pengelolaan Agraria



Oleh : Siti Rakhma Mary Herwati



**HuMa**



The Asia Foundation





# Kumpulan Aturan tentang Pengelolaan Agraria



Publikasi ini diterbitkan sebagai Bahan Belajar oleh  
perkumpulan HuMa atas dukungan dari The Asia Foundation

Opini yang diekspresikan oleh penulis bukan merupakan cerminan  
atau pandangan dari The Asia Foundation



# **Kumpulan Aturan tentang Pengelolaan Agraria**

Pengantar oleh  
**Siti Rakhma Mary Herwati**

Perkumpulan untuk Pembaharuan Hukum  
Berbasis Masyarakat dan Ekologis (**HuMa**)  
Jakarta, 2014



## Kumpulan Aturan Tentang Pengelolaan Agraria

Oleh : **Siti Rakhma Mary Herwati**  
© HuMa 2014

Gambar Sampul Depan  
Ilustrasi comic karakter HuMa  
Desain Sampul dan Tata Letak **Canting Press**

### **Penerbit**

Perkumpulan untuk Pembaruan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis (HuMa)  
Jl. Jati Agung No. 8, Jati Padang - Pasar Minggu  
Jakarta Selatan 12540 - Indonesia

Telp. +62 (21) 788 45871, 780 6959  
Fax. +62 (21) 780 6959  
Email. [huma@huma.or.id](mailto:huma@huma.or.id) - [huma@cbn.net.id](mailto:huma@cbn.net.id)  
Website. <http://www.huma.or.id>

Publikasi ini diterbitkan oleh perkumpulan **HuMa** atas dukungan dari **The Asia Foundation**

Opini yang diekspresikan oleh penulis bukan merupakan cerminan  
atau pandangan dari The Asia Foundation

Cetakan Pertama, April 2014

### **Kumpulan Aturan Tentang Pengelolaan Agraria**

Jakarta, Perkumpulan untuk Pembaruan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis, Jakarta  
viii + 224 halaman, 16cm x 24cm

ISBN : 978-602-8829-45-8

dicetak oleh [www.mitracetak.com](http://www.mitracetak.com)



# DAFTAR ISI

• Daftar isi	v
• Kata Pengantar	vii
• Kebijakan Agraria dan Tercerabutnya Hak-hak Masyarakat <i>oleh Siti Rakhma Mary Herwati</i>	1
• TAP MPR IX/2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam	23
• Undang-Undang No. 05 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	33
• Penjelasan UU. No. 05 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	61
• Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan- untuk Kepentingan Umum	87
• Penjelasan Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi- Pembangunan untuk Kepentingan Umum	113
• Peraturan Pemerintah 40 tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan- dan Hak Pakai Atas Tanah	133
• Penjelasan Peraturan Pemerintah 40 tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, - Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah	163



• Peraturan Pemerintah 11 tahun 2010 Tentang Penertiban dan-Pendayagunaan Tanah Terlantar	189
• Penjelasan Peraturan Pemerintah 11 tahun 2010 Tentang Penertiban-dan Pendayagunaan Tanah Terlantar	201
• Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat	211
• Tentang Penulis	219
• Profil HuMa	220

# HuMa

Perkumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis





# KATA PENGANTAR

Konflik agraria yang terus bergulir hingga hari ini masih menjadi pekerjaan rumah yang tidak mudah bagi semua pihak. HuMa sebagai perkumpulan pembaharuan hukum berbasis masyarakat terus berupaya dalam mentransformasikan pengetahuan hukum kepada masyarakat. Pengetahuan hukum ini kemudian digunakan untuk membela hak-hak mereka atas tanah dan sumber daya alamnya, termasuk bagaimana memperkuat hukum lokalnya untuk menjaga hak tersebut.

Dalam proses penguatan masyarakat, dibutuhkan media-media alternatif sebagai alat untuk mentransformasikan pengetahuan hukum kepada masyarakat. Media-media tersebut bisa berupa film, poster, komik dan terbitan-terbitan yang berisikan wacana kritis terhadap hukum. Media ini kemudian menjadi alat bagi proses perjuangan advokasi di masyarakat dan dapat juga menjadi bahan bacaan untuk peserta pelatihan.

Buku *Kumpulan Aturan Tentang Agraria* ini dapat melengkapi materi ajar yang dimiliki HuMa selama ini. Harapannya, buku ini dapat digunakan oleh berbagai macam pihak untuk mempertajam materi-materi pendidikan hukum dan dapat digunakan oleh masyarakat untuk memperkuat pengetahuan hukumnya.

Selamat membaca.

**Salam,**

**Perkumpulan HuMa**





# Kebijakan Agraria dan Tercerabutnya Hak-hak Masyarakat

Siti Rakhma Mary Herwati





# Kebijakan Agraria dan Tercerabutnya Hak-hak Masyarakat

Oleh Siti Rakhma Mary Herwati

## Pendahuluan

*"Kami kemarin dari rumah adat langsung bertolak ke lokasi, tempat dimana kami pernah digusur. Tiba-tiba di perjalanan sebelum masuk wilayah perkebunan sawit, kami dihadang oleh sekelompok polisi berperalatan lengkap" (Pernyataan Seorang Pendamping Suku Anak Dalam ketika dihadang aparat keamanan dalam perjalanankembali ke kampung halamannya, Harian Jambi, 21 Februari 2014)<sup>1</sup>.*

Penghadangan Suku Anak Dalam oleh aparat keamanan Jambi dalam konflik agraria antara Suku Anak Dalam melawan PT. Asiatic Persada dalam petikan berita di atas menggambarkan masih berlanjutnya konflik agraria di Indonesia pada 2014 ini. Konflik ini terjadi karena pemerintah mengeluarkan HGU PT Asiatic Persada di atas tanah ulayat warga Suku Anak Dalam. Konflik tersebut hanyalah salah satu diantara ratusan konflik struktural agraria serupa yang terus terjadi sejak puluhan tahun silam. Yang terbaru misalnya, kasus pembakaran rumah-rumah penduduk di Siak, Riau oleh aparat TNI, Brimob, dan preman di wilayah konflik lahan PT. Arara Abadi. Lagi-lagi, penyebabnya karena diambilnya tanah leluhur masyarakat untuk Hutan Tanaman Industri (HTI) (Suara Pembaruan, 2014). Konflik-konflik tersebut mengakibatkan masyarakat terusir dari lahan garapannya,

---

<sup>1</sup> Penghadangan ini kemudian berlanjut dengan penculikan dan penganiayaan beberapa warga Suku Anak Dalam yang mengakibatkan seorang warga Suku Anak Dalam meninggal dunia karena dianiaya oleh aparat militer dan satpam perusahaan pada 5 Maret 2014.



dari tempat tinggalnya. Padahal kehidupan petani dan komunitas masyarakat adat terkait erat dengan tanah. Hidup mereka bergantung pada tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun ruang penghidupannya. Tanah dan hutan yang mereka buka dan jadikan tempat tinggal, menjadi hak mereka sepenuhnya. Karena itu pemerintah seharusnya menghormati, melindungi, dan memenuhi hak-hak rakyat atas tanah tersebut sebagai hak asasi manusia dan hak konstitusional warga negara.

Selain kasus PT. Asiatic Persada dan PT. Arara Abadi di atas, pada 2014 ini juga muncul beberapa konflik agraria yang lain seperti kasus tanah Suwono di Kabupaten Bora yang mempersoalkan perampasan tanah oleh Perhutani, kriminalisasi Pak Okih, seorang petani hutan di Kabupaten Indramayu, kekerasan aparat kepolisian dalam proses pembangunan waduk Bubur Gadung di Indramayu (KPA, 2014), dan kekerasan aparat keamanan terhadap masyarakat dalam proyek PLTU di Kabupaten Batang (YLBHI, 2013). Kasus Suwono melawan Perhutani berakar dari dimasukkannya tanah garapan Suwono yang telah terdaftar di buku C desa ke dalam kawasan hutan Perhutani. Sementara Pak Okih divonis tujuh bulan penjara karena memanfaatkan pohon tumbang di kawasan hutan Perhutani (Gatra, 2014). Kasus waduk Bubur Gadung adalah proyek pembangunan waduk yang hendak dilakukan di atas tanah garapan petani. Sedangkan kekerasan dalam proyek pembangunan PLTU Batang terjadi karena warga menolak pembangunan PLTU tersebut. Rentetan kasus ini mengikuti kasus-kasus tahun sebelumnya yang belum memperoleh penyelesaian.

Sebagai kilas balik, sepanjang 2007 – 2013 terjadi konflik tanah di beberapa tempat dan beberapa diantaranya meletup diiringi kekerasan. Perkumpulan untuk Pembaruan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis (HuMa) melaporkan 278 konflik agraria struktural terjadi di 23 provinsi Indonesia selama 2007 – 2013. Sementara itu Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) dalam catatan akhir tahun 2013 melaporkan 369 konflik agraria dengan luasan lahan mencapai 1.281.660.09 hektar, dan melibatkan 139.874 kepala keluarga. Konflik-konflik tersebut mengakibatkan 21 orang tewas, 30 orang tertembak, 130 orang dianiaya serta 239 orang ditahan oleh aparat keamanan (KPA, 2013). Sedangkan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) mencatat 3 orang meninggal dalam konflik-konflik tanah ini, 80 orang terluka, dan 156 petani ditahan tanpa proses hukum yang



adil (WALHI, 2013).

Konflik tanah yang sebagian berlanjut pada kriminalisasi dan kekerasan terhadap masyarakat ini terjadi antara petani atau masyarakat adat melawan perusahaan swasta perkebunan, perusahaan perkebunan negara, Perhutani, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) lainnya, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), perusahaan swasta kehutanan, perusahaan pertambangan, dan perusahaan swasta lainnya. Hal ini memunculkan pertanyaan, mengapa konflik-konflik agraria tersebut terjadi? Bagaimana kebijakan agraria mengatur persoalan agraria dan hak-hak masyarakat? Tulisan pendek ini memeriksa beberapa kebijakan agraria di Indonesia terkait dengan munculnya konflik-konflik agraria dan tercerabutnya hak-hak masyarakat atas tanah.

## **Kebijakan Agraria Sebagai Penyebab Konflik**

Konflik-konflik struktural agraria di atas disebabkan oleh beberapa kebijakan agraria. Kebijakan yang menimbulkan konflik agraria tersebut sebagian besar dikeluarkan pada masa Orde Baru dan Reformasi. Namun demikian, ada juga yang merupakan produk Orde Lama. Kebijakan-kebijakan tersebut diikuti dengan keluarnya berbagai macam perizinan perusahaan perkebunan, kehutanan, tambang, dan pengelolaan pesisir untuk para perusahaan di atas tanah masyarakat adat/masyarakat lokal.

### **1) Orde Lama: Hak Guna Usaha dalam UUPA**

Pemerintah Orde Lama mengeluarkan beberapa peraturan yang dianggap populis seperti Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5/1960, UU Pokok Bagi Hasil No. 2/1960, dan UU No. 56/1960 tentang Penetapan Luas Lahan Pertanian. UUPA dapat dikatakan sebagai payung peraturan di bidang agraria. Sebagaimana maksud para pembuatnya, UU ini bersifat kerakyatan, dan menghapuskan hukum agraria masa kolonial yang bersifat dualisme dan pluralisme (Soetikno, 1987). Di dalam UUPA, perlindungan terhadap hak-hak masyarakat terdapat dalam Pasal 6; tentang fungsi sosial atas tanah dan Pasal 9 ayat (2); tentang kesempatan yang sama bagi laki-laki dan perempuan untuk memperoleh hak atas tanah. UUPA juga melarang penguasaan tanah melebihi batas maksimum dan mengamankan *landreform* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan 17. Sementara itu berkaitan dengan



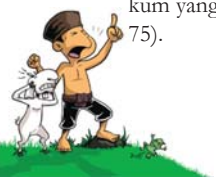
perlindungan hak ulayat masyarakat adat, UUPA mengakui hak ulayat namun sayangnya hanya pengakuan bersyarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 yaitu sepanjang menurut kenyataannya masih ada, sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi.

Meskipun UUPA merupakan produk hukum yang bisa dinilai pro-rakyat, masih ada kritik terhadapnya khususnya karena diberlakukannya Hak Guna Usaha (HGU). Keberadaan HGU menjadi salah satu sebab meruyaknya konflik agraria akhir-akhir ini. HGU merupakan salah satu hak atas tanah hasil konversi hak barat yaitu hak *erfpacht* yang diatur dalam Undang-undang Agraria Hindia Belanda, *Agrarische Wet*. Hak *erfpacht* adalah hak yang diberikan pemerintah Hindia Belanda kepada pengusaha-pengusaha swasta untuk membuka tanah atau menggunakan tanah kepunyaan rakyat atas dasar sewa untuk perkebunan besar selama 75 tahun (Harsono, 1999). Pemberlakuan hak *erfpacht* ini di beberapa daerah membuat para petani kehilangan tanahnya karena proses perolehan tanah dilakukan dengan paksaan, misalnya dengan memaksa petani meninggalkan lahan garapannya dan memberikan uang sewa yang rendah seperti yang pernah terjadi di Desa Pagilaran, Kabupaten Batang, Jawa Tengah. Penulis menilai keberadaan HGU untuk perkebunan besar tidak jauh berbeda konsepnya dari hak *erfpacht*. Jika hak *erfpacht* hanya diberikan kepada para pemodal Eropa dan Timur Asing, maka HGU diberikan kepada pemodal Warga Negara Indonesia. Dalam rancangan UUPA 20 Februari 1958, HGU bahkan bisa diberikan untuk orang asing<sup>2</sup>. Dalam UUPA, HGU berjangka waktu 25 tahun. Jangka waktu ini dapat diperpanjang lagi selama 25 atau 35 tahun, dan jika sudah selesai perpanjangan haknya, maka di atas tanah yang sama dapat diberikan pembaharuan hak. Akibatnya, jika sebuah badan usaha memperoleh HGU, maka selama puluhan bahkan ratusan tahun ke depan ia akan tetap memegang hak tersebut karena UUPA tidak memberikan batasan sampai berapa lama HGU tersebut bisa diperoleh.

Di banyak tempat di Indonesia, keberadaan HGU hampir selalu berkaitan dengan konflik lahan antara pemegang hak dengan masyarakat yang tinggal di sekitar perkebunan. Hal ini disebabkan beberapa hal, seperti: cacat

---

<sup>2</sup> Baca pasal 22 rancangan UUPA 20 Februari 1958: Jang dapat mendjadi pemegang hak usaha ialah: a. Warganegara Indonesia; b. Orang asing yang berkedianan di Indonesia; c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Soetikinjo, 1987, hal. 75).





administratif dalam proses penerbitan HGU, lahan HGU yang teramat luas, dan jangka waktu yang lama. Cacat administratif adalah tidak terpenuhinya syarat-syarat memperoleh hak atas tanah sebagaimana peraturan perundang-undangan<sup>3</sup>. Misalnya: salah satu syarat permohonan HGU yang terdapat dalam Pasal 28 UUPA dan Pasal 4 ayat 1: “tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara”, ternyata tidak terpenuhi. Di atas tanah yang dimohonkan HGU tersebut ternyata sudah ada hak atas tanah yang lain seperti Hak Milik, hak masyarakat adat seperti hak ulayat atau bukti-bukti lain yang menandakan bahwa di atas tanah tersebut terdapat hak atas tanah yang lain.

Selain cacat administratif, lahan HGU yang luas (dari ratusan sampai ratusan ribu hektar) dan berjangka waktu lama juga sering menimbulkan konflik dengan masyarakat di sekitarnya. Hal ini karena jumlah penduduk kian bertambah sementara luas tanah pertanian menyempit, di sisi lain terdapat lahan skala luas yang hanya dipegang oleh seorang dua orang saja dalam jangka waktu yang amat lama. Ketimpangan penguasaan tanah tersebut ditemui di hampir setiap perkebunan berstatus HGU. Rata-rata penduduk yang tinggal di sekitar perkebunan HGU adalah penduduk miskin.

## 2) Orde Baru: Sektoralisme Pengaturan SDA dan Pengaturan Pembebasan Tanah

Pada masa Orde Baru, *landreform* yang sempat dilaksanakan pada masa Orde Lama, dibekukan. Sebaliknya terbit peraturan-peraturan sektoral di bidang sumber daya alam yang bertentangan dengan UUPA. Peraturan-peraturan tersebut diantaranya: UU No. 5 tahun 1967 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Kehutanan, UU No. 11 tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan, UU No. 11 tahun 1974 tentang Pengairan. Peraturan-peraturan tersebut dikeluarkan untuk mengeksploitasi sumber daya alam secara besar-besaran yang didukung dengan keluarnya UU No. 1/1967 tentang Penanaman Modal Asing dan UU No. 6/1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri. UU PMDN memberikan kelonggaran

---

<sup>3</sup> Cacat administratif dapat berupa: kesalahan prosedur yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses penerbitan HGU, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif (Herwati dan Setiadi, 2005).



luar biasa pada perusahaan-perusahaan penanam modal tersebut dengan cara membebaskan pajak kekayaan saat penanaman modal, pajak perseroan atas laba yang diperoleh, dan untuk pemegang saham diberikan pembebasan pajak deviden atas bagian laba yang dibayarkan selama dua tahun. Perlakuan khusus pada para pemilik modal ini dilanjutkan dengan diberikannya Surat-surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah, pemberian Hak Pengusahaan Hutan (HPH) dan Hak Pengusahaan Hutan/Hutan Tanaman Industri (HPHTI), izin lokasi, dan konsesi-konsesi untuk perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan besar, pertambangan, kehutanan, perikanan, dan perindustrian lainnya.

Pada masa inilah hak-hak masyarakat atas tanah dan sumber-sumber agraria lainnya tercerabut karena pemberian ijin-ijin dan hak-hak untuk perusahaan-perusahaan penanam modal dilakukan dengan merampas tanah rakyat. Jika ditelusuri khususnya dari kasus-kasus tanah yang ada di Jawa, keluarnya SK-SK pemberian HGU tersebut terjadi sekitar tahun 1970 – 1980-an. Adanya ketentuan konversi hak atas tanah yang ada dalam UUPA yang kemudian diperkuat dengan Keputusan Presiden No. 32/1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat sebenarnya merupakan dasar para petani penggarap lahan/masyarakat lokal untuk mendaftarkan hak atas tanah yang telah digarapnya selama puluhan tahun untuk menjadi Hak Milik. Tetapi sebelum petani sempat mengetahui adanya peraturan agraria dan mendaftarkan tanah, lahan-lahan garapan petani telah didaftarkan oleh para pengusaha kepada Kantor Agraria setempat pada waktu itu dan terbitlah sertifikat HGU. Hal ini kemudian memicu konflik agraria di kemudian hari karena pertentangan klaim atas tanah antara petani melawan perusahaan<sup>4</sup>.

Selain UU sektoral, pada masa ini juga terbit peraturan pengadaan tanah seperti Permendagri No. 15/1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah dan Permendagri No. 2/1976 mengenai Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta. Kedua peraturan ini makin

---

<sup>4</sup> Selain UUPA, HGU dan hak atas tanah yang lain diatur secara lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah No. 40/1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah. PP ini mengatur mengenai subyek, obyek, jangka waktu, kewajiban pemegang hak, pembebanan hak, peralihan hak, batalnya HGU, HGB, dan Hak Pakai. Tetapi meski merupakan ketentuan teknis, PP ini juga tidak membatasi sampai berapa kali pemegang HGU dapat memperpanjang atau memperbarui haknya tersebut.



menguatkan terjadi perampasan-perampasan tanah untuk berbagai proyek pembangunan khususnya infrastruktur seperti jalan dan waduk. Keberadaan kedua peraturan ini kemudian digantikan oleh Keputusan Presiden No. 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang juga menjadi dasar pengambilalihan tanah secara semena-mena atas nama kepentingan umum.

Di akhir masa jabatan Soeharto, keluar PP No. 36/1998 yang mengatur prosedur penetapan dan pemberdayaan tanah terlantar. Tetapi penetapan tanah terlantar dalam PP ini tergolong sulit dilakukan karena panjangnya prosedur yang harus ditempuh BPN mulai dari menerima laporan, mengidentifikasi, memberikan peringatan kepada pemegang hak, sampai penetapan tanah terlantar sehingga amat jarang PP ini dipakai secara efektif oleh BPN untuk menyelesaikan konflik tanah terlantar di masyarakat. Mengenai tanah terlantar akan dibahas tersendiri di bagian lain tulisan ini.

### 3) Masa Reformasi: UU Kehutanan yang Otoriter

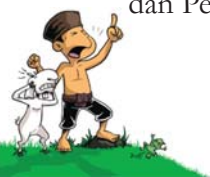
UU No. 41/1999 telah menimbulkan banyak masalah sejak awal diberlakukannya. UU ini masih berparadigma sama dengan pendahulunya yaitu UU No. 5/1967. Karena banyaknya masalah, sejak awal berdirinya Mahkamah Konstitusi, UU ini merupakan kebijakan yang paling banyak digugat oleh masyarakat, yaitu delapan kali digugat (Arizona, 2013). Bahkan saat ini koalisi masyarakat sipil juga tengah mempersiapkan permohonan judicial review UU ini ke MK. Dua masalah penting dalam UU ini diantaranya: *pertama*, penunjukan suatu kawasan oleh kementerian kehutanan untuk dijadikan kawasan hutan tanpa melalui proses atau tahapan-tahapan yang melibatkan berbagai pihak/pemangku kepentingan di kawasan hutan khususnya masyarakat lokal atau masyarakat adat yang tinggal di dalam dan sekitar kawasan hutan. Penunjukan kawasan hutan yang dilakukan secara sepihak sebagaimana tercantum dalam pasal 1 angka 3 UU ini merupakan wujud kewenang-wenangan pemerintah atas kawasan hutan. Hal ini mengakibatkan terampasnya tanah-tanah ulayat masyarakat adat dan tanah-tanah petani atau masyarakat lokal yang tinggal di dalam atau sekitar kawasan hutan di Jawa karena dimasukkannya tanah-tanah mereka ke dalam kawasan hutan. Di Jawa, penunjukan kawasan hutan secara sepihak mengakibatkan konflik agraria berkelanjutan antara petani/masyarakat lokal



dengan Perhutani sebagaimana kasus Suwono di atas.

**Kedua**, dimasukkannya hutan adat ke dalam kawasan hutan negara sebagaimana pasal 1 angka 6 UU ini. Hal ini juga mengakibatkan terampasnya tanah-tanah ulayat masyarakat adat sebagaimana konflik agraria yang terjadi di Siak yang berujung pembakaran rumah-rumah warga. Kedua pasal penting ini (pasal 1 angka 3 dan pasal 1 angka 6) telah dikoreksi Mahkamah Konstitusi pada tahun 2012-2013 melalui putusan perkara no. 45/PUU-IX/2011 dan no. 35/PUU-X/2012. Pasal 1 angka 3 setelah dikoreksi MK menjadi: “*Kawasan hutan adalah wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap.*” Sedangkan pasal 1 angka 6 setelah dikoreksi MK menjadi: “*Hutan adat adalah hutan yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat.*” Dalam putusannya, MK memberi mandat pada pemerintah untuk memastikan proses pengukuhan kawasan hutan yang utuh saat hendak menentukan suatu tanah menjadi kawasan hutan dengan memperhatikan pasal 15 UU No. 41/1999 yaitu melalui: a. Penunjukan kawasan hutan; b. Penataan batas kawasan hutan; c. Pemetaan kawasan hutan; dan d. Penetapan kawasan hutan, dengan melibatkan masyarakat (Arizona, dkk, 2012). Melalui putusan no. 35, MK juga menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah juga pemegang hak atas hutan. Sehingga selain memegang hak atas tanah ulayat, masyarakat hukum sekaligus memegang hak atas hutan adat. Perseorangan/badan hukum pemegang hak atas tanah juga memegang hak atas hutan hak. Dengan demikian, keberadaan hutan adat harus didahului dengan adanya tanah ulayat dari masyarakat hukum adat, karena hutan adat berada di atas tanah ulayat (Arizona, 2013).

Sampai saat ini, putusan MK tersebut belum diimplementasikan dengan sebenarnya oleh Kementerian Kehutanan. Institusi ini memiliki penafsiran sendiri terhadap putusan itu. Mereka menganggap penunjukan kawasan hutan sama dengan penetapan kawasan hutan. Kedua, mereka menganggap kawasan hutan sama dengan hutan negara. Dan ketiga, pemerintah tidak pernah menentukan status kawasan hutan menjadi hutan negara, hutan hak, dan hutan adat sebagaimana amanat pasal 5 ayat 3 UU no. 41/1999. Sebaliknya mereka justru mengeluarkan peraturan-peraturan dan surat edaran yang menjauhkan implementasi putusan MK seperti Permenhut No. 62/Menhut-II/2013 dan keluarnya UU No. 18/2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan (Arizona, 2013).



#### 4) **Sektoralisme Pengaturan SDA dan Tidak Dilaksanakannya Amanat TAP MPR No. IX/2001**

Reformasi tahun 1998 membuka peluang bagi para aktivis pembaruan agraria dan masyarakat untuk mendorong perubahan kebijakan agraria secara menyeluruh. Pada 2001, keluar TAP MPR No. IX/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam atas prakarsa dari para aktivis agraria. TAP MPR ini mengamanatkan 9 hal untuk merombak tatanan agraria yang sedang berlangsung; intinya adalah melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan agraria untuk sinkronisasi kebijakan antarsektor, melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah (*landreform*), dan menyelesaikan konflik-konflik agraria yang timbul selama ini.

Tiga belas tahun paska keluarnya TAP MPR, bukan proses kaji ulang dan penyelesaian konflik yang dilakukan, tetapi justru pemerintah kian melanggengkan carut-marut pengaturan agraria. Bukannya proses-proses menuju tata ulang pemilikan, penggunaan, dan penguasaan tanah yang ditempuh pemerintah melainkan keluarnya peraturan perundang-undangan yang malah bertentangan dengan amanat TAP MPR ini seperti UU No. 7 tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, UU No. 18 tahun 2004 tentang Perkebunan, UU No. 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM), dan UU No. 4 tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara. Seperangkat Undang-undang yang pro investasi ini mengikuti pendahulunya yaitu UU No. 41/1999 tentang Kehutanan yang secara sewenang-wenang memasukkan hutan adat ke dalam hutan negara. Akibatnya konflik agraria di atas merebak dimana-mana ketika negara dengan sewenang-wenang memberikan perizinan kepada perusahaan-perusahaan untuk mengusahakan perkebunan, Hutan Tanaman Industri, maupun pertambangan di dalam kawasan hutan masyarakat adat.

Sampai sekarang, seluruh amanat TAP MPR ini belum terlaksana. Baik pengkajian peraturan perundang-undangan, sinkronisasi kebijakan antar sektor, dan penyelesaian konflik agraria belum berhasil dilakukan. Memang Presiden Yudhoyono dan Mantan Kepala BPN Jowo Winoto pada tahun 2007 mengeluarkan Program Pembaruan Agraria Nasional (PPAN) yang akan redistribusikan tiga jenis obyek, yakni: tanah negara seluas 1,1 juta



hektar, 8, 15 juta hektar tanah dalam kawasan Hutan Produksi Konversi (HPK), dan 7 juta hektar tanah-tanah terlantar (Rachman, 2012). Di luar sektor kehutanan, program ini sedikit berjalan ketika BPN melaksanakan program pembaruan agraria dengan meredistribusikan tanah kepada petani dari sebagian lahan yang dilepaskan dari perusahaan perkebunan yang bersengketa dengan petani. Misalnya yang terjadi di Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah dengan redistribusi tanah bekas HGU PT. Rumpun Sari Antan dan Dusun Kulonbambang, Kabupaten Blitar, Jawa Timur dengan redistribusi tanah hasil pelepasan HGU PT. Sari Bumi Kawi. Tetapi di sisi lain, program ini juga menemui kegagalan dan justru menyengsarakan petani seperti yang terjadi di Desa Trisobo, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Para petani menolak menerima redistribusi lahan seluas 11,5 hektar yang dilepaskan perusahaan perkebunan (PT. Karyadeka Alam Lestari) karena yang mereka tuntut sejak awal adalah lahan seluas 80 hektar yang telah digarap sejak tahun 1998. Meskipun petani yang tergabung dalam organisasi tani menolak, tetapi BPN tetap melaksanakan proses yang mereka sebut “*reforma agraria*” ini. Lahan obyek redistribusi kemudian jatuh kembali ke tangan kelompok masyarakat yang baru dibentuk perusahaan perkebunan sementara sepuluh petani penolak redistribusi dikriminalkan dan dipenjara. Saat ini pasca “*reforma agraria*” tersebut, sebagian besar petani Desa Trisobo kembali jatuh miskin karena kehilangan lahan garapan. Dalam beberapa kesempatan seminar dan workshop pertanahan, BPN menyatakan kasus Trisobo sebagai contoh sukses program reforma agraria.

Reforma agraria juga tak berjalan sama sekali di dalam kawasan hutan. Rencananya, BPN akan meredistribusikan 8, 15 juta hektar tanah-tanah negara yang berada dalam kawasan hutan negara di 17 provinsi yang tergolong Hutan Produksi Konversi (HPK) tetapi Kementerian Kehutanan tidak menyetujui agenda tersebut (Rachman, 2012). Dengan contoh kasus tersebut, PPAN tak bisa dikatakan sebagai implementasi yang sesungguhnya dari TAP MPR No. IX/2001. Saat ini, PPAN tak terdengar lagi kelanjutannya pasca bergantinya Kepala BPN dari Joyo Winoto ke Hendarman Supandji.

Di bidang pengkajian peraturan perundangan, HuMa memperoleh informasi bahwa Kementerian Hukum dan HAM sedang dalam perencanaan untuk melakukan proses kaji ulang ini diawali dengan membentuk kelompok kerja untuk menghasilkan cetak biru harmonisasi peraturan



perundang-undangan tersebut. Sementara itu masing-masing instansi pemerintah memiliki persepsi dan agenda sendiri-sendiri mengenai tafsir kaji ulang peraturan perundang-undangan tersebut. Beberapa instansi juga mengeluarkan peraturan sendiri-sendiri tanpa bersinergi dan berkorelasi dengan sektor-sektor yang lain. Misalnya sektor pertanahan yang diurus BPN tidak pernah sinkron dengan sektor kehutanan yang diurus Kementerian Kehutanan. Akibatnya terjadi saling klaim penguasaan wilayah. Bisa didapati di dalam kawasan hutan terdapat sertifikat Hak Milik, atau lahan yang sudah diduduki masyarakat dan keluar bukti penggarapan berupa Letter D ternyata diklaim Kementerian Kehutanan masuk dalam kawasan hutan negara.

Kebijakan-kebijakan yang terpisah dan peraturan-peraturan yang muncul tersebut, selain menambah tumpang tindih peraturan perundang-undangan di bidang agraria juga menimbulkan kemelut baru seperti keluarnya UU No. 18/2013 dan Permenhut No. 62/Menhut -11/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.44/Menhut-II/2012 tentang Pengukuhan Kawasan Hutan yang penulis sebutkan di atas. UU No. 18 menimbulkan masalah baru karena di saat implementasi putusan MK No. 35 dan No. 45 belum dilakukan, pemerintah kembali menjadikan masyarakat adat/lokal sebagai sasaran untuk dikriminalisasi karena tuduhan merusak hutan. Paska berlakunya UU ini, telah terjadi beberapa kasus kriminalisasi masyarakat adat/lokal di beberapa daerah karena tuduhan merusak hutan. Sedangkan Permenhut No. 62 menimbulkan protes Aliansi Masyarakat Adat Nusantara (AMAN) karena mengingkari status masyarakat adat sebagai subjek hukum, mengabaikan putusan MK 45/2011 yang mengkoreksi aturan tentang Pengukuhan Kawasan Hutan dalam UU Kehutanan, membatasi klaim masyarakat adat, menerapkan syarat ganda pengakuan hutan adat, dan menyamakan kawasan hutan dengan hutan negara (AMAN, 2014).

Sementara itu Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) menyusun RUU Pertanahan sebagai peraturan terjemahan UUPA. RUU yang sampai sekarang masih dibahas di DPR ini juga menimbulkan pro dan kontra diantara pakar pertanahan sendiri. Para penolak RUU Pertanahan berargumen bahwa RUU Pertanahan tidak diperlukan, karena yang terpenting adalah pelaksanaan UUPA yang sampai sekarang belum dilaksanakan dengan sebenarnya. Sedangkan golongan pro, seperti Prof. Maria Soemarjono menganggap UUPA perlu diterjemahkan dalam bentuk UU Pertanahan.





## 5) Dibalik Pengaturan Tanah Terlantar

Rangkaian kebijakan pertanahan yang pro pada pemilik modal sepanjang masa di atas diinterupsi dengan munculnya kebijakan yang dianggap pro rakyat yaitu PP No. 11/2010 tentang Pendayagunaan Tanah Terlantar yang merupakan peraturan pengganti dari PP No. 36/1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. PP No. 11/2010 jo. Peraturan Kepala BPN No. 4/2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar yang kemudian diubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 9/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 4/2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar dipandang banyak pihak sebagai langkah progresif untuk mengatasi persoalan tanah terlantar banyak terjadi di Indonesia<sup>5</sup>. Kelemahan PP No. 36/1998 adalah panjangnya waktu dalam prosedur penetapannya<sup>6</sup>. Jika pada PP No. 36/1998 diperlukan waktu tiga tahun lebih untuk menetapkan tanah sebagai terlantar, dalam PP No. 11, prosedur penetapan tanah terlantar dipersingkat yaitu cukup tiga bulan dengan rentang waktu peringatan masing-masing satu bulan. Tetapi definisi tanah terlantar dalam PP No. 11 ini menjadi lebih sempit ketimbang definisi tanah terlantar dalam PP sebelumnya. Pasal 3 PP No. 36 menyebutkan bahwa: “Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.”

Sementara itu pasal 2 PP No. 11/2010 menyebutkan bahwa:

*“Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:*

- a. tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perse-orangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan*
- b. tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak*

<sup>5</sup> Data BPN menyebutkan luas tanah terlantar di Indonesia adalah 7,3 ha (Gumilar, 2010), lihat juga Rachman (2012).

<sup>6</sup> Lamanya waktu untuk menetapkan tanah terlantar ini masih ditambah dengan keengganan pemerintah untuk memberi peringatan kepada pemegang hak dan menetapkan tanah khususnya tanah berstatus HGU sebagai terlantar. Hal ini terjadi pada kasus Tratak di Kabupaten Batang, Jawa Tengah, dimana masyarakat telah melaporkan penelantaran tanah tersebut sejak tahun 1998 sehingga pemerintah seharusnya cepat bertindak berlandaskan PP No. 36/1998. Tetapi pemberian peringatan dan penetapan tanah terlantar oleh pemerintah secara serius baru benar-benar dilakukan pada 2011 setelah keluarnya PP No. 11/2010.





*langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Yang dimaksud dengan “tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya” dalam ketentuan ini adalah karena Peme-gang Hak perseorangan dimaksud tidak memiliki kemampuan dari segi ekonomi untuk mengusabakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya.”*

Bunyi pasal di atas menjelaskan dua hal. Pertama, frasa “tidak sengaja” dalam prakteknya akan mudah disalahgunakan dalam bentuk pembelian tanah secara besar-besaran untuk kepentingan investasi tanpa si pembeli mempergunakan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Kedua, obyek tanah terlantar di dalam PP No. 11/2010 tidak mencakup tanah-tanah pemerintah. Adapun yang tergolong tanah-tanah yang dikuasai pemerintah diantaranya termasuk tanah-tanah BUMN/BUMD. Artinya, tanah-tanah yang dikuasai PTPN-PTPN dan Perhutani meskipun diterlantarkan, tidak termasuk obyek tanah terlantar.

## **6) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Salah satu peraturan di bidang pertanahan yang juga menimbulkan protes masyarakat adalah UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. UU ini menggantikan peraturan sebelumnya, yakni Perpres No. 65 tahun 2006. Berbeda dari Perpres No. 65, UU ini mengatur secara lebih rinci mengenai prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Meskipun ada perubahan pengaturan mengenai pengadaan tanah, khususnya berkaitan dengan jangka waktu musyawarah antara pemerintah dan pemilik tanah yang lebih rumit dan lama, tetapi UU ini tetap dianggap merugikan masyarakat. Pada tahun 2012 tersebut, koalisi masyarakat sipil mengajukan permohonan uji materi UU ini ke Mahkamah Konstitusi karena ada beberapa pasal yang dinilai bertentangan dengan konstitusi misalnya soal definisi kepentingan umum, konsinyasi, dan sebagainya. Tetapi MK menolak permohonan tersebut untuk seluruhnya sehingga UU ini tetap diberlakukan.

Jika dicermati, UU ini memang dibuat dengan sedikit rumit dan amat prosedural, tetapi hasil akhirnya tetaplah merugikan masyarakat yang



tanahnya terkena pengadaan tanah. Memang musyawarah dan prosedur hukum ditempuh berkali-kali dan dapat mengambil waktu berbulan-bulan. Musyawarah dilakukan antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya hasil penilaian penilai oleh Lembaga Pertanahan. Jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah tersebut. Lalu, pengadilan akan memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Adapun pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi dalam waktu 14 (empat belas) hari ke MA. MA wajib memutuskan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan MA menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Tetapi jika masyarakat berada pada pihak yang kalah dari hasil musyawarah maupun putusan pengadilan, maka ganti kerugian ditiptkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan jika : pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, objek pengadaan tanah sedang menjadi obyek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat berwenang, atau menjadi jaminan di bank. Jika pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan, atau ganti rugi telah ditiptkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku, dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

UU Pengadaan Tanah ini ternyata sangat berhubungan dengan rencana jangka panjang pemerintah pemerintah untuk membangun proyek-proyek infrastruktur yang direncanakan melalui Masterplan Percepatan Masterplan Percepatan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI)<sup>7</sup>. Proyek-proyek infrastruktur yang sekarang sudah berjalan tersebut akan menggunakan

7 MP3EI bisa diartikan sebagai salah satu bagian dari rencana pembangunan jangka panjang Indonesia. Landasan hukumnya adalah Perpres No. 32 tahun 2011. Pasal 1 ayat 2 Perpres ini menyebutkan bahwa MP3EI merupakan arahan strategis dalam percepatan dan perluasan pembangunan ekonomi Indonesia untuk periode lima belas tahun sejak 2011 sampai 2025 dalam rangka pelaksanaan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005-2025, dan melengkapi dokumen perencanaan yang ada (Herwati, 2012).



ketentuan-ketentuan dalam UU ini untuk memperlancar proses pembebasan tanah. Sekali lagi, masyarakat lokal, petani, dan masyarakat adat dalam bahaya.

## Hak-hak Masyarakat Tidak Terjamin Secara Kuat

Kebijakan-kebijakan agraria di atas tidak menempatkan hak-hak masyarakat dalam posisi yang kuat secara hukum. Padahal jaminan hak-hak masyarakat terdapat dalam konstitusi dan hak asasi manusia. UUD 1945 menjamin hak-hak masyarakat atas tanah. Pengaturan ini terdapat dalam pasal 33 ayat 3 yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Menurut Mahkamah Konstitusi, pasal 33 harus dipahami sebagai kesatuan yang bulat. Makna “sebesar-besar kemakmuran rakyat” bukan semata-mata sebagai bentuk, melainkan harus dikaitkan dengan tujuan pasal 33 yaitu mewujudkan perekonomian nasional yang memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya kepada rakyat. Dengan demikian negara memang perlu menguasai bidang-bidang/cabang-cabang tertentu. Karena itu, **pertama**, hak menguasai negara bukan demi negara itu sendiri, tetapi digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. **Kedua**, bagi pemegang hak atas tanah, di dalam hak atas tanah melekat batasan-batasan yang lahir dari hak menguasai negara. **Ketiga**, bagi yang bukan pemegang hak atas tanah, tidak serta-merta dapat meminta negara untuk menguasai tanah yang di atasnya telah dilekati suatu hak tertentu (Arizona, 2013). UUD 1945 dan UU MK juga mengakui masyarakat adat dan hak ulayatnya yang terdapat dalam pasal 18B ayat (2) dan pasal 28I ayat (3). Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 berbunyi: “*Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.*” Sementara itu pasal 28I ayat (3) UUD 1945 berbunyi: “*Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban*” (Arizona, 2013). Pasal 6 UU No. 39/1999 tentang Hak Asasi Manusia juga memberikan perlindungan terhadap masyarakat hukum adat dan hak-hak atas tanahnya yang selengkapnyanya berbunyi: “(1) Dalam rangka penegakan hak asasi manusia, perbedaan dan kebutuhan dalam masyarakat hukum adat harus diperhatikan dan dilindungi oleh hukum, masyarakat, dan pemerintah



(2) Identitas budaya masyarakat hukum adat, termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi, selaras dengan perkembangan zaman”.

Hak-hak masyarakat atas tanah atau hak milik yang dikategorikan sebagai hak atas properti juga tersurat dalam pasal 17 Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia: (1) *Everyone has the right to own property alone as well as in association with others, and* (2) *No one shall be arbitrarily deprived of his property* ((1) Setiap orang berhak memiliki harta/milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. (2) Tidak seorang pun boleh dirampas harta miliknya dengan semena-mena).

Kovenan Internasional tentang Hak Sipil Politik yang diratifikasi oleh pemerintah melalui UU No. 12/2005. Pasal 26 Kovenan ini menyebutkan sebagai berikut: “*All persons are equal before the law and are entitled without any discrimination to the equal protection of the law. In this respect, the law shall prohibit any discrimination and guarantee to all persons equal and effective protection against discrimination on any ground such as race, colour, sex, language, religion, political or other opinion, national or social origin, **property**, birth or other status*” (Semua orang berkedudukan sama di hadapan hukum dan berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun. Dalam hal ini hukum harus melarang diskriminasi apapun, dan menjamin perlindungan yang sama dan efektif bagi semua orang terhadap diskriminasi atas dasar apapun seperti ras, warna, jenis kelamin, bahasa, agama, politik atau pendapat lain, asal-usul kebangsaan atau sosial, **milik**, kelahiran atau status lain).

Pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat secara khusus terdapat dalam Konvensi ILO No. 169 tentang *Indigenous and Tribal Peoples dan the Universal Declaration on the Rights of Indigenous Peoples (UNDRIP)*. Sayangnya, sampai saat ini Indonesia belum meratifikasi Konvensi ILO tersebut. Jika dibandingkan jaminan pengakuan hak-hak masyarakat atas tanah termasuk hak ulayat di dalam konstitusi dan hak asasi manusia dengan kebijakan-kebijakan agraria yang dikeluarkan pemerintah khususnya di masa Orde Baru dan Reformasi yang telah dibahas di atas, maka jelas sekali bahwa keduanya tidak sinkron. Bisa dikatakan bahwa pemerintah telah melanggar konstitusi dan hak asasi manusia dengan meniadakan hak-hak masyarakat atas tanah tersebut.



## Penutup

Dari uraian di atas, konflik-konflik struktural agraria yang merebak di nusantara umumnya disebabkan oleh keluarnya kebijakan agraria dan penyalahgunaan wewenang aparat pemerintah. Beberapa kebijakan agraria dari beberapa masa khususnya Orde Baru dan Reformasi menunjukkan tidak adanya visi pembuat kebijakan akan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat lokal, petani, dan masyarakat adat. Paradigma yang dikedepankan adalah bagaimana tanah bisa mendatangkan keuntungan sebesar-besarnya, bagi pemerintah dan pengusaha tanpa memikirkan hak-hak masyarakat yang semestinya dilindungi. Mengandalkan perubahan paradigma dari para pembuat kebijakan tentu bukan upaya yang mudah. Program reforma agraria yang pernah berjalan juga tergantung dari komitmen dan keberpihakan dari Presiden, Kepala BPN yang menjabat, dan koordinasi antar sektor. Teknis pelaksanaannya juga tergantung dari komitmen Kepala BPN di masing-masing wilayah. Tetapi masyarakat dapat mendorong perubahan kebijakan dengan beberapa cara; melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Mengubah kebijakan melalui pengadilan seperti judicial review ke MA dan MK, atau mendorong revisi dan pengajuan UU baru melalui DPR adalah beberapa cara, tetapi upaya ini saja juga tidak cukup. Advokasi memerlukan sinergisitas dari segala penjurur, tak terkecuali dukungan dari masyarakat korban yang bergabung dalam organisasi-organisasi rakyat yang memperjuangkan hak atas tanahnya dengan beragam cara; salah satunya dengan pendidikan hukum rakyat. Para Pendamping Hukum Rakyat (PHR) perlu membaca secara kritis peraturan perundang-undangan bidang pertanahan tersebut. PHR perlu memetakan peraturan sekaligus pasal-pasal yang bisa dipergunakan sebagai dasar untuk memperjuangkan hak-hak masyarakat. Misalnya pasal-pasal tentang pembatalan HGU dalam UUPA, PP No. 40/1996, dan Permenag/Kepala BPN No. 9/1999 yang menjelaskan prosedur pembatalan HGU. Identifikasi itu bisa dikaitkan dengan peraturan lain yang mengatur hak-hak masyarakat atas informasi yang diatur dalam UU Keterbukaan Informasi; jenis informasi apa saja yang dapat diperoleh masyarakat berkaitan dengan pertanahan. Demikian juga PHR dapat berpegang pada konstitusi dan perundang-undangan mengenai hak asasi manusia sebagai dasar untuk menuntut hak atas tanah. Pada saat yang sama, PHR juga perlu mengidentifikasi peraturan dan pasal-pasal merugikan masyarakat dan bagaimana membungkam peraturan-peraturan tersebut ketika melakukan advokasi.



---

## Bibliografi

- AMAN, 2014. *Pernyataan Sikap AMAN Tentang Pengukuban Kawasan Hutan*. [Press Release] 25 Januari 2014, dapat diperoleh di: <[www.aman.or.id/2014/01/25/pernyataan-sikap-aliansi-masyarakat-adat-nusantara-aman-terhadap-peraturan-menteri-kehutanan-republik-indonesia-nomor-p-62menhut-112013-tentang-perubahan-atas-peraturan-menteri-kehutanan-nomor-p-4/](http://www.aman.or.id/2014/01/25/pernyataan-sikap-aliansi-masyarakat-adat-nusantara-aman-terhadap-peraturan-menteri-kehutanan-republik-indonesia-nomor-p-62menhut-112013-tentang-perubahan-atas-peraturan-menteri-kehutanan-nomor-p-4/)> [Diakses pada tanggal 9 Februari 2014]
- Arizona, Yance, dkk., 2012. *Anotasi Putusan MK No. 45/PUU-IX/2011 mengenai Pengujian Konstitusionalitas Kawasan Hutan dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 41 Tahun 1999 tentang UU Kehutanan*. Jakarta: Perkumpulan HuMa
- Arizona, Yance, dkk., 2013. *Kembalikan Hutan Adat Kepada Masyarakat Hukum Adat: Anotasi Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara No. 35/PUU-X/2012 mengenai Pengujian Undang-Undang Kehutanan*. Jakarta: HuMa, Epistema, dan AMAN.
- Arizona, Yance., 2013. *Konstitusionalisme Agraria: Menakar Progresivitas Putusan Mahkamah Konstitusi dalam Perkara Tanah dan Sumber Daya Alam Lainnya*. Dalam: Satjipto Rahardjo Institute, Konsorsium Hukum Progresif 2013. Semarang, 29 – 30 November 2013. Semarang: Satjipto Rahardjo Institute.
- Arizona, Yance., 2013. *Mahkamah Konstitusi dan Reformasi Tenurial Kehutanan*. Dalam: ICEL, ICW, dan FITRA, *Konferensi Nasional Tata Kelola Hutan dan Laban*, 2013. Jakarta: ICEL, ICW, FITRA.
- Gatra, 2014. *Manfaatkan Kayu Tumbang, Petani Divonis 7 Bulan Penjara*. Jakarta: Gatra. Bisa diperoleh di <[www.gatra.com/hukum-1/47571-manfaatkan-kayu-tumbang,-petani-divonis-7-bulan-penjara.html](http://www.gatra.com/hukum-1/47571-manfaatkan-kayu-tumbang,-petani-divonis-7-bulan-penjara.html)> [Diakses 27 Maret 2014].



- Gumilar, Tedi., 2010. *Hanya Presiden dan BPN yang tahu data tanah terlantar*. Jakarta: Kontan. Bisa diperoleh di: <[nasional.kontan.co.id/news/hanya-presiden-dan-bnp-yang-tahu-data-tanah-terlantar-1](http://nasional.kontan.co.id/news/hanya-presiden-dan-bnp-yang-tahu-data-tanah-terlantar-1)> [Diakses pada 9 Februari 2014].
- Harian Jambi, 2014. *Warga SAD Dihadang Barikade Polisi di Batanghari*. Jambi: Harian Jambi. Bisa diperoleh di: <[harianjambi.com/berita-war-ga-sad-dihadang-barikade-polisi-di-batanghari.html](http://harianjambi.com/berita-war-ga-sad-dihadang-barikade-polisi-di-batanghari.html)> [Diakses pada 23 Februari 2014].
- Harsono, Boedi., 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- Herwati, Siti Rakhma Mary dan Setiadi, Dodi., 2005. *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*. Solo: Yayasan TIFA
- Herwati, Siti Rakhma Mary., 2012. MP3EI, *Mendorong Pertumbuhan Dengan Mempercepat Kehancuran*. Bulletin ASASI Edisi November – Desember 2012. Jakarta: ELSAM.
- Koalisi Rakyat Anti Perampasan Tanah (KARAM TANAH), 2013. *Tangkap dan Adili Pelaku Kekerasan Terhadap Petani Indramayu, Usut Tuntas Korupsi Pengadaan Tanah Waduk Bubur Gadung & Bebaskan Para Pejuang Agraria*. [Press Release] 19 November 2013, Bisa diperoleh di: <[www.kontras.org/index.php?hal=siaran\\_pers&id=1814](http://www.kontras.org/index.php?hal=siaran_pers&id=1814)> [Diak-ses 23 Februari 2014].
- Konsorsium Pembaruan Agraria, 2013. *Laporan Akhir Tahun KPA*. 19 Desember 2013. Bisa diperoleh di <[www.kpa.or.id/wp-content/uploads/2011/11/Laporan-Akhir-Tahun-2013-KPA\\_final-release-19-Des.pdf](http://www.kpa.or.id/wp-content/uploads/2011/11/Laporan-Akhir-Tahun-2013-KPA_final-release-19-Des.pdf)> [Diakses 5 Februari 2014].
- Konsorsium Pembaruan Agraria, 2014. *Menolak Kriminalisasi atas Petani dan Pejuang Agraria STI!* [Press Release] 18 Februari 2014, Bisa diperoleh di: <[www.kpa.or.id/?p=3165](http://www.kpa.or.id/?p=3165)> [Diakses pada 23 Februari 2014].
- Rachman, N. Fauzi., 2012. *Land Reform Dari Masa Ke Masa*. Jakarta: SAINS, KPA, AMAN, Bina Desa, HuMa.



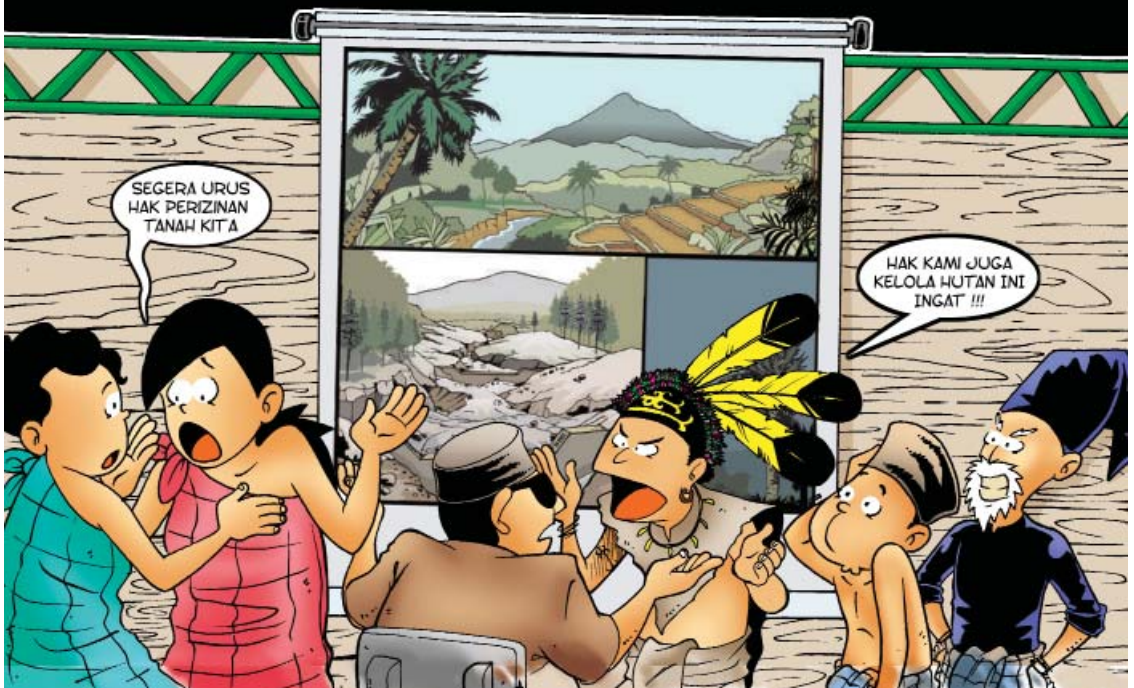


- Soetiknjo, Iman., 1987. *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Suara Pembaruan, 2014. *Aparat Gabungan Hancurkan Rumah Warga di Siak*. Siak: Suara Pembaruan. Bisa diperoleh di: <[www.suarapembaruan.com/nasional/aparat-gabungan-hancurkan-rumah-warga-di-siak/51862](http://www.suarapembaruan.com/nasional/aparat-gabungan-hancurkan-rumah-warga-di-siak/51862)> [Diakses 27 Maret 2014].
- YLBHI, 2014. *Mengecam Tindakan Kekerasan TNI dan POLRI Terhadap Warga Batang*. [Press Release] 4 September 2013, Bisa diperoleh di: <[www.ylbhi.or.id/2013/09/mengecam-tindakan-kekerasan-tni-dan-polri-terhadap-warga-batang/](http://www.ylbhi.or.id/2013/09/mengecam-tindakan-kekerasan-tni-dan-polri-terhadap-warga-batang/)> [Diakses pada 23 Februari 2014].
- WALHI, 2013. *Forum Indonesia Untuk Keadilan Agraria*. [Press Release] 12 Februari 2013, bisa diperoleh di: <[http://www.walhi.or.id/v3/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2985:forum-indonesia-untuk-keadilan-agraria&catid=92:surat-terbuka&Itemid=110](http://www.walhi.or.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=2985:forum-indonesia-untuk-keadilan-agraria&catid=92:surat-terbuka&Itemid=110)> [diakses 23 Februari 2014].





TAP MPR IX/2001  
Tentang  
Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan  
Sumber Daya Alam







**K E T E T A P A N**  
**MAJELIS PERMUSYAWARATAN RAKYAT**  
**REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR : IX/MPR/2001**

**TENTANG**

**PEMBARUAN AGRARIA DAN**  
**PENGELOLAAN SUMBER DAYA ALAM**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MAJELIS PERMUSYAWARATAN RAKYAT**  
**REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

- a. bahwa sumber daya agraria/sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur;
- b. bahwa Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia mempunyai tugas konstitusional untuk menetapkan arah dan dasar bagi pembangunan nasional yang dapat menjawab berbagai persoalan kemiskinan, ketimpangan dan ketidakadilan sosial-ekonomi rakyat serta kerusakan sumber daya alam;
- c. bahwa pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam yang berlangsung selama ini telah menimbulkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya serta menimbulkan berbagai konflik;



- d. bahwa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam saling tumpang tindih dan bertentangan;
- e. bahwa pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam yang adil, berkelanjutan, dan ramah lingkungan harus dilakukan dengan cara terkoordinasi, terpadu dan menampung dinamika, aspirasi dan peran serta masyarakat, serta menyelesaikan konflik;
- f. bahwa untuk mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, diperlukan komitmen politik yang sungguh-sungguh untuk memberikan dasar dan arah bagi pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam yang adil, berkelanjutan dan ramah lingkungan;
- g. bahwa sehubungan dengan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c, d, e, dan f perlu adanya Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;

### **Mengingat :**

1. Pasal 1 ayat (2), Pasal 2, Pasal 3, Pasal 18, Pasal 18A, Pasal 18B, Pasal 25E, Pasal 28A, Pasal 28C ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G, Pasal 28H, Pasal 28I, Pasal 28J, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor XV/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah; Pengaturan, Pembagian, dan Pemanfaatan Sumber Daya Nasional yang Berkeadilan; serta Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah Dalam Kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia;
3. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1999 tentang Peraturan Tata Tertib Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor V/MPR/2001;
4. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/2000 tentang Rekomendasi Kebijakan dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah.



## **Memperhatikan :**

1. Keputusan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor 5/MPR/2001 tentang Jadwal Acara Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Tahun 2001 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor 6/MPR/2001 tentang Perubahan Jadwal Acara Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Tahun 2001;
2. Keputusan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7/MPR/2001 tentang Pembentukan dan Tugas Komisi Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Tahun 2001;
3. Permusyawaratan dalam Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Tanggal 1 sampai dengan 9 November 2001 yang membahas Rancangan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang telah dipersiapkan oleh Badan Pekerja Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia;
4. Putusan Rapat Paripurna ke-7 (lanjutan 2) Tanggal 9 November 2001 Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia.

## **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** KETETAPAN MAJELIS PERMUSYAWARATAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA TENTANG PEMBARUAN AGRARIA DAN PENGELOLAAN SUMBER DAYA ALAM.

### **Pasal 1**

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam merupakan landasan peraturan perundang-undangan mengenai pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam.

### **Pasal 2**

Pembaruan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan ber-kenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan



dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia

### **Pasal 3**

Pengelolaan sumber daya alam yang terkandung di daratan, laut dan angkasa dilakukan secara optimal, adil, berkelanjutan dan ramah lingkungan

### **Pasal 4**

Pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip:

- 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 antar sektor pembangunan dan antar daerah 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/sum-



- ber 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 agraria/sumber daya alam.

## **Pasal 5**

- (1) Arah kebijakan pembaruan agraria adalah
  - a. Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antar sektor demi terwujudnya peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ketetapan ini.
  - b. Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*landreform*) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat.
  - c. Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*.
  - d. Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ketetapan ini.
  - e. Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaruan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang terjadi.
  - f. Mengupayakan dengan sungguh-sungguh pembiayaan dalam melaksanakan program pembaruan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumber daya agraria yang terjadi.
- (2) Arah kebijakan dalam pengelolaan sumber daya alam adalah



- a. Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam dalam rangka sinkronisasi kebijakan antarsektor yang berdasarkan prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ketetapan ini.
- b. Mewujudkan optimalisasi pemanfaatan berbagai sumber daya alam melalui identifikasi dan inventarisasi kualitas dan kuantitas sumber daya alam sebagai potensi pembangunan nasional.
- c. Memperluas pemberian akses informasi kepada masyarakat mengenai potensi sumber daya alam di daerahnya dan mendorong terwujudnya tanggung jawab sosial untuk menggunakan teknologi ramah lingkungan termasuk teknologi tradisional.
- d. Memperhatikan sifat dan karakteristik dari berbagai jenis sumber daya alam dan melakukan upaya-upaya meningkatkan nilai tambah dari produk sumber daya alam tersebut.
- e. Menyelesaikan konflik-konflik pemanfaatan sumber daya alam yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ketetapan ini.
- f. Mengupayakan pemulihan ekosistem yang telah rusak akibat eksploitasi sumber daya alam secara berlebihan.
- g. Menyusun strategi pemanfaatan sumber daya alam yang didasarkan pada optimalisasi manfaat dengan memperhatikan potensi, kontribusi, kepentingan masyarakat dan kondisi daerah maupun nasional.

### **Pasal 6**

Menugaskan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia bersama Pre-siden Republik Indonesia untuk segera mengatur lebih lanjut pelaksanaan pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam serta mencabut, mengubah dan/atau mengganti semua undang-undang dan peraturan pe-laksanaannya yang tidak sejalan dengan Ketetapan ini.

### **Pasal 7**

Menugaskan kepada Presiden Republik Indonesia untuk segera melaksanakan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik





Indonesia tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam serta melaporkan pelaksanaannya pada Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Re-publik Indonesia.

### **Pasal 8**

Ketetapan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 19 November 2001

## **MAJELIS PERMUSYAWARATAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

Ketua,

**Prof. Dr. H. M. Amien Rais**

Wakil Ketua,

ttd.

**Prof. Dr. Ir. Ginandjar Kartasasmita**

Wakil Ketua,

ttd.

**Ir. Sutjipto**

Wakil Ketua,

ttd.

**Prof. Dr. Jusuf Amir Feisal, S.Pd.**

Wakil Ketua,

ttd.

**Drs. H. M. Husnie Thamrin**

Wakil Ketua,

ttd.

**Drs. H.A. Nazri Adlani**

Wakil Ketua,

ttd.

**Agus Widjojo**

## **UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960**





Undang-Undang No. 5 Tahun 1960  
Tentang  
PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

## TENTANG

### PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Tanggal 24 SEPTEMBER 1960 (JAKARTA)

Sumber LN 1960/104; TLN NO. 2043

### PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

#### Menimbang :

- a. bahwa didalam 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;
- 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 didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan 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 diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar 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 diatas 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 daripada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan. Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerokhaniaan Negara dan cita-cita bangsa, seperti yang tercantum didalam 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 diseluruh 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 diatas;

### **Memperhatikan :**

Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. I/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. I tahun 1960 (Lembaran-Negara 1960 No. 10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar dari pada 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. "Domienverklaring" tersebut dalam pasal I "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 No. 118);  
b. "Algemene Domienverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;  
c. "Domienverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam pasal I dari Staatsblad 1874 No. 94f;  
d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal I dari Staatsblad 1877 No. 55;  
e. "Domienverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal I 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 didalamnya, 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 I.**

- (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 dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas 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 kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas 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-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 di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (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 warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari 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) pasal 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 bersama 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 warga-negara 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 dilapangan 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 didalamnya:
  - a. untuk keperluan Negara,
  - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebu-



- dayaan 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 didalam 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 diseluruh 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
  - 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-menurun, 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 warga-negara 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 warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu 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 disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan 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 warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan 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 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 yang paling lama 25 tahun.

### **Pasal 30.**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.
- a. warga-negara 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 gunausaha, 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. warga-negara 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 gunabangunan 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 sahnyanya 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-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. 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.

## **Bagian VIII.**

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

#### **Pasal 46.**

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara 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 diatas tanah orang lain.
- (2) Hak guna-air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diaturdengan 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 lain 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 ke-agamaan 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) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulandan/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 didalam 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 kewarga-negaraan Republik Rakyat Tiongkok, telah menyatakan menolak kewarga-negaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarga-negaraan 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 usaha-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 *Staatsblad* .1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 No. 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 didalamnya 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 yang sesuai dengan itu.

## **KEDUA.**

### **KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI.**

#### **Pasal 1.**

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya 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 diatas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga-negara yang disamping kewarga-negaraan 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 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 diatas, 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-hak opstal atau hak *erfpacht* selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak *hypotheek*, *servituu*, *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 dibawah, yang ada pada mulai berlakunya. Undang-undang ini, yaitu : hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbani, hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, pesini, grand Sultan, *landerinbezitrecht*, *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 memptyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarga-negaraan 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 dan 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.**

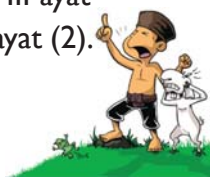
Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak *vruchtgebruik*, *gebruik*, *grant controleur*, *bruikleen*, ganggam bauntuik, anggaduh, 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 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) pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).



## **Pasal IX.**

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal diatas 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 dalam huruf A diatas 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,

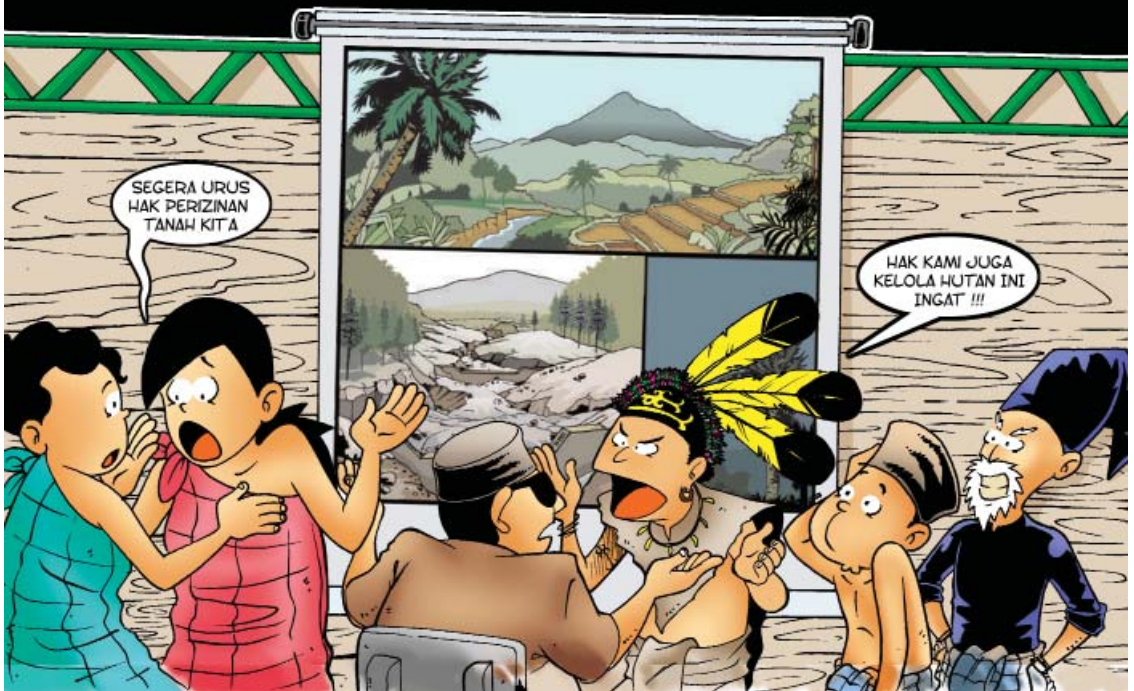
## **SUKARNO.**

Diundangkan  
pada tanggal 24 September 1960.  
Sekretaris Negara,

## **TAMZIL.**



Penjelasan  
Undang-Undang No. 5 Tahun 1960  
Tentang  
PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 5 TAHUN 2004**

**TENTANG**

**PENRATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

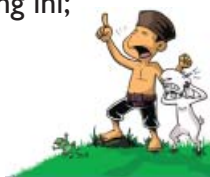
**MEMORI PENJELASAN ATAS  
RANCANGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.**

**A. PENJELASAN UMUM.**

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

Didalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, 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 dari pada tercapainya cita-cita diatas. 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 didalam 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 mas'alah 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 di maksudkan diatas 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 dari pada azas kerokhanian, Negara dan cita-cita Bangsa, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan Garis-garis besar dari pada haluan Negara yang tercantum didalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan didalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun didalam bentuk undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-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 didalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur didalam 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 didalamnya 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 se-bagai 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 Indo-nesia 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. Diatas 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 yo pasal 20). Dalam pada itu hanya per-mukaan 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 yo 16).

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

(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 dari pada Negara yang merdeka dan modern.

Berhubung dengan ini maka azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam pasal I *Agrarisch Besluit* (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874- 94f, 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 Un-dang-



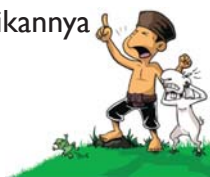
Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat 1 yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas 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, perseediaan 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 hukkkum 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 mempunyai 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 diatas 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 didalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukkan hak itu pada tempat yang sewajarnya didalam 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 didalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi didalam Undang- Undang, dengan akibat bahwa didalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutkan hak ulayat didalam 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 didalam 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 pegang 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 seringkali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua dari pada ketentuan dari pasal 3 tersebut diatas. 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 didalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas dari pada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya didalam 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 diatas, 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 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 bertam-bah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban me-melihara 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 ekonomis lemah.

(5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menu-rut pasal 9 yo 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 memung-kinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan-



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 ter-sebut diatas ditentukan dalam pasal 9 ayat 2, bahwa: "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".

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warganegara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka didalam 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 agrarian 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 daripada perubahan-perubahan dalam struk-



tur pertanahan hampir diseluruh dunia, yaitu dinegara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "*landreform*" atau "*agrarian reform*" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ke-tentuan-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 yo 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 yang tertentu saja. Dalam hubungan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak dipekenankan, 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, berbagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan silemah 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 mitsal dapat dikemukakan ketentuanketentuan didalam Undang-undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (L.N. 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 berhubungan 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).

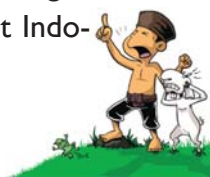
(8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut diatas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum ("National 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 terpimpin 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 yang dimuat dalam Bab II.

(1) Sebagaimana telah diterangkan diatas 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 pula dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indo-



nesia 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) Didalam 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 hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan". Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat perdesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.
- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum-adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai, kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggarakan pula.

Sebagai yang telah diterangkan diatas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenal 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 gunabangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan diatas tanah orang lain) pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

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



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

Usaha yang menuju kearah 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 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-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya dikota-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-kemungkinannya 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 tehnik 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 ekonomi 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 didalam perpustakaan hukum 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 pe-gecualiannya.

## **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 didalam 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 didalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata "pada azasnya" menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal didalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur didalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal 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 warganegara asli 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 progresip.

## **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 di kemukakan dalam penjelasan umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara dikemudian hari dimana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka disamping 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 didaerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-Jawatan yang bersangkutan.

### **Pasal 16.**

Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada 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 yo pasal 53).

### **Pasal 17.**

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan dari apa yang ditentukan dalam pasal 7. Penetapan, batas luas maksimum akan dilakukan didalam 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 kerugian kepada bekas pemilik tersebut diatas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya didalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit



dan usaha-usaha lain supaya pra 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. Disamping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya: transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran diluar 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 diantara 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 diserbut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan suatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu.

Sudah selayaknyalah kiranya bahwa selama orang-orang warga-negara membiarkan diri disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah ia dibedakan dri 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.**

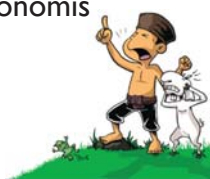
Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi-hasil, pakai atau hak guna-bangunan.

**Pasal 25.**

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap ditangan pemiliknya. Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Didalam 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 warganegara 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 diatas itu 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 disebutkan dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan secara yang tidak baik, karena didalam 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



hukum yang dapat mempunyai hak itu, hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progressip, 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 langsung 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 didalam Penjelasan Umum (angka IV). Pasal 41 dan 42. Hak pakai adalah suatu "kumpulan pengertian" dari pada 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 mempunyai 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 yo 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 diatas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada diatas tanah miliknya sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

Hak guna-air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

Hak guna-air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka sering kali 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 tehnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dikemudian 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. Hubungan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 hurub b.

**Pasal 50 dan 51.**

Sebagai konsekwensi, 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 sangsi 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 R.R.C. tetapi pada tanggal mulai berlakunya undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh ketentuan konversi pasal 1 ayat 3, pasal 11 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 didalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh



pengesahan 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 konversi 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 akta haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

**Ketiga** : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya dari- pada 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.



Undang – Undang  
No. 2 tahun 2012  
tentang  
Pengadaan Tanah  
bagi Pembangunan  
Untuk Kepentingan Umum









PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

- a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
- b. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil;
- c. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;



## **Mengingat :**

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) 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 2034);

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

## **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** UNDANG-UNDANG TENTANG PENGADAAN  
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM.

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pengertian**

#### **Pasal I**

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau



lainnya yang dapat dinilai.

5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
6. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.
12. Pemerintah Pusat, yang 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.
13. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
14. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

## **BAB II ASAS DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan



asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

### **Pasal 3**

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

## **BAB III**

### **POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH**

#### **Pasal 4**

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

#### **Pasal 5**

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **Pasal 6**

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.



## **Pasal 7**

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

## **Pasal 8**

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

## **Pasal 9**

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

## **BAB IV**

### **PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH**

#### **Bagian Kesatu Umum**

### **Pasal 10**

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) 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 minum, saluran pembuangan 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 distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor . . .
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

### **Pasal 11**

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

### **Pasal 12**

- (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- (2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya dise-



lenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 13**

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

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

### **Bagian Kedua**

### **Perencanaan Pengadaan Tanah**

#### **Pasal 14**

- (1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

#### **Pasal 15**

- (1) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
  - c. letak tanah;
  - d. luas tanah yang dibutuhkan;
  - e. gambaran umum status tanah;
  - f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - h. perkiraan nilai tanah; dan
  - i. rencana penganggaran.



- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (4) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan kepada pemerintah provinsi.

### **Bagian Ketiga** **Persiapan Pengadaan Tanah** **Pasal 16**

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

### **Pasal 17**

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

### **Pasal 18**

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (3) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.





## **Pasal 19**

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.
- (3) Pelibatan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
- (5) Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.
- (6) Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

## **Pasal 20**

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.
- (2) Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

## **Pasal 21**

- (1) Apabila dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.



- (2) Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. instansi yang menangani urusan 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 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) Hasil kajian tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur.
- (6) Gubernur berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

## **Pasal 22**

- (1) Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur menetapkan lokasi pembangunan.
- (2) Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.



### **Pasal 23**

- (1) Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- (2) Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### **Pasal 24**

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

### **Pasal 25**

Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

### **Pasal 26**

- (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum.



**Bagian Keempat**  
**Pelaksanaan Pengadaan Tanah**  
**Paragraf 1**  
**Umum**  
**Pasal 27**

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - b. penilaian Ganti Kerugian;
  - c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
  - d. pemberian Ganti Kerugian; dan
  - e. pelepasan tanah Instansi.
- (3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

**Paragraf 2**  
**Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Kepemilikan,**  
**Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah**  
**Pasal 28**

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:
  - a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
  - b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan



dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

### **Pasal 29**

- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
- (3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (5) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (6) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 30**

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

### **Paragraf 3**

#### **Penilaian Ganti Kerugian**

### **Pasal 31**

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

### **Pasal 32**

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 33**

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

### **Pasal 34**

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

### **Pasal 35**

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan peng-



gunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

### **Pasal 36**

Pemberian 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.

### **Paragraf 4**

### **Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**

### **Pasal 37**

- (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

### **Pasal 38**

- (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 kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja 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 kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.



- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

### **Pasal 39**

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

### **Paragraf 5**

### **Pemberian Ganti Kerugian**

### **Pasal 40**

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

### **Pasal 41**

- (1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
- (2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
  - a. melakukan pelepasan hak; dan
  - b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (3) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
- (4) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.





- (5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- (6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 42**

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
  - a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
  - b. 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.

### **Pasal 43**

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

### **Pasal 44**

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan.



- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

## **Paragraf 6**

### **Pelepasan Tanah Instansi**

#### **Pasal 45**

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (2) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.
- (3) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

#### **Pasal 46**

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
  - a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- (3) Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (4) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2).



### **Pasal 47**

- (1) Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.
- (3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Kelima**

### **Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah**

### **Pasal 48**

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
  - a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
  - b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### **Pasal 49**

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendasak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak.
- (3) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



## **Pasal 50**

Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bagian Keenam Pemantauan dan Evaluasi

## **Pasal 51**

- (1) Pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Pemantauan dan evaluasi hasil penyerahan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang telah diperoleh, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dilakukan oleh Lembaga Pertanahan.

## **BAB V**

### **SUMBER DANA PENGADAAN TANAH**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Sumber Pendanaan**

## **Pasal 52**

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **Pasal 53**

- (1) Dana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 meliputi dana:
  - a. perencanaan;
  - b. persiapan;
  - c. pelaksanaan;
  - d. penyerahan hasil;
  - e. administrasi dan pengelolaan; dan



f. sosialisasi.

- (2) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai mekanisme pelaksanaan pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dengan Peraturan Presiden.

**Bagian Kedua**  
**Penyediaan dan Penggunaan Pendanaan**  
**Pasal 54**

Jaminan ketersediaan pendanaan bagi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dialokasikan oleh Instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB VI HAK,**  
**KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT**  
**Pasal 55**

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah, Pihak yang Berhak mempunyai hak:

- a. mengetahui rencana penyelenggaraan Pengadaan Tanah; dan
- b. memperoleh informasi mengenai Pengadaan Tanah.

**Pasal 56**

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 57 Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

- a. memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai Pengadaan Tanah; dan
- b. memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

**BAB VII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**  
**Pasal 58**

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:



- a. proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
- b. sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini; dan
- c. peraturan perundang-undangan mengenai tata cara Pengadaan Tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.

## **BAB VIII**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 59**

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dengan Peraturan Presiden. Pasal 60 Peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

#### **Pasal 61**

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Januari 2012  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

**DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO**



Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Januari 2012  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.

**AMIR SYAMSUDIN**

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
TAHUN 2012 NOMOR 22

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,  
Asisten Deputi Perundang-undangan  
Bidang Politik dan Kesejahteraan Rakyat,

**Wisnu Setiawan**







Penjelasan  
Undang – Undang  
No. 2 tahun 2012  
tentang  
Pengadaan Tanah bagi Pembangunan  
Untuk Kepentingan Umum







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**I. UMUM**

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan.

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelo-la-



an, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah hasil Pengadaan



Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kepastian” adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kesepakatan” adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

#### Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keikutsertaan” adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

#### Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

#### Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinam-



bugan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

### Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas keselarasan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

### **pasal 3**

Cukup jelas.

### **Pasal 4**

Cukup jelas.

### **Pasal 5**

Cukup jelas.

### **Pasal 6**

Cukup jelas.

### **Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi” adalah infrastruktur yang terkait dengan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi yang mencakup kegiatan eksplorasi, eksploitasi, transmisi, dan/atau distribusi. Karakteristik dari kegiatan minyak, gas, dan panas bumi mengandung ketidakpastian tinggi. Kebutuhan tanah untuk eksplorasi, eksploitasi, transmisi, dan/atau distribusi tidak dapat ditentukan secara pasti sejak awal sehingga membutuhkan fleksibilitas perencanaan untuk menjamin efektivitas pelaksanaan pengendalian minyak, gas, dan panas bumi sebagai sumber daya alam serta sumber daya pembangunan yang bersifat strategis dan vital.



### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pengampu kepentingan” antara lain adalah pemuka adat dan tokoh agama. Yang dimaksud dengan “pemangku kepentingan” adalah orang atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek pelepasan tanah, seperti Pihak yang Berhak, pemerintah, dan masyarakat.

### Pasal 8

Cukup jelas.

### Pasal 9

Cukup jelas.

### Pasal 10

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 undang-undang yang mengatur pengelolaan sampah.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud “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 “ruang terbuka hijau publik” adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Yang dimaksud dengan “kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa” adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan, termasuk lembaga pemasyarakatan, rumah tahanan negara, dan unit pelaksana teknis lembaga pemasyarakatan lain.

Huruf o

Yang dimaksud dengan “perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah” adalah perumahan masyarakat yang dibangun di atas





tanah Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan kepada penghuninya diberikan status rumah sewa.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

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.

## **Pasal 11**

Cukup jelas.

## **Pasal 12**

Cukup jelas.

## **Pasal 13**

Cukup jelas.

## **Pasal 14**

Cukup jelas.

## **Pasal 15**

Ayat (1)

Penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.



### Ayat (2)

Studi kelayakan 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 lain yang diperlukan.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

## Pasal 16

Cukup jelas.

## Pasal 17

Pemberitahuan secara langsung antara lain melalui sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan. Pemberitahuan secara tidak langsung antara lain melalui media cetak atau media elektronik.

## Pasal 18

Cukup jelas.

## Pasal 19

### Ayat (1)

Dalam Konsultasi Publik, Instansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara penghitungan Ganti Kerugian yang akan dilakukan oleh Penilai.

### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “masyarakat yang terkena dampak” misalnya



masyarakat yang berbatasan langsung dengan lokasi Pengadaan Tanah.

**Ayat (3)**

Yang dimaksud dengan “surat kuasa” adalah surat kuasa untuk mewakili konsultasi publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan “dari dan oleh Pihak yang Berhak” adalah penerima kuasa dan pemberi kuasa sama-sama berasal dari Pihak yang Berhak.

**Ayat (4)**

Cukup jelas.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Pasal 20**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan menyampaikannya secara tertulis dengan disertai alasan keberatannya.

**Pasal 21**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Yang dimaksud dengan “kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan” adalah kajian atas dokumen keberatan yang diajukan oleh Pihak yang Berhak



Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

**Pasal 22**  
Cukup jelas.

**Pasal 23**  
Cukup jelas.

**Pasal 24**  
Cukup jelas.

**Pasal 25**  
Yang dimaksud dengan “sisa tanah” adalah tanah yang belum dilepaskan haknya dari Pihak yang Berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir. Terhadap sisa tanah, apabila Instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, proses Pengadaan Tanah harus diajukan dari awal. Hal itu dimaksudkan untuk menjamin keabsahan Pengadaan Tanah sisa.

**Pasal 26**  
Cukup jelas.

**Pasal 27**  
Ayat (1)  
Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan



atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “nilai pengumuman penetapan lokasi” adalah bahwa Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

## **Pasal 28**

Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

## **Pasal 29**

Cukup jelas.

## **Pasal 30**

Cukup jelas.

## **Pasal 31**

Ayat (1)

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.



## **Pasal 32**

Cukup jelas.

## **Pasal 33**

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 “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

## **Pasal 34**

Cukup jelas.

## **Pasal 35**

Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.



## **Pasal 36**

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak.

Huruf e

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

## **Pasal 37**

Cukup jelas.

## **Pasal 38**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.



Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

### **Pasal 39**

Cukup jelas.

### **Pasal 40**

Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian. Yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.





Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

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 sertifikat, 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.

#### **Pasal 41**

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**

Cukup jelas.

**Pasal 52**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Badan Hukum Milik Negara” misalnya Badan Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi (BPMIGAS). Yang dimaksud dengan “Badan Usaha Milik Negara” misalnya Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 53**

Cukup jelas.



**Pasal 54**

Cukup jelas.

**Pasal 55**

Cukup jelas.

**Pasal 56**

Cukup jelas.

**Pasal 57**

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “dukungan” adalah menyetujui program dan memperlancar proses Pengadaan Tanah.

**Pasal 58**

Cukup jelas.

**Pasal 59**

Cukup jelas.

**Pasal 60**

Cukup jelas.

**Pasal 61**

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 5280





Peraturan Pemerintah  
No. 40 tahun 1966  
tentang  
Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan  
dan Hak Pakai atas Tanah







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 40 TAHUN 1996**

**TENTANG**

**HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN  
DAN HAK PAKAI ATAS TANAH**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

- a. bahwa tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud;
- c. bahwa berhubung dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah;



## **Mengingat :**

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Penindakan Hak Atas Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);
3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan Mengenai Tanah-tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1126);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

## **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** PERATURAN PEMERINTAH TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.





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

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Sertipikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Uang Pemasukan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya.
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
6. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
7. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpan-jangannya habis.
8. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/ Pertanian.

**BAB II**  
**PEMBERIAN HAK GUNA USAHA**  
**Bagian Pertama**  
**Subyak Hak Guna Usaha**  
**Pasal 2**

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.



### **Pasal 3**

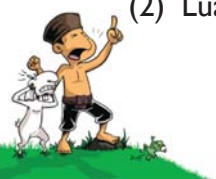
- (1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

### **Bagian Kedua Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Usaha Pasal 4**

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
- (3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

### **Pasal 5**

- (1) Luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah lima hektar.
- (2) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada



perorangan adalah dua puluh lima hektar.

Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

### **Bagian Ketiga**

#### **Terjadinya Hak Guna Usaha**

##### **Pasal 6**

- (1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden

##### **Pasal 7**

- (1) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah

### **Bagian Keempat**

#### **Jangka Waktu Hak Guna Usaha**

##### **Pasal 8**

- (1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.



## **Pasal 9**

- (1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
  - a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- (2) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
  - a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

## **Pasal 10**

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

## **Pasal 11**

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usahnya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.



- (3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

**Bagian Kelima**  
**Kewajiban dan Hak Pemegang**  
**Hak Guna Usaha**  
**Pasal 12**

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk :
- a. membayar uang pemasukan kepada Negara;
  - b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
  - c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan bik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
  - d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
  - e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
  - g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
  - h. menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan perusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 13**

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau



jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

#### **Pasal 14**

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.
- (2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

### **Bagian Keenam Pembebanan Hak Guna Usaha**

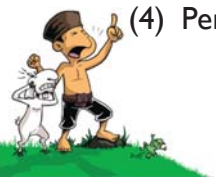
#### **Pasal 15**

- (1) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha.

### **Bagian Ketujuh Peralihan Hak Guna Usaha**

#### **Pasal 16**

- (1) Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Penyertaan dalam modal;
  - d. Hibah;
  - e. Pewarisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar



menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- (5) Jual beli dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

### **Bagian Kedelapan** **Hapusnya Hak Guna Usaha** **Pasal 17**

- (1) Hak Guna Usaha hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
    - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
    - 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 3 ayat (2).
- (2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.

### **Pasal 18**

- (1) Apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan



dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.

- (2) Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

**BAB III**  
**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN**  
**Bagian Pertama**  
**Subyek Hak Guna Bangunan**  
**Pasal 19**

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

**Pasal 20**

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.





**Bagian Kedua**  
**Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan**  
**Hak Guna Bangunan**  
**Pasal 21**

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik.

**Bagian Ketiga**  
**Terjadinya Hak Guna Bangunan**  
**Pasal 22**

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

**Pasal 23**

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.

**Pasal 24**

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).



- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

### **Bagian Keempat** **Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

#### **Pasal 25**

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

#### **Pasal 26**

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :
  - a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 19.
  - d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

#### **Pasal 27**

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.



- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

### **Pasal 28**

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

### **Pasal 29**

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
- (2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

## **Bagian Kelima**

### **Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

#### **Pasal 30**

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya



- ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
  - c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
  - d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
  - e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

### **Pasal 31**

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

### **Pasal 32**

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

## **Bagian Keenam**

### **Pembebanan Hak Guna Bangunan**

#### **Pasal 33**

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

## **Bagian Ketujuh**

### **Peralihan Hak Guna Bangunan**



## **Pasal 34**

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Penyertaan dalam modal;
  - d. Hibah;
  - e. Pewarisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

## **Bagian Kedelapan**

### **Hapusnya Hak Guna Bangunan**

## **Pasal 35**

- (1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
    - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau



- 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

### **Pasal 36**

- (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

### **Pasal 37**

- (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan



Presiden.

- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

### **Pasal 38**

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

## **BAB IV PEMBERIAN HAK PAKAI**

### **Bagian Pertama Subyek Hak Pakai**

#### **Pasal 39**

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

#### **Pasal 40**

(1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.

- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

## **Bagian Kedua**

### **Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai**

#### **Pasal 41**

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

## **Bagian Ketiga**

### **Terjadinya Hak Pakai**

#### **Pasal 42**

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

#### **Pasal 43**

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah.





## **Pasal 44**

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (4) Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

## **Bagian Keempat Jangka Waktu Hak Pakai**

### **Pasal 45**

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- (3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
  - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  - c. Badan keagamaan dan badan sosial.

### **Pasal 46**

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atas diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :



- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

### **Pasal 47**

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

### **Pasal 48**

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) serta perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.

### **Pasal 49**

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling



- lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- (2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

### **Bagian Kelima**

### **Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai**

#### **Pasal 50**

Pemegang Hak Pakai berkewajiban :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e. menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

#### **Pasal 51**

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

#### **Pasal 52**

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan



pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membe-baninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

**Bagian Keenam**  
**Pembebanan Hak Pakai**  
**Pasal 53**

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Pakai.

**Bagian Ketujuh**  
**Peralihan Hak Pakai**  
**Pasal 54**

- (1) Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
- (3) Peralihan Hak Pakai terjadi karena :
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. penyertaan dalam modal;
  - d. hibah;
  - e. pewarisan.
- (4) Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (6) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (7) Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang



- berwenang.
- (8) Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
  - (9) Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
  - (10) Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

**Bagian Kedelapan**  
**Hapusnya Hak Pakai**  
**Pasal 55**

- (1) Hak Pakai hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
    - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
    - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
    - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 40 ayat (2)
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.



### **Pasal 56**

- (1) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (2) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

### **Pasal 57**

- (1) Apabila Hak Pakai atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

### **Pasal 58**

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 56, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

## **BAB V**

### **PERHITUNGAN UANG PEMASUKAN ATAS DITERBITKANNYA HAK GUNA USAHA,**



## **HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI**

### **Pasal 59**

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya, ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (2) Khusus untuk wilayah lingkungan kerja Daerah Industri Pulau Batam, besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya ditetapkan oleh Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.
- (3) Apabila pemegang hak tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan penggunaan tanahnya, sehingga Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui, maka uang pemasukan yang telah dibayar dimuka menjadi milik Negara.

## **BAB VI**

### **KETENTUAN LAIN-LAIN**

#### **Pasal 60**

Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau yang berbatasan dengan pantai diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB VII**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 61**

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah memperoleh jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah untuk jangka waktu masing-masing dua puluh tahun dan tiga puluh tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau dinyatakan tetap memperoleh jaminan hingga berakhirnya jangka waktu pemberian jaminan tersebut.
- (2) Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah



diberikan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini tetap berlaku sampai berakhirnya Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.

### **Pasal 62**

Selama ketentuan mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini belum diterbitkan, maka peraturan perundang-undangan mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

## **BAB VIII KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 63**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau dinyatakan tidak berlaku lagi.

### **Pasal 64**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta,  
Pada Tanggal 17 Juni 1996  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 17 Juni 1996





MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

**MOERDIONO**

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
TAHUN 1996 NOMOR 58





# Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1966

tentang

## Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 40 TAHUN 1996  
TENTANG  
HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN  
HAK PAKAI ATAS TANAH**

**UMUM**

Tanah merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu juga ternyata dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut : “Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat



yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien, yang meliputi tertib administrasi hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik.”

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Walaupun sebgai besar pasal-pasal nya memberikan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah, namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat lebih rinci yang masih perlu ditetapkan.

Keperluan akan ketentuan-ketentuan yang lebih rinci ini selama lebih dari tiga puluh tahun dipenuhi dengan pengaturan teknis operasional dalam bentuk yang lebih rendah dari pada Peraturan Pemerintah. Dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban di dalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang tingkatnya lebih tinggi, yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memerlukan kejelasan mengenai beberapa hal, antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangan dan kewajiban pemegangnya, dan status tanah dan benda-benda di atasnya sesudah hak itu habis jangka waktunya. Kejelasan itu sangat diperlukan untuk memberikan beberapa kepastian hukum, baik kepada pemegang hak, kepada Pemerintah sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria, maupun kepada pihak ketiga.



Sehubungan dengan hak-hak di atas dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dipandang perlu menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk melengkapi ketentuan yang sudah ada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Uang pemasukan yang berasal dari pemberian sesuatu hak atas tanah merupakan sumber penerimaan Negara yang harus disetor melalui Kas Negara.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Cukup jelas



## **Pasal 2**

Cukup jelas

## **Pasal 3**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

## **Pasal 4**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Tanah Negara yang diberikan dengan Hak Guna Usaha harus bebas dari kepentingan pihak lain. Oleh karena itu apabila tanah Negara itu termasuk di dalam kawasan hutan, yang berarti tanah itu harus dipergunakan untuk hutan sesuai peraturan yang berlaku, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan tanaman dan bangunan yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah adalah tanaman dan bangunan milik bekas pemegang Hak Guna Usaha.

Ayat (5)

Cukup jelas

## **Pasal 5**

Ayat (1)

Cukup jelas





Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

## **Pasal 6**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

## **Pasal 7**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Sebelum didaftar sesuai ketentuan yang berlaku Hak Guna Usaha belum terjadi dan status tanahnya masih tetap tanah Negara.  
Istilah “terjadi” tersebut telah ada sejak Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam pemahaman masa-masa sesudah itu istilah “terjadi” tadi memiliki arti yang sama dengan “lahirnya” hak.

Ayat (3)  
Cukup jelas

## **Pasal 8**

Ayat (1)  
Perpanjangan jangka waktu hak tidaklah menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula.  
Hal ini penting artinya untuk kepentingan hak-hak pihak lain yang membebani Hak Guna Usaha, misalnya Hak Tanggungan, yang akan hapus dengan sendirinya apabila Hak Guna Usaha itu hapus.



Ayat (2)  
Cukup jelas

## **Pasal 9**

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang telah melaksanakan usahanya dengan baik, yaitu dengan menjamin perpanjangan Hak Guna Usahanya apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ayat ini.

Ayat (2)  
Cukup jelas

## **Pasal 10**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

## **Pasal 11**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

## **Pasal 12**

Ayat (1)  
Cukup jelas



#### Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu kegiatan perusahaan tanah Hak Guna Usaha mungkin juga dilakukan atas dasar kerjasama dengan pihak-pihak lainnya.

Ketentuan perundang-undangan yang dimaksud dalam ayat ini adalah peraturan perundang-undangan yang memungkinkan untuk kerjasama tersebut.

### **Pasal 13**

Pemberian Hak Guna Usaha tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan dari segi fisik yang terkurung oleh tanah Hak Guna Usaha itu. Oleh karena itu pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang terkurung memiliki akses yang diperlukan.

### **Pasal 14**

#### Ayat (1)

Cukup jelas

#### Ayat (2)

Karena pada umumnya Hak Guna Usaha meliputi tanah yang luas, di dalam tanah Hak Guna Usaha seringkali terdapat sumber air atau sumber daya alam lainnya. Pemegang Hak Guna Usaha berhak menggunakan sumber daya alam ini sepanjang hal itu diperlukan untuk keperluan usaha yang dijalankannya, dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

### **Pasal 15**

#### Ayat (1)

Cukup jelas

#### Ayat (2)

Cukup jelas



## **Pasal 16**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

## **Pasal 17**

Ayat (1)

Ketentuan ini adalah penjabaran dari ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas



Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Dalam hal hapusnya Hak Guna Usaha karena tanahnya musnah, yang hapus hanyalah bagian tanah Hak Guna Usaha yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan Hak Guna Usaha. Untuk penyesuaian pencatatannya pada Kantor Pertanahan, perubahan ini perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Huruf g

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup serta kepentingan bekas pemegang hak.

## **Pasal 18**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan mengenai diperlukan atau tidaknya bangunan tersebut untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha dilakukan dengan memperhatikan kepentingan bekas pemegang Hak Guna Usaha dan pemegang hak yang baru.



Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

## **Pasal 19**

Huruf a  
Cukup jelas

Huruf b

Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu dan lain sebagainya.

## **Pasal 20**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

## **Pasal 21**

Berbeda dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat juga diberikan atas tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

## **Pasal 22**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan, maka pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang Hak Pengelolaan.



Ayat (3)  
Cukup jelas

### **Pasal 23**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

### **Pasal 24**

Ayat (1)

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Karena itu pemberian itu

dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dan calon pemegang Hak Guna Bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (2)

Sebagai pembebanan atas suatu hak yang terdaftar, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik perlu didaftar dengan pembuatan buku tanahnya dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan.

Ayat (3)

Walaupun Hak Guna Bangunan itu sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam ayat (1), namun baru mengikat pihak ketiga sesudah terdaftar di Kantor Pertanahan.

Ayat (4)

Cukup jelas



## **Pasal 25**

Ayat (1) dan ayat (2)

Lihat penjelasan Pasal 8

## **Pasal 26**

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan tanah dengan Hak Guna Bangunan yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat.

Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan dan pembaharuan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang Hak Guna Bangunan tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan Rencana Umum Tata Ruang yang berlaku.

Lihat penjelasan Pasal 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

## **Pasal 27**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 28**

Ayat (1)

Cukup jelas





Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

## **Pasal 29**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dilakukan dengan memberikan Hak Guna Bangunan baru dengan perjanjian baru.

## **Pasal 30**

Cukup jelas

## **Pasal 31**

Lihat penjelasan Pasal 13

## **Pasal 32**

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan dapat dilaksanakan dengan mengadakan kerjasama dengan pihak lain.

## **Pasal 33**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

## **Pasal 34**

Ayat (1)  
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

## **Pasal 35**

Ayat (1)

Ketentuan ini adalah penjabaran dari ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria.

Huruf a  
Cukup jelas

Huruf b  
Angka 1)  
Cukup jelas

Angka 2)  
Cukup jelas



Angka 3)  
Cukup jelas

Huruf c  
Cukup jelas

Huruf d  
Cukup jelas

Huruf e  
Cukup jelas

Huruf f  
Dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu.

Huruf g  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekas pemegang hak.

### **Pasal 36**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas



## **Pasal 37**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penentuan bangunan dan benda-benda itu masih diperlukan atau tidak diperlukan, dilakukan berdasarkan kepentingan umum dengan mengingat kepentingan bekas pemegang hak dan peruntukan tanah selanjutnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

## **Pasal 38**

Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

## **Pasal 39**

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas



Huruf e

Orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

### **Pasal 40**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 41**

Cukup jelas

### **Pasal 42**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

### **Pasal 43**

Ayat (1)

Cukup jelas



Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

#### **Pasal 44**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

#### **Pasal 45**

Ayat (1)

Hak Pakai dapat pula diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Hal inidimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keperluan tanah untuk keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya untuk keperluan kantor lembaga pemerintah, untuk kantor perwakilan negara asing dan perwakilannya dan untuk keperluan melaksanakan fungsi badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah Negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut.

Ayat (2)  
Cukup jelas



Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 46**

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk memberi kepastian hukum bagi kelangsungan penguasaan tanah dengan Hak Pakai yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal dan keperluan pribadi pemegang Hak Pakai.

Perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang Hak Pakai tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai yang pertama kali.

Ayat (2)

Cukup jelas

## **Pasal 47**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 48**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas



Ayat (3)  
Cukup jelas

**Pasal 49**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 50  
Cukup jelas

**Pasal 51**

Lihat penjelasan Pasal 13

**Pasal 52**

Cukup jelas

**Pasal 53**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

**Pasal 54**

Ayat (1)  
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

## **Pasal 55**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam peraturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekas pemegang hak.

## **Pasal 56**

Ayat (1)  
Cukup jelas



Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

### **Pasal 57**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

### **Pasal 58**

Cukup jelas

### **Pasal 59**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

### **Pasal 60**

Dengan adanya ketentuan ini, maka permintaan-permintaan hak atas tanah yang baru yang seluruhnya merupakan pulau tidak dilayani sampai dengan ditetapkan Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut.



**Pasal 61**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 62**

Cukup jelas

**Pasal 63**

Cukup jelas

**Pasal 64**

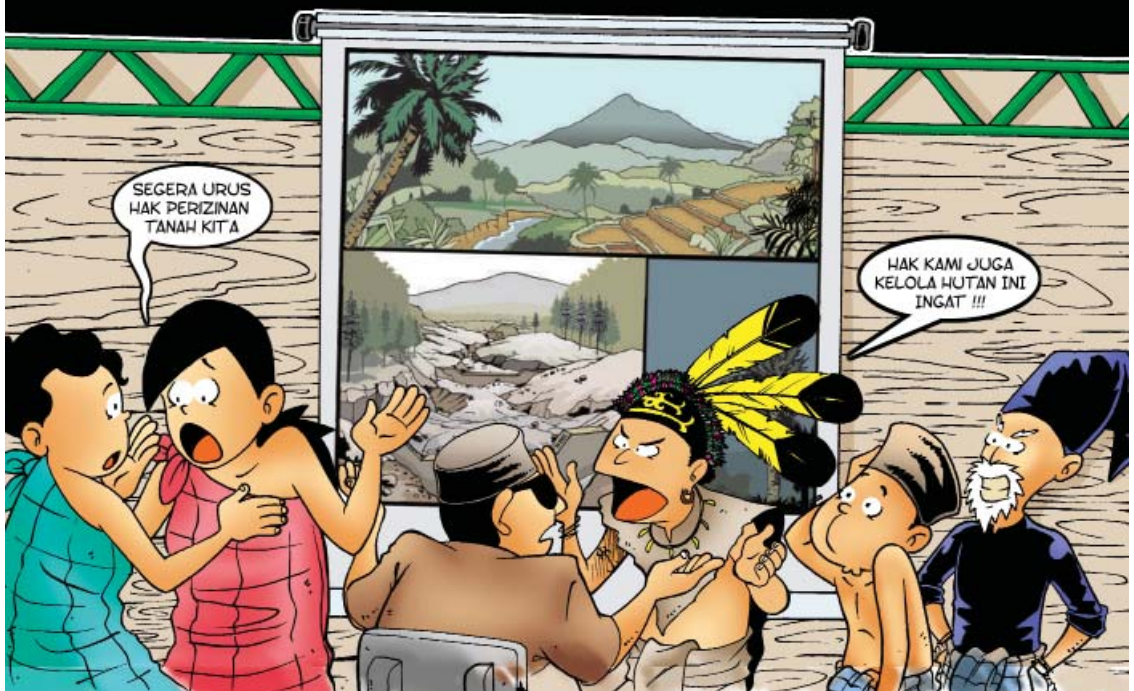
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
TAHUN 1996 NOMOR 3643





Peraturan Pemerintah  
No. 11 tahun 2010  
tentang  
Penertiban dan Pendayagunaan  
Tanah Terlantar







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 11 TAHUN 2010**

**TENTANG**

**PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN  
TANAH TERLANTAR**

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

**Menimbang :**

- a. bahwa berdasarkan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah hapus antara lain karena diterlantarkan;
- b. bahwa saat ini penelantaran tanah makin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan, sehingga perlu pengaturan kembali penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar sehingga perlu dilakukan penggantian;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;



## 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 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
4. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3888);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4411);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna





Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

## **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR.

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Dasar penguasaan atas tanah adalah izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar bagi orang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah.
4. Pemegang Hak adalah pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar penguasaan atas tanah.
5. Kepala adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Kepala Kantor Wilayah adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.



## **BAB II**

### **OBJEK PENERTIBAN TANAH TERLANTAR**

#### **Pasal 2**

Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

#### **Pasal 3**

Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

- a. tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
- b. tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

## **BAB III**

### **IDENTIFIKASI DAN PENELITIAN**

#### **Pasal 4**

- (1) Kepala Kantor Wilayah menyiapkan data tanah yang terindikasi terlantar.
- (2) Data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar pelaksanaan identifikasi dan penelitian.

#### **Pasal 5**

- (1) Identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dilaksanakan oleh Panitia.
- (2) Susunan keanggotaan Panitia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan unsur instansi terkait yang diatur oleh Kepala.



## **Pasal 6**

- (1) Identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dilaksanakan:
  - a. terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai; atau
  - b. sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.
- (2) Identifikasi dan penelitian tanah terlantar meliputi:
  - a. nama dan alamat Pemegang Hak;
  - b. letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai Pemegang Hak; dan
  - c. keadaan yang mengakibatkan tanah terlantar.

## **Pasal 7**

- (1) Kegiatan identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 meliputi:
  - a. melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis;
  - b. mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak;
  - c. meminta keterangan dari Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait, dan Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan;
  - d. melaksanakan pemeriksaan fisik;
  - e. melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan;
  - f. membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
  - g. menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
  - h. melaksanakan sidang Panitia; dan
  - i. membuat Berita Acara.
- (2) Panitia menyampaikan laporan hasil identifikasi, penelitian, dan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Wilayah.



## **BAB IV PERINGATAN**

### **Pasal 8**

- (1) Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, agar dalam jangka waktu (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya.
- (2) Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama.
- (3) Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua.
- (4) Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilaporkan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada Kepala.
- (5) Dalam hal tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) yang dibebani dengan Hak Tanggungan, maka surat peringatan tersebut diberitahukan juga kepada pemegang Hak Tanggungan. (6) Apabila Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

## **BAB V PENETAPAN TANAH TERLANTAR**

### **Pasal 9**

- (1) Kepala menetapkan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6).
- (2) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat



- (1) huruf a, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (3) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah tanah yang telah diberikan dasar penguasaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga pemutusan hubungan hukum serta penegasan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

#### Pasal 10

- (1) Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), apabila merupakan keseluruhan hamparan, maka hak atas tanahnya dihapuskan, diputuskan hubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), apabila merupakan sebagian hamparan yang diterlantarkan, maka hak atas tanahnya dihapuskan, diputuskan hubungan hukumnya dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan selanjutnya kepada bekas Pemegang Hak diberikan kembali atas bagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya.
- (3) Untuk memperoleh hak atas tanah atas bagian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bekas Pemegang Hak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 11

- (1) Apabila tanah hak yang diterlantarkan kurang dari atau sama dengan 25% (dua puluh lima persen), maka Pemegang Hak dapat mengajukan permohonan revisi luas atas bidang tanah yang benar-benar digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya.
- (2) Biaya atas revisi pengurangan luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi beban Pemegang Hak.



## **Pasal 12**

- (1) Tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar, dinyatakan dalam keadaan status quo sejak tanggal pengusulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6).
- (2) Tanah yang dinyatakan dalam keadaan status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai diterbitkan penetapan tanah terlantar yang memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

## **Pasal 13**

- (1) Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak ditetapkannya keputusan penetapan tanah terlantar, wajib dikosongkan oleh bekas Pemegang Hak atas benda-benda di atasnya dengan beban biaya yang bersangkutan.
- (2) Apabila bekas Pemegang Hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka benda-benda di atasnya tidak lagi menjadi miliknya, dan dikuasai langsung oleh Negara.

## **Pasal 14**

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penertiban tanah terlantar diatur dalam Peraturan Kepala.

## **BAB VI**

### **PENDAYAGUNAAN**

### **TANAH NEGARA BEKAS TANAH TERLANTAR**

## **Pasal 15**

- (1) Peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya.
- (2) Peruntukan dan pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala.



### **Pasal 16**

Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaannya tidak boleh diterbitkan izin/keputusan/surat dalam bentuk apapun selain yang ditetapkan dalam Pasal 15.

### **Pasal 17**

Pelaksanaan penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar dilakukan oleh Kepala dan hasilnya dilaporkan secara berkala kepada Presiden.

## **BAB VII KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 18**

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, terhadap tanah yang telah diidentifikasi atau diberi peringatan sebagai tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan ditindaklanjuti sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini.

## **BAB VIII KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 19**

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan peraturan pelaksanaannya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

### **Pasal 20**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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



Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 22 Januari 2010  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**  
ttd.

**DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO**

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 22 Januari 2010  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

**PATRIALIS AKBAR**

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
TAHUN 2010 NOMOR 16

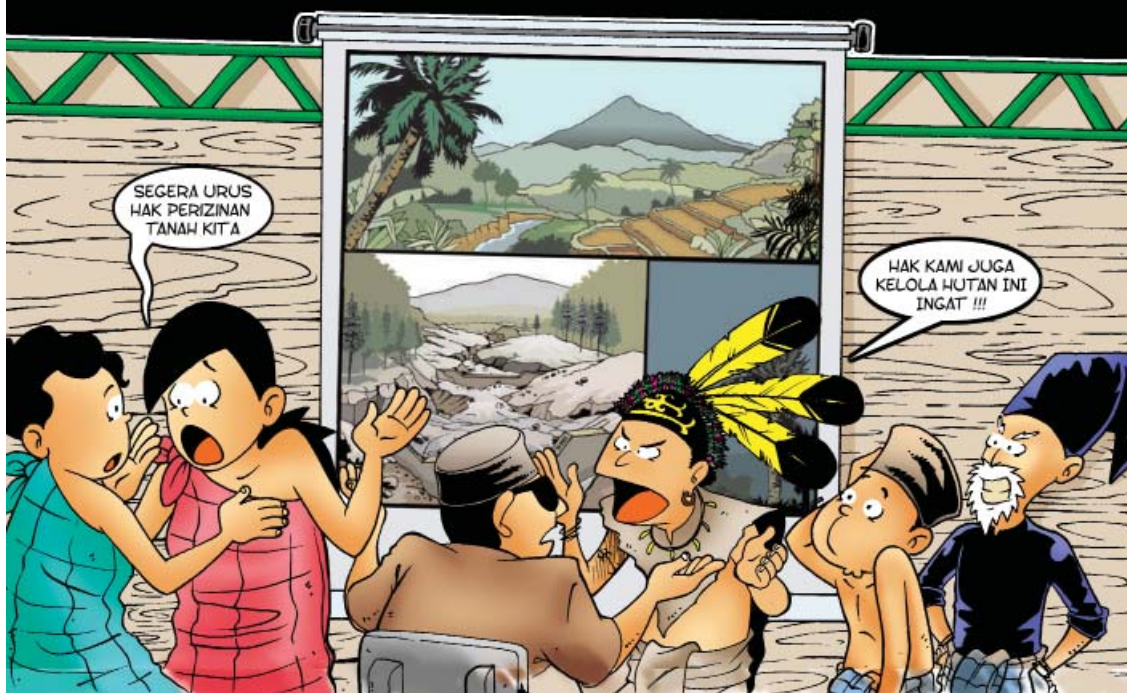
Salinan sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIAT NEGARA RI  
Kepala Biro Peraturan Perundang-undangan  
Bidang Politik dan Kesejahteraan Rakyat,

**Wisnu Setiawan**





Penjelasan  
Peraturan Pemerintah  
No. 11 tahun 2010  
tentang  
Penertiban dan Pendayagunaan  
Tanah Terlantar







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 11 TAHUN 2010  
TENTANG  
PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN  
TANAH TERLANTAR**

**I. UMUM**

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Saat ini tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasar perolehan tanah di beberapa tempat masih banyak dalam keadaan terlantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Oleh karena itu, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi penggunaan, pemanfaatan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.



Penelantaran tanah di pedesaan dan perkotaan, selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis (hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah), dan tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para Pemegang Hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah, serta terusiknya rasa keadilan dan harmoni sosial.

Negara memberikan hak atas tanah atau Hak Pengelolaan kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Ketika Negara memberikan hak kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan surat keputusan pemberian haknya. Karena itu Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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 tanahnya, tetapi ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah sesuai Pasal 4 juncto Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Oleh karena itu orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pengadaan tanah itu dari hak orang lain, memperoleh penunjukan dari pemegang Hak Pengelolaan, karena memperoleh izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan berkewajiban 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.



Oleh sebab itu, penelantaran tanah harus dicegah dan ditertibkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan tanah terlantar 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, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Cukup jelas.

### **Pasal 2**

Tanah yang sudah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya.

Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang.

### **Pasal 3**

#### **Huruf a**

Yang dimaksud dengan “tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya” dalam ketentuan ini adalah karena Pemegang Hak perseorangan dimaksud tidak memiliki kemampuan dari segi ekonomi untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

#### **Huruf b**

Yang dimaksud dengan “tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai



dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya” dalam ketentuan ini adalah karena keterbatasan anggaran negara/daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

#### **Pasal 4**

##### **Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan “tanah yang terindikasi terlantar” adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian.

Untuk memperoleh data tanah terindikasi terlantar dilaksanakan kegiatan inventarisasi yang hasilnya dilaporkan kepada Kepala.

##### **Ayat (2)**

Cukup jelas.

#### **Pasal 5**

Cukup jelas.

#### **Pasal 6**

Cukup jelas.

#### **Pasal 7**

Cukup jelas.

#### **Pasal 8**

##### **Ayat (1)**

Dalam surat peringatan pertama perlu disebutkan hal-hal yang secara konkret harus dilakukan oleh Pemegang Hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud.

##### **Ayat (2)**

Dalam surat peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan



dari surat peringatan pertama, menyebutkan kembali hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud.

**Ayat (3)**

Dalam surat peringatan ketiga yang merupakan peringatan terakhir, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan kedua, menyebutkan hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud.

**Ayat (4)**

Cukup jelas.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Pasal 9**

Cukup jelas.

**Pasal 10**

Cukup jelas.

**Pasal 11**

Cukup jelas.

**Pasal 12**

Cukup jelas.

**Pasal 13**

Cukup jelas.



## **Pasal 14**

Cukup jelas.

## **Pasal 15**

### **Ayat (1)**

Tanah negara bekas tanah terlantar merupakan tanah cadangan umum negara yang didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara, melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya.

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 jiwa Pasal 2 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penataan aset masyarakat dan penataan akses masyarakat terhadap tanah dapat melalui distribusi dan redistribusi tanah negara bekas tanah terlantar.

Program strategis negara antara lain untuk pengembangan sektor pangan, energi, perumahan rakyat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Cadangan negara lainnya antara lain untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pemerintah, pertahanan dan keamanan, kebutuhan tanah akibat adanya bencana alam, relokasi dan pemukiman kembali masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

### **Ayat (2)**

Cukup jelas.

## **Pasal 16**

Cukup jelas.

## **Pasal 17**

Cukup jelas.





**Pasal 18**

Cukup jelas.

**Pasal 19**

Cukup jelas.

**Pasal 20**

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 5098





Peraturan Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
No. 5 tahun 1999

tentang

Pedoman Penyelesaian Masalah  
Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat







PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 5 TAHUN 1999**

**TENTANG**

**PEDOMAN PENYELESAIAN MASALAH  
HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

**Menimbang :**

- a. bahwa hukum tanah nasional Indonesia mengakui adanya hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang pada kenyataannya masih ada, sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria);
- b. bahwa dalam kenyataannya pada waktu ini di banyak daerah masih terdapat tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang pengurusan, penguasaan dan penggunaannya didasarkan pada ketentuan hukum adat setempat dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan sebagai tanah ulayatnya
- c. bahwa akhir-akhir ini di berbagai daerah timbul berbagai masalah mengenai hak ulayat tersebut, baik mengenai eksistensinya maupun penguasaan tanahnya;
- d. bahwa sehubungan dengan itu perlu diberikan pedoman yang dapat digunakan sebagai pegangan dalam menghadapi dan menyelesaikan masalah-masalah yang ada dan melaksanakan urusan pertanahan



pada umumnya dalam hubungannya dengan hak ulayat masyarakat hukum adat tersebut di kemudian hari;

- e. bahwa pedoman tersebut perlu diperiksa dalam bentuk Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepla Badan Pertanahan Nasional,

### **Mengingat :**

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan;
3. Undang-undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan;
4. Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
5. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
7. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
8. Keputusan Presiden Nomor 122/M Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;
9. Keputusan Presiden Nomor 101 tahun 1998 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;

## MEMUTUSKAN

**Menetapkan :** PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PENYELESAIAN MASALAH HAK ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal I**

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :



1. Hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat (untuk selanjutnya disebut hak ulayat), adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun menurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.
2. Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.
3. Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.
4. Daerah adalah daerah otonom yang berwenang melaksanakan urusan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

## **BAB II**

### **PELAKSANAAN PENGUASAAN TANAH ULAYAT**

#### **Pasal 2**

1. Pelaksanaan hak ulayat sepanjang pada kenyataannya masih ada dilakukan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat.
2. Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila :
  - a. terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari,
  - b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
  - c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.



### **Pasal 3**

Pelaksanaan hak ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada pasal 2 tidak dapat lagi dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud Pasal 6 :

- a. sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria;
- b. merupakan bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerinyag, badan hukum atau perseorangan sesuai ketentuan dan tata cara yang berlaku.

### **Pasal 4**

1. Penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh perseorangan dan badan hukum dapat dilakukan :
  - a. oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak penguasaan menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku, yang apabila dikehendaki oleh pemegang haknya dapat didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
  - b. Oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan pemberian hak dari Negara setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.
2. Pengelepasan tanah ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b untuk keperluan pertanian dan keperluan lain yang memerlukan Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, dapat dilakuakn oleh masyarakat hukum adat dengan penyerahan penggunaan tanah untuk jangka waktu tertentu, sehingga sesudah jangka waktu itu habis, atau sesudah tanah tersebut tidak dipergunakan lagi atau ditelantarkan sehingga Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang bersangkutan hapus, maka penggunaan selanjutnya harus dilakukan berdasarkan persetujuan baru dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan sepanjang hak





ulayat masyarakat hukum adat itu masih ada sesuai ketentuan Pasal 2.

3. Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat 2 Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dan perpanjangan serta pembaharuannya tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diperoleh dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

### **BAB III**

#### **PENENTUAN MASIH ADANYA HAK ULAYAT DAN PENGATURAN LEBIH LANJUT MENGENAI TANAH ULAYAT YANG BERSANGKUTAN**

##### **Pasal 5**

1. Penelitian dan penentuan masih adanya hak ulaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikut sertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah yang bersangkutan, Lembaga Swadaya Masyarakat dan instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam.
2. Keberadaan tanah ulayat masyarakat hukum adat yang masih ada sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan membubuhkan suatu tanda kartografi dan, apabila memungkinkan, menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah.

##### **Pasal 6**

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Pasal 5 diatur dengan Peraturan Daerah yang bersatan.

### **BAB IV**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

##### **Pasal 7**

Peraturan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.



DITETAPKAN DI : JAKARTA  
PADA TANGGAL : 24 JUNI 1999  
MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**HASAN BASRI DURIN**



# PROFIL



Perkumpulan untuk Pembaharuan Hukum  
Berbasis Masyarakat dan Ekologis





| Profil

## TENTANG PENULIS



### **Siti Rakhma Mary Herwati**

Siti Rakhma Mary Herwati fokus di bidang Hukum Agraria. pernah terlibat dalam advokasi petani korban perkebunan, kehutanan, masyarakat adat, advokasi kasus-kasus lingkungan, advokasi masyarakat miskin kota, advokasi pelanggaran hak sipil, di Jawa Tengah dan Jakarta pada tahun 2000-2013. Memiliki pengalaman berorganisasi di LBH Semarang sebagai staf pada tahun 2000-2008, dan menjadi Direktur LBH Semarang pada tahun 2008-2011, kemudian menjadi manajer program pembaruan hukum dan resolusi konflik HuMa pada tahun 2012-2014, Saat ini Siti Rakhma Mary Herwati menempuh studi Master di *Mahidol University, Thailand* dalam bidang *Human Right*



# HuMa

Perkumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologis

HuMa adalah organisasi non pemerintah (*non governmental organization*) yang bersifat nirlaba yang memusatkan perhatian kerjanya pada isu pembaharuan hukum (law reform) pada bidang sumber daya alam (SDA). Konsep pembaharuan hukum SDA yang digagas oleh HuMa menekankan pentingnya pengakuan hak-hak masyarakat adat dan lokal atas SDA, keragaman sistem sosial/budaya dan hukum dalam penguasaan dan pengelolaan SDA, dan memelihara kelestarian ekologis. Pada tataran praksis, proses pembaharuan hukum harus melibatkan masyarakat adat dan lokal sebagai aktor utamanya. Sesuai dengan visi dan misi HuMa, gagasan dan praktek pembaharuan hukum yang dikembangkan memiliki tujuan utama untuk mendorong pembaruan sistem dan praktik hukum yang adil bagi masyarakat marginal dan lingkungan, serta menghormati nilai-nilai kemanusiaan dan keragaman sosial budaya.

## Nilai-nilai perjuangan HuMa :

- Hak Asasi Manusia;
- Keadilan Sosial;
- Keberagaman Budaya;
- Kelestarian Ekosistem;
- Penghormatan terhadap kemampuan rakyat;
- Kolektifitas.

## Sejarah

Secara historis, HuMa dirintis oleh individu-individu dari berbagai latar belakang (aktivis, akademisi dan *lawyer*) yang memiliki perhatian dan kepedulian terhadap konsep berfikir dan praktek hukum di bidang sumberdaya alam. Sejak 1998 dengan dukungan dari ELSAM, embrio kelembagaan HuMa telah disiapkan. HuMa sendiri kemudian secara resmi didirikan pada 19 Oktober 2001 sebagai Organisasi dengan bentuk Badan Hukum Perkumpulan.



Saat ini keanggotaan HuMa berjumlah 25 orang yaitu Prof. Soetandyo Wignjosoebroto, MPA., Prof. DR. Ronald Z. Titahelu, SH., Myrna A. Safitri, SH., MH., Ph.D; Julia Kalmirah SH., Sandra Moniaga, SH., Ifdhal Kasim, SH., Andik Hardiyanto, SH., Martje L. Palijama, SH., Rikardo Simarmata, SH., Marina Rona, SH., Drs. Stepanus Masiun, Drs. Noer Fauzi, (alm) Edison R. Giay SH., Concordius Kanyan, SH., Prof. DR. I Nyoman Nurjaya, Herlambang Perdana, SH.MA., Rival Gulam Ahmad, SH.LLM., Dr. Kurnia Warman, SH.MH., Chalid Muhammad, SH., Asep Yunan Firdaus, SH., Susi Fauziah, AMD., Ir. Didin Surya-din, Ir. Andri Santosa, Dahniar Andriani, SH., dan Abdias Yas, SH.

# Visi dan Misi

## Visi:

Meluasnya gerakan sosial yang kuat untuk mendukung pembaruan sistem dan praktik hukum yang adil bagi masyarakat marginal dan lingkungan, serta menghormati nilai-nilai kemanusiaan dan keragaman sosial budaya.

## Misi:

1. Mendorong konsolidasi, peningkatan kapasitas dan kuantitas Pendamping Hukum Rakyat (PHR) melalui mitra-mitra strategis dalam mewujudkan visi HuMa.
2. Melakukan advokasi kebijakan, kampanye dan berbagai model pendidikan hukum untuk menandingi wacana dominan dalam pembaruan hukum di isu tanah dan Sumber Daya Alam.
3. Menjadikan HuMa sebagai pusat data, informasi dan pengembangan pengetahuan berbasis situasi empirik.
4. Memperkuat kelembagaan HuMa sebagai organisasi yang berpengaruh, kompeten dan mandiri untuk mendukung gerakan sosial dan pembaruan hukum.



# Wilayah dan Program Kerja

## Wilayah Kerja dan Mitra-Mitra Kerja

- Sumatera Barat, bermitra dengan **Perkumpulan Q-bar**
- Jawa Barat-Banten, bermitra dengan **RMI (Rimbawan Muda Indonesia)**
- Jawa Tengah, bermitra dengan **LBH Semarang**
- Kalimantan Barat, bermitra dengan **LBBT (Lembaga Bela Banua Talino)**
- Sulawesi Selatan, bermitra dengan **Wallacea**
- Sulawesi Tengah, bermitra dengan **Perkumpulan Bantaya**

## Program Kerja

1. **Sekolah PHR Indonesia**, yang diharapkan akan menghasilkan strategi pengembangan dan model rekrutmen Pendamping Hukum Rakyat (PHR) yang sistematis sehingga jumlah PHR semakin meningkat dan memiliki kemampuan dalam pengorganisasian, fasilitasi training pendidikan hukum, *legal drafting*, *conflict resolution*, dan advokasi kebijakan
2. **Resolusi Konflik Berbasis Inisiatif Masyarakat**, yang diharapkan akan mendorong terbentuknya mekanisme resolusi konflik SDA yang terlembaga dan efektif dan didukung oleh komunitas lokal dan adat.
3. **Pusat Datadan Informasi**, yang diharapkan akan mengembangkan pusat data, informasi dan pengetahuan berbasis situasi empirik melalui HuMaWin, situs HuMa yang mudah diakses, dan media kreatif lainnya dan kolaborasi dengan pihak lain.
4. **Kehutanan dan Perubahan Iklim**, yang menghasilkan berbagai kajian hukum yang mendalam mengenai aspek hak dalam skema REDD+ serta melakukan intervensi dalam bentuk advokasi di tingkat lokal maupun nasional untuk mendorong terbentuknya kebijakan dan peraturan REDD+ yang mengakomodasi dan merefleksikan hak masyarakat.
5. **Pengembangan Kelembagaan**, yang diharapkan akan mendorong HuMa semakin professional, kompeten, mandiri dan berpengaruh untuk mendukung gerakan sosial dan pembaruan hukum.





# Struktur Organisasi

## Badan Pengurus

Ketua                **Chalid Muhammad, SH**  
Sekretaris        **Andik Hardianto, SH**  
Bendahara        **Ir. Andri Santosa**

## Badan Pengurus

Koordinator Eksekutif  
                              **Andiko, SH, MH**

Koordinator Program  
                              **Nurul Firmansyah, SH.**

Program Sekolah Pendidikan Hukum Rakyat :  
                              **Tandiono Bawor Purbaya, SH.**  
                              **Sandoro Purba, SH.**

Program Pembaharuan Hukum dan Resolusi Konflik :  
                              **Widyanto, SH.**  
                              **Erwin Dwi Kristianto, SH., M.Si.**

Program Kehutanan dan Perubahan Iklim :  
                              **Anggalia Putri, S.Ip., M.Si.**  
                              **Sisilia Nurmala Dewi, SH.**

Program Database dan Informasi :  
                              **Malik, SH.**  
                              **Agung Wibowo, S.Hum.**

Pengembangan Organisasi dan Kelembagaan :  
                              **Susi Fauziah, B.Sc.,**  
                              **Heru Kurniawan,**  
                              **Herculanus De Jesus,**  
                              **Sulaiman Sanip.**

Tim Keuangan :  
                              **Eva Susanti Usman,**  
                              **SE., Fetty Isbanun, S. Pt.,**  
                              **Bramanta Soeriya, SE.**





| Profil