



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.6630

ADMINISTRASI Hak. Pengelolaan. Atas Tanah.
Sarusun. Pendaftaran Tanah. Pencabutan.
(Penjelasan atas Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2021 Nomor 28)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 18 TAHUN 2021

TENTANG

HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN,

DAN PENDAFTARAN TANAH

I. UMUM

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa negara mempunyai tanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Saat ini, bangsa Indonesia sedang mengejar ketertinggalan dengan negara-negara di dunia dalam hal pertumbuhan ekonomi. Salah satu yang sangat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi adalah tingkat investasi yang masih cukup rendah di Indonesia. Dampak yang dirasakan dan dikhawatirkan akan mempengaruhi Indonesia dalam jangka menengah ke depan adalah meningkatnya angka pengangguran sehingga Indonesia tidak bisa lepas dari bahaya *middle income trap*.

Pemerintah memberikan respons dengan cepat dan tepat dalam mereformulasi kebijakan dalam pelayanan dan pengembangan kesejahteraan sosial. Dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, diharapkan dapat menjadi stimulus terhadap perubahan struktur ekonomi yang mampu menggerakkan semua sektor, untuk mendorong pertumbuhan ekonomi mencapai 5,7% (lima koma tujuh persen) sampai dengan 6,0% (enam koma nol persen) melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan investasi, dan peningkatan produktivitas.

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ini akan menjadi kebijakan strategis nasional yang akan mengatur secara rinci pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Secara menyeluruh, arahan kebijakan dalam penguatan Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, termasuk percepatan Pendaftaran Tanah berbasis elektronik adalah untuk mengatasi berbagai hambatan dan tantangan birokrasi dan regulasi yang menghambat pertumbuhan ekonomi dan bisnis di Indonesia.

Peraturan Pemerintah ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Selain itu, Peraturan Pemerintah ini juga akan mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah. Tujuannya adalah mengatasi masalah keterbatasan ketersediaan lahan bagi pembangunan perkotaan, efisiensi penggunaan lahan yang ada, serta pengembangan bangunan secara vertikal termasuk pengembangan infrastruktur di atas/bawah tanah (contoh: *mass rapid transit*, fasilitas penyeberangan, dan pusat perbelanjaan bawah tanah).

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah” dalam pengaturan ini antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Bencana Alam, Undang-Undang Pencabutan Hak, Undang-Undang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan, Peraturan mengenai Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum yang Ditinggalkan Direksi/Pengurusnya, dan Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Pelaksanaan kewenangan yang bersumber dari hak ulayat yang sudah dipunyai oleh masyarakat hukum adat berdasarkan ketentuan

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Penetapan Hak Ulayat menjadi Hak Pengelolaan merupakan bentuk pengakuan kepada masyarakat hukum adat.

Pasal 5

Ayat (1)

Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Mayoritas pemegang Hak Pengelolaan adalah instansi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, namun dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian saat ini, subjek Hak Pengelolaan diperjelas dan dipertegas yakni dapat diberikan kepada badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, Badan Bank Tanah, dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Untuk membedakan Hak Pengelolaan yang termasuk aset barang milik negara/barang milik daerah atau bukan maka diatur bahwa Hak Pengelolaan yang termasuk aset barang milik negara atau barang milik daerah merupakan tanah Hak Pengelolaan yang perolehannya berasal dari anggaran pendapatan belanja negara/anggaran pendapatan belanja daerah atau perolehan lainnya yang sah.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah” adalah badan hukum yang didirikan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah yang berstatus sebagai badan hukum publik seperti perguruan tinggi negeri badan hukum atau badan hukum yang sejenis.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “Badan Bank Tanah” adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola Tanah.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat” merupakan badan hukum yang diberikan penugasan oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pengembangan daerah-daerah tertentu seperti badan otorita.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “masyarakat hukum adat” adalah masyarakat hukum adat yang menguasai Tanah Ulayat, telah diakui dan ditetapkan keberadaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang memuat kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, wilayah hukum adat, pranata, atau perangkat hukum yang masih ditaati.

Apabila di dalam proses penetapan Tanah Ulayat telah ada hak-hak yang sudah diberikan maka tidak termasuk yang dapat ditetapkan menjadi Hak Pengelolaan.

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah” adalah mengelola, mengatur, memanfaatkan, dan/atau menyelenggarakan usaha yang kewenangannya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan Tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “anak perusahaan yang dimiliki oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah” adalah dalam hal terdapat kekayaan negara berupa saham milik negara pada suatu badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah dijadikan penyertaan modal negara pada badan

usaha milik negara/badan usaha milik daerah lain sehingga sebagian besar saham dimiliki oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah lain maka badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah tersebut menjadi anak perusahaan badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah dengan ketentuan negara wajib memiliki saham dengan hak istimewa yang diatur dalam anggaran dasar.

Misalnya peleburan PTPN I sampai dengan PTPN XII membentuk satu *holding* perusahaan perkebunan dengan PTPN III sebagai induk maka PTPN I sampai dengan PTPN XII sebagai anak perusahaan badan usaha milik negara yang dapat diberikan Hak Pengelolaan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pihak lain” adalah pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “tarif” adalah tarif pelayanan pemanfaatan lahan pertama kali yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan dan uang wajib tahunan yang dikenakan pada saat pendaftaran pertama kali, perpanjangan, maupun pembaruan hak.

Ayat (2)

Rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan menjadi acuan pemberian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana rencana rinci tata ruang.

Pasal 8

Ayat (1)

Hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai atas Hak Pengelolaan dicantumkan untuk membedakan hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Tanah Negara.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah” antara lain Peraturan Pemerintah yang mencantumkan bahwa pemegang Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Atas Tanah seperti Peraturan Pemerintah mengenai perusahaan umum nasional dan Peraturan Pemerintah mengenai Badan Bank Tanah.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perjanjian pemanfaatan Tanah merupakan kesepakatan para pihak yang tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Bahwa pemegang hak di atas Hak Pengelolaan dijamin memperoleh perpanjangan dan/atau pembaruan hak dari pemegang Hak Pengelolaan yang dicantumkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “uang wajib tahunan” merupakan istilah uang wajib tahunan, uang pemasukan, atau ganti rugi dari pihak lain yang besarnya dicantumkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak” adalah perjanjian yang dibuat antara masing-masing pihak merupakan kesepakatan para pihak dan tunduk pada hukum perdata.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “didaftar” adalah proses pendaftaran hak dengan membukukannya secara manual pada buku tanah fisik atau secara elektronik pada saat diterbitkannya sertipikat apabila pada Kantor Pertanahan telah ditetapkan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah secara elektronik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak Pengelolaan yang dilepaskan dapat sebagian maupun seluruhnya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” antara lain notaris, camat, atau kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 13

Ayat (1)

Ketentuan ini berlaku untuk Hak Pengelolaan yang merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah maupun bukan aset barang milik negara/barang milik daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” antara lain notaris, camat, atau kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

angka 1

Yang dimaksud dengan “cacat administrasi” adalah cacat substansi, cacat yuridis, cacat prosedur, dan/atau cacat kewenangan.

angka 2

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Hak Pengelolaan hapus apabila di atas Hak Pengelolaan diberikan dengan hak milik antara lain untuk keperluan rumah umum, keperluan transmigrasi, reforma agraria, redistribusi Tanah, atau program pemerintah/program strategis nasional lainnya.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pada hakekatnya Hak Atas Tanah yang membebani Hak Pengelolaan hapus apabila Hak Pengelolaan dibatalkan oleh pengadilan.

Untuk memberikan perlindungan bagi pemegang Hak Atas Tanah yang memperoleh hak dengan iktikad baik maka pembatalan Hak Atas Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan harus dinyatakan secara tegas dalam amar putusan.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Apabila dalam kegiatan pengawasan dan pengendalian ditemukan Hak Pengelolaan atau hak di atas Hak Pengelolaan belum digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak maka pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Atas Tanah dapat diberikan peringatan dan dikenai mekanisme Tanah Telantar.

Pasal 17

Ayat (1)

Status Tanah hasil reklamasi menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara yang dapat diberikan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Pada hakekatnya hak guna usaha merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruan berakhir, selanjutnya Menteri berwenang menata kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah tersebut.

Kewenangan Menteri dimaksudkan untuk mengatur kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak atau

diberikan Hak Pengelolaan antara lain kepada Badan Bank Tanah. Apabila Tanah tidak diberikan kepada bekas pemegang hak maka akan diberitahukan terlebih dahulu.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan maka pemberian hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “didaftar” adalah proses pendaftaran hak dengan membukukannya secara manual pada buku tanah fisik atau secara elektronik pada saat diterbitkannya sertifikat apabila pada Kantor Pertanahan telah ditetapkan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah secara elektronik.

Sebelum didaftar sesuai ketentuan yang berlaku, hak guna usaha belum terjadi dan status tanahnya masih tetap Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan. Istilah “terjadi” tersebut telah ada sejak Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam pemahaman masa-masa sesudah itu istilah “terjadi” memiliki arti yang sama dengan lahirnya hak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “usia tanaman atau usaha lainnya efektif” adalah keadaan atau jangka waktu tertentu yang telah mencapai ambang batas minimal produktivitas sesuai perizinan kegiatan usaha pertanian, perikanan, dan peternakan yang diterbitkan instansi teknis.

Untuk menilai hal ini maka Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B.

Apabila permohonan perpanjangan tidak diajukan sampai dengan berakhirnya jangka waktu hak guna usaha maka diajukan pembaruan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Sebagaimana penjelasan pada ayat (1) maka untuk menilai tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B.

Pendaftaran perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha tetap dilakukan secara bertahap.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ketentuan mengenai hak, kewajiban dan larangan pemegang hak guna usaha dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak serta dicantumkan pada sertipikat baik secara manual atau elektronik.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Kewajiban ini dikenakan kepada badan hukum perseroan terbatas baik yang dimiliki swasta maupun badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah untuk hak guna usaha perkebunan dengan luas minimal 250 (dua ratus lima puluh) hektar. Kewajiban ini dikenakan pada saat pemberian hak guna usaha pertama kali.

Apabila belum dilaksanakan pada saat pemberian hak guna usaha pertama kali, maka wajib dilaksanakan pada saat perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Pasal 28

Huruf a

Pengusahaan Tanah oleh pihak lain dimungkinkan dalam areal yang telah diberikan hak guna usaha telah diberikan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam seperti mineral, batubara, dan panas bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf b

Pemberian hak guna usaha tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan dari segi fisik Tanah yang terkurung oleh 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.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “bangunan permanen” merupakan bangunan tetap yang tidak dapat dipindahkan seperti pabrik dan mes karyawan yang pembangunannya mengganggu fungsi konservasi.

Pasal 29

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Karena pada umumnya hak guna usaha meliputi Tanah yang luas, di dalam Tanah hak guna usaha sering kali terdapat sumber air atau sumber daya alam lainnya. Pemegang hak guna usaha berhak menggunakan sumber daya alam ini sepanjang hal itu diperlukan untuk kepentingan usaha yang dijalankannya, dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perubahan hak dapat diakibatkan antara lain karena perubahan rencana tata ruang. Jangka waktu hak yang diubah melanjutkan jangka waktu hak sebelumnya untuk memenuhi 1 (satu) siklus jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan.

Perubahan hak karena rencana tata ruang dapat diberikan ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak. Negara dapat mengambil alih sebagian Tanah yang diubah haknya dengan pemberian ganti rugi yang layak.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” antara lain notaris, camat, atau kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 31

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Yang dimaksud dengan “cacat administrasi” adalah cacat substansi, cacat yuridis, cacat prosedur, dan/atau cacat kewenangan.

Angka 3

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Ketentuan ini dikenakan dalam rangka pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Huruf f

Dicabutnya hak berdasarkan Undang-Undang antara lain pencabutan untuk kepentingan umum atau dalam rangka penanggulangan bencana.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Dalam hal hapusnya hak guna usaha karena Tanahnya musnah, yang hapus hanya bagian Tanah hak guna usaha yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan hak guna usaha. Untuk penyesuaian pencatatannya pada Kantor Pertanahan perubahan itu perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

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, dan perhimpunan.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan juga dapat diberikan di atas Tanah hak milik.

Pasal 37

Ayat (1)

Pada hakekatnya hak guna bangunan merupakan hak yang berjangka waktu yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruan berakhir, selanjutnya Menteri berwenang menata kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah tersebut.

Kewenangan Menteri dimaksudkan untuk mengatur kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak atau diberikan Hak Pengelolaan antara lain kepada Badan Bank Tanah. Apabila Tanah tidak diberikan kepada bekas pemegang hak maka akan diberitahukan terlebih dahulu.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan maka pemberian hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak atas persetujuan

pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3)

Pemberian hak guna bangunan di atas Tanah hak milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas Tanah miliknya. Karena itu pemberian 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 (4)

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “didaftar” adalah proses pendaftaran hak dengan membukukannya secara manual pada buku tanah fisik atau secara elektronik pada saat diterbitkannya sertipikat apabila pada Kantor Pertanahan telah ditetapkan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah secara elektronik.

Ayat (3)

Walaupun hak guna bangunan itu sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud pada ayat (1), namun baru mengikat pihak ketiga sesudah didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan Tanah dengan hak guna bangunan yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal dan tempat usaha yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat.

Perpanjangan dan pembaruan hak guna bangunan diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan dan pembaruan hak tersebut harus terlebih

dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang hak guna bangunan tersebut ditetapkan dalam keputusan pemberian hak guna bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan rencana umum tata ruang yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pembaruan jangka waktu hak guna bangunan di atas Tanah hak milik dilakukan dengan memberikan hak guna bangunan baru dengan perjanjian baru.

Pasal 41

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya” adalah Tanah tersebut telah dibangun bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya efektif dimanfaatkan oleh pemegang hak. Untuk menilai hal ini maka Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Konstataasi.

Apabila permohonan perpanjangan tidak diajukan sampai dengan berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan maka diajukan pembaruan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pendaftaran perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan tetap dilakukan secara bertahap.

Ayat (4)

Sebagaimana penjelasan pada ayat (1) maka untuk menilai tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Konstataasi.

Pendaftaran perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan tetap dilakukan secara bertahap.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 42

Ketentuan mengenai kewajiban pemegang hak guna bangunan dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak serta dicantumkan pada sertifikat secara manual atau elektronik.

Pasal 43

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “bangunan permanen” merupakan bangunan tetap yang tidak dapat dipindahkan seperti pabrik dan mes karyawan yang pembangunannya mengganggu fungsi konservasi.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perubahan hak dapat diakibatkan antara lain karena perubahan rencana tata ruang. Jangka waktu hak yang diubah melanjutkan jangka waktu hak sebelumnya untuk memenuhi 1 (satu) siklus jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan.

Perubahan hak karena rencana tata ruang dapat diberikan ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak. Negara dapat mengambil alih sebagian tanah yang diubah haknya dengan pemberian ganti rugi yang layak.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” antara lain notaris, camat, atau kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 46

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Yang dimaksud dengan “cacat administrasi” adalah cacat substansi, cacat yuridis, cacat prosedur, dan/atau cacat kewenangan.

Angka 4

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Ketentuan ini dikenakan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Huruf f

Dicabutnya hak berdasarkan Undang-Undang antara lain pencabutan untuk kepentingan umum atau dalam rangka penanggulangan bencana.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Dalam hal hapusnya hak guna bangunan karena tanahnya musnah, yang hapus hanya bagian tanah hak guna bangunan yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan hak guna bangunan.

Untuk penyesuaian pencatatannya pada Kantor Pertanahan perubahan itu perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Hak pakai dapat pula diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan.

Hal ini dimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keperluan Tanah untuk keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya untuk keperluan kantor lembaga pemerintah, untuk kantor perwakilan asing, dan perwakilan badan internasional beserta kediaman kepala perwakilannya.

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 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Pada hakekatnya hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu tertentu merupakan hak yang diberikan oleh pejabat yang berwenang yakni dengan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, atau pembaruan berakhir, selanjutnya Menteri berwenang menata kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah tersebut.

Kewenangan Menteri dimaksudkan untuk mengatur kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak atau diberikan Hak Pengelolaan antara lain kepada Badan Bank Tanah. Apabila Tanah tidak diberikan kepada bekas pemegang hak maka akan diberitahukan terlebih dahulu.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan maka pemberian hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3)

Pemberian hak pakai di atas Tanah hak milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas Tanah miliknya. Karena itu pemberian dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang hak milik dan calon pemegang hak pakai yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “didaftar” adalah proses pendaftaran hak dengan membukukannya secara manual pada buku tanah fisik atau secara elektronik pada saat diterbitkannya sertipikat apabila pada Kantor Pertanahan telah ditetapkan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah secara elektronik.

Ayat (3)

Walaupun hak pakai itu sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud pada ayat (1), namun baru mengikat pihak ketiga sesudah didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk memberikan kepastian hukum bagi kelangsungan penguasaan Tanah dengan hak pakai yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal dan keperluan pribadi pemegang hak pakai.

Perpanjangan dan pembaruan hak pakai diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan atau pembaruan 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.

Ayat (3)

Pembaruan jangka waktu hak pakai di atas Tanah hak milik dilakukan dengan memberikan hak pakai baru dengan perjanjian baru.

Pasal 56

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya” adalah Tanah tersebut telah dibangun bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya efektif dimanfaatkan oleh pemegang hak. Untuk menilai hal ini maka Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Konstataasi.

Apabila permohonan perpanjangan tidak diajukan sampai dengan berakhirnya jangka waktu hak pakai maka diajukan pembaruan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Sebagaimana penjelasan pada ayat (1) maka untuk menilai tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Konstataasi.

Pendaftaran perpanjangan atau pembaruan hak pakai tetap dilakukan secara bertahap.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ketentuan mengenai kewajiban pemegang hak pakai dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak, serta dicantumkan pada sertifikat secara manual atau elektronik.

Pasal 58

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “bangunan permanen” merupakan bangunan tetap yang tidak dapat dipindahkan seperti pabrik dan mes karyawan yang pembangunannya mengganggu fungsi konservasi.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perubahan hak dapat diakibatkan antara lain karena perubahan rencana tata ruang. Jangka waktu hak yang diubah melanjutkan jangka waktu hak sebelumnya untuk memenuhi 1 (satu) siklus jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan.

Perubahan hak karena rencana tata ruang dapat diberikan ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak. Negara dapat mengambil alih sebagian Tanah yang diubah haknya dengan pemberian ganti rugi yang layak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dimaksud “pejabat yang berwenang” antara lain notaris, camat, atau kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 61

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Yang dimaksud dengan “cacat administrasi” adalah cacat substansi, cacat yuridis, cacat prosedur, dan/atau cacat kewenangan.

Angka 4

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Ketentuan ini dikenakan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Huruf f

Dicabutnya hak berdasarkan Undang-Undang antara lain pencabutan untuk kepentingan umum atau dalam rangka penanggulangan bencana.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Dalam hal hapusnya hak pakai karena tanahnya musnah, yang hapus hanya bagian Tanah hak pakai yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan hak pakai. Untuk penyesuaian pencatatannya pada Kantor Pertanahan perubahan itu perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Konsep pendaftaran atas kepemilikan Satuan Rumah Susun menganut asas pemisahan horizontal yakni hak kepemilikan atas Satuan Rumah Susun merupakan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan Tanah bersama.

Terhadap hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan Tanah bersama dihitung berdasarkan atas nilai perbandingan proporsional. Namun untuk kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing, terhadap hak atas Tanah bersamanya tidak dihitung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “dokumen keimigrasian” adalah visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “ahli waris” adalah Warga Negara Indonesia atau Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kawasan ekonomi lainnya” merupakan kawasan perkotaan dan/atau kawasan pendukung perkotaan, kawasan pariwisata, atau kawasan yang mendukung pembangunan hunian vertikal dan memberikan dampak ekonomi kepada masyarakat.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “bidang Tanah” adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang

berbatas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah” adalah struktur dan/atau fungsi bangunan yang dapat berbeda dalam penggunaan dan pemanfaatan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dengan penggunaan dan pemanfaatan bidang Tanah pada permukaan Tanah.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud “Ruang Bawah Tanah dangkal” adalah Ruang Bawah Tanah yang masih berhubungan dengan Hak Atas Tanah pada permukaan bumi.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “dimanfaatkan” adalah pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah telah selesai pembangunan fisiknya dan digunakan sesuai dengan peruntukannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “penilai pertanahan” adalah penilai publik yang telah mendapat lisensi dari Menteri untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

Pasal 79

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “penilai pertanahan” adalah penilai publik yang telah mendapat lisensi dari Menteri untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Pendaftaran Tanah secara elektronik” merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, termasuk pelayanan informasi dan/atau pelayanan pertanahan lainnya yang dilakukan melalui sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.

Ayat (2)

Kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik (pengukuran dan pemetaan), pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik yang dibuat melalui sistem elektronik Kementerian.

Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah lainnya berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang dibuat melalui sistem elektronik Kementerian.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “data dan Informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya” antara lain alas hak yang sudah dilakukan alih media (*scan*) menjadi dokumen elektronik dan telah divalidasi oleh pejabat berwenang.

Dalam proses alih media, dinyatakan bahwa dokumen yang dilakukan alih media (*scan*) adalah sesuai dengan aslinya. Hasil alih media (*scan*) menjadi dokumen elektronik yang disimpan dan dikelola oleh sistem elektronik yang terverifikasi.

Dokumen elektronik yang dibuat oleh sistem elektronik atau

hasil alih media (*scan*) menjadi merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)

Penyimpanan dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan, tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar sehingga pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “data dan/atau dokumen elektronik” adalah data, informasi, dan/atau dokumen dalam rangka Pendaftaran Tanah yang dihasilkan melalui sistem elektronik maupun hasil alih media.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Pendaftaran Tanah secara sistematis” adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya yang pembiayaannya berasal dari anggaran pemerintah dan/atau masyarakat, untuk itu pemilik bidang Tanah diharapkan wajib mengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Bahwa pada dasarnya yang diumumkan adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang Tanah yang bersangkutan.

Untuk percepatan Pendaftaran Tanah maka jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadis dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari kalender.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 89

Bahwa pada dasarnya apabila dokumen permohonan pendaftaran hak tanggungan telah dinyatakan memenuhi syarat dan tanah yang bersangkutan bukan merupakan objek perkara pengadilan, bukan objek penetapan *status quo* oleh hakim yang memeriksa perkara, atau bukan objek sita pengadilan maka hak tanggungan dapat dibukukan/diterbitkan sertipikat hak tanggungannya.

Dengan penerapan pendaftaran pembebanan hak tanggungan melalui sistem elektronik maka jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penerbitan pendaftaran pembebanan hak tanggungan dapat lebih cepat.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Bahwa pada dasarnya Warga Negara Indonesia merupakan subjek hak yang dapat mempunyai hak milik. Perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, ketentuan ini dikecualikan untuk daerah yang mempunyai kebijakan kearifan lokal belum memberikan hak milik kepada Warga Negara Indonesia seperti Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kenyataan penguasaan fisik dinyatakan dalam surat pernyataan yang terdapat keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak Tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.

Pasal 96

Ayat (1)

Bahwa alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat tersebut objeknya belum diterbitkan sertipikat. Jangka waktu 5 (lima) tahun dipertimbangkan menjadi jangka waktu penyelesaian Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Dengan tidak berlakunya alat bukti tertulis bekas Tanah milik adat, tidak mengubah status Tanah tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Ayat (1)

Ketentuan ini merupakan ketentuan Bagian Keempat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “diatur menurut Undang-Undang” antara lain Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah mengatur tersendiri mengenai tanah-tanah swapraja di wilayah kesultanan Yogyakarta.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Angka 1

Ketentuan ini berlaku asas *presumption justea causa* bahwa setiap keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum.

Angka 2

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.