



## RANCANGAN PERATURAN PEMERINTAH (RPP)

# HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH

### DEFINISI HAK PENGELOLAAN TANAH



"Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya"

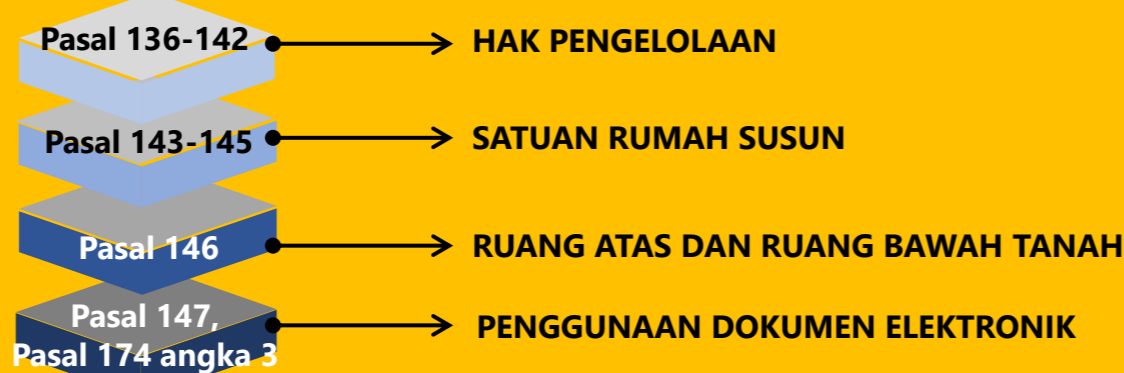
### DEFINISI HAK ATAS TANAH



"Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah"

## UNDANG-UNDANG No. 11 TAHUN 2020 tentang CIPTA KERJA MUATAN RPP HAK PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH

Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah termuat pada Bagian Keempat terkait Pertanahan, Pasal 136-147, UU 11/2020



### PERATURAN TERDAMPAK

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (28 Pasal)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (7 Pasal)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempati Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (3 Pasal)

## MUATAN POKOK & SUBSTANSI RPP HAK PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH

### BAB I. KETENTUAN UMUM

### BAB III. PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

#### 1. Tanah Negara

Objek Hak Pengelolaan

- ✓ tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah;
- ✓ tanah hasil reklamasi;
- ✓ tanah timbul;
- ✓ tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
- ✓ tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
- ✓ tanah telantar;
- ✓ tanah hak yg berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaharuan haknya; dan
- ✓ tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah tidak boleh diperpanjang.

#### 2. Tanah Ulayat

HAK PENGELOLAAN DAPAT DIBERIKAN KEPADA:



### WEWENANG HAK PENGELOLAAN

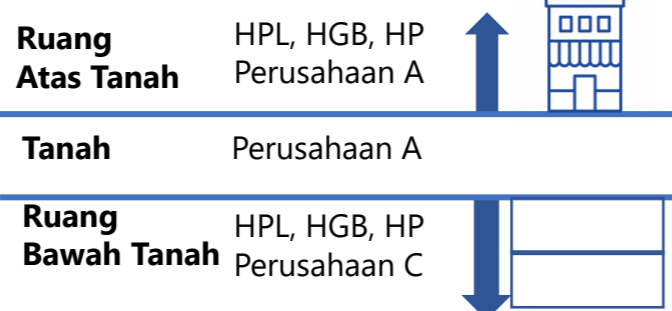
- Menyusun Rencana Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
- Hak pengelolaan dapat digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain
- Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian

Di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Apabila diberikan Hak Milik maka Hak Pengelolaan dilepaskan.

### BAB V. PEMBERIAN HAK ATAS TANAH ATAU HAK PENGELOLAAN PADA RUANG ATAS DAN RUANG BAWAH TANAH

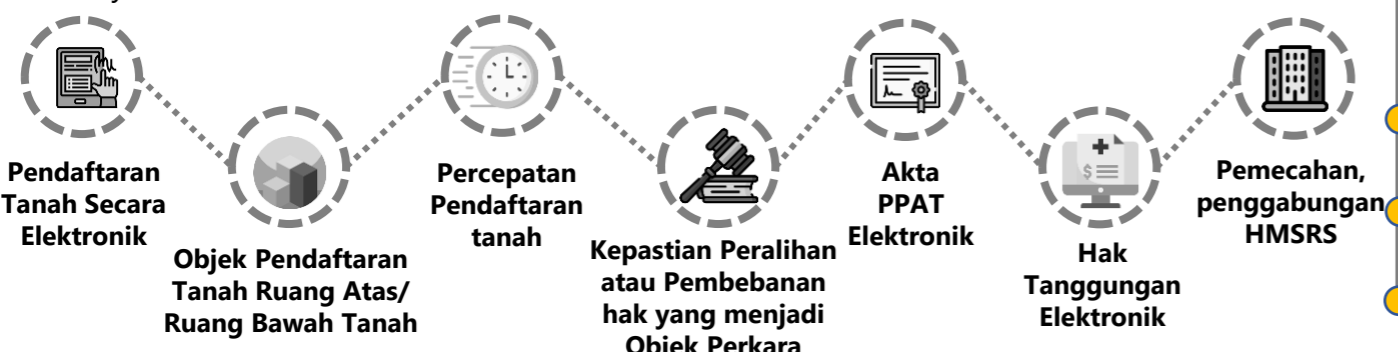
- Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai
- Dengan syarat Penetapan Lokasi atau Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diterbitkan Instansi berwenang
- Pengaturan RAT/RBT *mutatis mutandis* dengan ketentuan hak atas tanah

Dasar Hukum HPL, HGB, HP untuk Pengembangan Pembangunan secara Vertikal



### BAB VII. PENDAFTARAN TANAH

- Pasal 147 UUCK mengatur penerbitan tanda bukti Hak Atas Tanah secara elektronik menjadi dasar hukum bagi penerbitan **Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik**
- Penyesuaian ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 antara lain :



### BAB II. RUANG LINGKUP

### BAB IV. PEMBERIAN HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH

Penguatan Hak Pengelolaan memberikan dampak perubahan pengaturan HGU, HGB, dan HP Atas Tanah dalam PP No. 40 Tahun 1996 (terdapat 28 Pasal yang disesuaikan)

#### PERUBAHAN KETENTUAN HGU, HGB DAN HAT

HAK GUNA USAHA	HAK GUNA BANGUNAN	HAK PAKAI
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Asal Tanah HGU ditambah dapat berasal dari HPL</li> <li>□ Penyesuaian jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan dan pembaharuan</li> <li>□ Merinci ketentuan <i>Right, Restriction, Responsibility</i> (RRR)</li> <li>□ Menghapus uang pemasukan, kewajiban pembongkaran</li> <li>□ Hapusnya Hak Guna Usaha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Penyesuaian jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan dan pembaharuan</li> <li>□ Jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan dapat diberikan sekaligus diatas tanah HPL</li> <li>□ Merinci ketentuan <i>Right, Restriction, Responsibility</i> (RRR)</li> <li>□ Menghapus uang pemasukan, kewajiban pembongkaran</li> <li>□ Hapusnya Hak Guna Bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Penyesuaian jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan dan pembaharuan</li> <li>□ Memperjelas jenis Hak Pakai dan subjeknya</li> <li>□ Penyesuaian jangka waktu Hak Pakai</li> <li>□ Merinci ketentuan <i>Right, Restriction, Responsibility</i> (RRR)</li> <li>□ Menghapus uang pemasukan, kewajiban pembongkaran</li> <li>□ Hapusnya Hak Pakai</li> </ul>

### BAB VI. SATUAN RUMAH SUSUN

Subjek Hak Milik Rumah Susun	Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
<ol style="list-style-type: none"> <li>Warga Negara Indonesia</li> <li>Badan Hukum Indonesia</li> <li><b>Warga Negara Asing</b> yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan</li> <li>Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia</li> <li>Perwakilan negara asing dan Lembaga internasional yang mempunyai perwakilan di Indonesia</li> <li><b>Instansi pemerintah</b></li> </ol>	<p><b>HGB/HP diatas Tanah Negara</b></p> <p>Asas Pemisahan Horizontal HMSRS Orang Asing</p> <p>Jangka Waktu HGB diatas Tanah Negara dapat diberikan <b>perpanjangan sekaligus</b></p> <p><b>HGB/HP diatas HPL</b></p> <p>Jangka Waktu HGB diatas HPL dapat diberikan <b>perpanjangan dan pembaharuan</b></p> <p>Mempertimbangkan jangka waktu kelaikan fungsi bangunan yang tercantum pada <b>Sertifikat Laik Fungsi (SLF)</b></p>

Satuan Rumah Susun Diatas tanah HGB dibangun di KEK, KPBPB, KI dan Kawasan ekonomi lainnya seperti kawasan perkotaan atau kawasan pendukung perkotaan yang mendukung pembangunan hunian vertikal

### BAB VIII. KETENTUAN LAIN-LAIN

### BAB IX. KETENTUAN PERALIHAN

### BAB X. KETENTUAN PENUTUP

