

RANCANGAN  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR       TAHUN 2020  
TENTANG  
HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH,  
SATUAN RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan Bagian Keempat Pertanahan Paragraf 2, Paragraf 3 dan Paragraf 4 dalam Pasal 136 sampai dengan Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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 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);
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 136, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4152);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4756);
9. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4959);
10. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601);
12. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 308, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5613);
13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
2. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.
3. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.
4. Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
5. Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.

6. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
7. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
8. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
9. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- a. pemberian Hak Pengelolaan;
- b. pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;
- c. pemberian Hak Atas Tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
- d. Satuan Rumah Susun; dan
- e. pendaftaran tanah.

BAB III  
PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

Bagian Kesatu  
Objek dan Subjek Hak Pengelolaan

Paragraf 1  
Objek Hak Pengelolaan

Pasal 3

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan merupakan tanah negara.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah.
- (3) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah;
  - b. tanah hasil reklamasi;
  - c. tanah timbul;
  - d. tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
  - e. tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
  - f. tanah terlantar;
  - g. tanah hak yg berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaharuan haknya;
  - h. tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan pemerintah tidak boleh diperpanjang; dan
  - i. tanah yang sejak semula berstatus tanah negara.

- (4) Tanah hasil reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat diberikan hak atas tanah atau Hak Pengelolaan berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat izin reklamasi dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang menerbitkan rekomendasi.
- (5) Tanah ulayat yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, dapat dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri.

## Paragraf 2

### Subjek Hak Pengelolaan

## Pasal 4

- (1) Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah negara dapat diberikan kepada:
  - a. Instansi Pemerintah Pusat;
  - b. Pemerintah Daerah;
  - c. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
  - d. Badan hukum milik negara/daerah;
  - e. Badan Bank Tanah; atau
  - f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.
- (3) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah.
- (4) Instansi Pemerintah Pusat yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

- (5) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c termasuk anak perusahaan yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.
- (6) Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f merupakan Badan Hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden.

## Bagian Kedua Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan

### Pasal 5

- (1) Hak Pengelolaan memberi wewenang untuk:
  - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
  - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
- (2) Rencana peruntukan, penggunaan, pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh Pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:
  - a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
  - b. pihak lain, apabila tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.
- (4) Perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sekurang-kurangnya memuat:

- a. identitas para pihak;
  - b. letak, batas dan luas tanah;
  - c. jenis penggunaan, pemanfaatan tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan;
  - d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaharuan, peralihan, pembebanan, perubahan dan/atau hapus/batalnya hak yang diberikan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah;
  - e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan/atau
  - f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausula pembatalan/pemutusan perjanjian.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan dan perjanjian pemanfaatan tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 6

- (1) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk:
  - a. kepentingan umum;
  - b. kepentingan sosial;
  - c. kepentingan pembangunan; dan/atau
  - d. pemerataan ekonomi.
- (2) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud ayat (1) dituangkan dalam perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.
- (3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakteristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara wajar.



- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai materi muatan dalam perjanjian dan ketentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga  
Terjadinya Hak Pengelolaan

Pasal 7

- (1) Hak Pengelolaan yang berasal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (2) Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) ditetapkan dengan keputusan penegasan hak oleh Menteri.
- (3) Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibuat secara elektronik.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, syarat permohonan pemberian Hak Pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 8

- (1) Pemberian Hak Pengelolaan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar di Kantor Pertanahan.
- (3) Sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan, kepada pemegangnya diberikan sertipikat.

Bagian Keempat  
Pembebanan, Peralihan dan Pelepasan  
Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan

Pasal 9

- (1) Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- (3) Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- (4) Dalam hal Hak Pengelolaan dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan tanah Barang Milik Negara/Daerah maka dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pelepasan Hak Pengelolaan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan syarat pelepasan hak pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 10

- (1) Hak di atas Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan atau dilepaskan.
- (2) Dalam hal hak di atas Hak Pengelolaan akan dilakukan perbuatan hukum atau peristiwa hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, tidak memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, cukup diberitahukan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimuat dalam perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain.
- (4) Dalam hal hak di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan maka pelepasan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

#### Bagian Kelima

#### Hapusnya Hak Pengelolaan dan Pembatalan Hak Pengelolaan

#### Pasal 11

- (1) Hak Pengelolaan hapus apabila:
  - a. tanahnya musnah;
  - b. dilepaskan oleh pemegang haknya;

- c. diberikan Hak Milik;
  - d. diterlantarkan;
  - e. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena cacat administrasi atau dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan;
  - f. dilepaskan untuk kepentingan umum; atau
  - g. dicabut berdasarkan Undang-Undang.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 12

- (1) Hak Pengelolaan dan/atau hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dibatalkan oleh Menteri.
- (2) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) karena:
- a. cacat administrasi; atau
  - b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (3) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena cacat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembatalan Hak Pengelolaan.
- (4) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan mencantumkan batalnya hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembatalan Hak Pengelolaan dan/atau hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Keenam  
Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 13

- (1) Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, meliputi:
  - a. pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan; dan
  - b. pengawasan dan pengendalian hak di atas Hak Pengelolaan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan tata cara pengawasan dan pengendalian diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB IV

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

Pasal 14

Dalam rangka Kemudahan Berusaha perlu memberikan kepastian dan kemudahan bagi Pelaku Usaha untuk mendapat Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah ini mengubah, menghapus, dan/atau menetapkan pengaturan baru atas beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643), sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.

- (2) Tanah Negara yang sudah ditetapkan dengan Hak Pengelolaan dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha.
  - (3) Perolehan tanah Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari:
    - a. Tanah Negara, berupa tanah negara bebas atau tanah negara yang terdapat penguasaan pihak lain;
    - b. Tanah Hak;
    - c. Tanah Ulayat;
    - d. Kawasan Hutan Negara; dan
    - e. Hak Pengelolaan Transmigrasi.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian Hak Guna Usaha diatur dengan Peraturan Menteri.
2. Ketentuan Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
- (2) Permohonan pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha.
- (3) Dalam hal Hak Guna Usaha di atas hak pengelolaan, maka jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan apabila tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha di atas Hak Pengelolaan harus mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

- (5) Perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha dicatat [secara manual atau elektronik pada Kantor Pertanahan](#).
  - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur dengan Peraturan Menteri.
3. Ketentuan Pasal 11 dihapus.
  4. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- a. melaksanakan usaha pertanian, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. mengusahakan tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- d. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- e. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung;
- f. mengelola, memelihara dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (HCV), dalam hal areal konservasi berada pada Hak Guna Usaha;
- g. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air;

- h. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
  - i. menyampaikan laporan secara elektronik setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha; dan
  - j. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus tanpa kompensasi.
5. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

Pemegang Hak Guna Usaha dilarang:

- a. menyerahkan perusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
  - b. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air;
  - c. membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
  - d. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
  - e. menelantarkan tanahnya; dan
  - f. mendirikan bangunan dan mengurangi dimensi tanggul dalam hal Hak Guna Usaha diberikan dalam area sempadan badan air.
6. Ketentuan Pasal 14 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

Pemegang Hak Guna Usaha berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;

- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha sepanjang untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya, serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

- (1) Hak Guna Usaha hapus karena:
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian perpanjangan atau pembaharuan haknya;
  - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
    - 1) tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 12 dan/atau Pasal 13;
    - 2) cacat administrasi; atau
    - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - e. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - f. ditelantarkan;
  - g. tanahnya musnah; dan/atau
  - h. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.



- (2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan tanah menjadi:
    - a. Tanah Negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan; atau
    - b. Tanah Hak Pengelolaan, dalam hal Hak Guna Usaha di atas Hak Pengelolaan.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha dan pengaturan, penggunaan dan pemanfaatan tanah negara diatur dengan Peraturan Menteri.
8. Ketentuan Pasal 18 dihapus.
9. Ketentuan Pasal 27 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau selambat-lambatnya sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.
- (2) Permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun sejak berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan.
- (3) Dalam hal Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan, maka jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan apabila tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan harus mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (5) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat secara manual atau elektronik pada Kantor Pertanahan..

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur dengan Peraturan Menteri.

10. Ketentuan Pasal 28 dihapus.

11. Ketentuan Pasal 30 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang; dan
- e. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus tanpa kompensasi.

12. Ketentuan Pasal 31 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 31

Pemegang Hak Guna Bangunan dilarang:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau

- d. mendirikan bangunan dan mengurangi dimensi tanggul dalam hal Hak Guna Bangunan diberikan dalam area sempadan badan air.

13. Ketentuan Pasal 32 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 32

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak:

- a. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

14. Ketentuan Pasal 35 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuannya, atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - 1) tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 30 dan/atau Pasal 31;

- 2) tidak terpenuhinya 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;
  - 3) cacat administrasi; atau
  - 4) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - e. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - f. diterlantarkan;
  - g. tanahnya musnah; dan/atau
  - h. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

15. Ketentuan Pasal 36 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

- (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan:
  - a. tanahnya menjadi tanah Negara; atau
  - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- (2) Tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengaturan, penggunaan dan pemanfaatan selanjutnya diatur oleh Menteri.
- (3) Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

- (4) Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

16. Ketentuan Pasal 37 dihapus.

17. Ketentuan Pasal 39 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

- (1) Hak Pakai terdiri atas:
  - a. Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu; dan
  - b. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan.
- (2) Yang dapat mempunyai Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. Warga negara Indonesia;
  - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  - c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan
  - d. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- (3) Yang dapat mempunyai Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. Instansi Pemerintah Pusat;
  - b. Pemerintah Daerah;
  - c. Pemerintah Desa;
  - d. Badan-badan keagamaan dan sosial; dan
  - e. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

18. Ketentuan Pasal 41 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 41

- (1) Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu dapat diberikan di atas Tanah Negara, Hak Milik dan Hak Pengelolaan.
- (2) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dapat diberikan di atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

19. Ketentuan Pasal 45 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 45

- (1) Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu diberikan paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan/atau sesuai dengan jangka waktu pemberian hak pertama kali.

20. Ketentuan Pasal 47 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 47

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau selambat-lambatnya sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
- (2) [Permohonan pembaharuan Hak Pakai diajukan paling lama 2 \(dua\) tahun sejak berakhirnya jangka waktu Hak Pakai.](#)

- (3) Dalam hal Hak Pakai di atas hak pengelolaan, maka jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan apabila tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan harus mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (5) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dicatat [dicatat secara manual atau elektronik pada Kantor Pertanahan](#).
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur dengan Peraturan Menteri.

21. Ketentuan Pasal 48 dihapus.

22. Ketentuan Pasal 50 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50

Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang; dan
- e. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai itu hapus tanpa kompensasi.

23. Ketentuan Pasal 51 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 51

Pemegang Hak Pakai dilarang:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan dan mengurangi dimensi tanggul dalam hal Hak Pakai diberikan dalam area sempadan badan air.

24. Ketentuan Pasal 52 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak:

- a. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Pakai sepanjang untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



25. Ketentuan Pasal 55 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 55

- (1) Hak Pakai hapus karena:
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya habis karena :
    - 1) tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 50 dan/atau Pasal 51;
    - 2) tidak terpenuhinya 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;
    - 3) cacat administrasi; atau
    - 4) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. dilepaskannya secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
  - d. dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - e. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - f. diterlantarkan;
  - g. tanahnya musnah; dan/atau
  - h. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

26. Ketentuan Pasal 56 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 56

- (1) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan:
  - a. tanahnya menjadi tanah Negara; atau
  - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- (2) Tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengaturan, penggunaan dan pemanfaatan selanjutnya diatur oleh Menteri.
- (3) Hapusnya Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (4) Hapusnya Hak Pakai di atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

27. Ketentuan Pasal 57 dihapus.

28. Bab V Perhitungan Uang Pemasukan Atas Diterbitkannya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dihapus.

29. Ketentuan Pasal 59 dihapus.

30. Diantara Pasal 62 dan Pasal 63 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 62A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 62A

- (1) Ketentuan pelaksanaan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatur dengan Peraturan Menteri.

- (2) Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perjanjian pemanfaatan tanah dan/atau akta perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pemberian hak di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dapat dibuat secara elektronik.
- (3) Seluruh frasa Keputusan Presiden dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dimaknai dengan Peraturan Menteri.

## BAB V

### PEMBERIAN HAK ATAS TANAH ATAU HAK PENGELOLAAN PADA RUANG ATAS TANAH DAN RUANG BAWAH TANAH

#### Bagian Kesatu

#### Objek Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

#### Pasal 15

- (1) Penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah dibatasi:
  - a. dengan batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. sampai dengan kedalaman 30 (tiga puluh) meter dari permukaan tanah atau mendasarkan pada rencana tata ruang.
- (2) Tanah atau ruang yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- (3) Pemanfaatan ruang bawah tanah dikecualikan apabila menyangkut sumber daya mineral dan batu bara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 16

- (1) Ruang Bawah Tanah terdiri dari ruang bawah tanah dangkal dan ruang bawah tanah dalam.
- (2) Kedalaman hingga 30 (tiga puluh) meter dari permukaan tanah merupakan ruang bawah tanah dangkal.
- (3) Kedalaman lebih dari 30 (tiga puluh) meter dari permukaan tanah merupakan ruang bawah tanah dalam.
- (4) Ketentuan kedalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat mengacu pada rencana tata ruang.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kedalaman ruang bawah tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri.

#### Bagian Kedua

Terjadinya Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah

#### Pasal 17

- (1) Satuan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.
- (2) Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan syarat:
  - a. Penetapan lokasi, untuk Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah; atau
  - b. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, untuk perorangan maupun badan hukum.

- (3) Penetapan lokasi atau Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dengan mempertimbangkan:
  - a. aspek tata ruang;
  - b. aspek teknis bangunan;
  - c. aspek keamanan dan keselamatan; dan
  - d. aspek teknis lainnya sesuai kebutuhan.
- (4) Penetapan lokasi atau Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan hasil rapat koordinasi yang melibatkan Kementerian/Lembaga dan/atau organisasi perangkat pemerintah daerah yang bertanggungjawab sesuai dengan tugas dan fungsinya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penetapan Lokasi atau Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 18

- (1) Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan penetapan pemerintah berupa keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (2) Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan di atas Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dengan penetapan pemerintah berupa keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

#### Pasal 19

- (1) Dalam hal pemberian penggunaan dan pemanfaatan pada Ruang Atas Tanah mengganggu:
  - a. kepentingan umum, maka diperlukan persetujuan dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah; dan/atau
  - b. kepentingan pemegang Hak Atas Tanah pada bidang tanah, maka diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah.

- (2) Persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah dibuat dalam bentuk akta notarial sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan.
- (4) Perhitungan nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh penilai pertanahan.

#### Pasal 20

- (1) Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Bawah Tanah diberikan pada:
  - a. Ruang Bawah Tanah dangkal; atau
  - b. Ruang Bawah Tanah dalam.
- (2) Dalam hal penggunaan dan pemanfaatan pada Ruang Bawah Tanah dangkal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengganggu kepentingan umum dan/atau kepentingan pemegang Hak Atas Tanah pada permukaan tanah, maka diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah.
- (3) Persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam bentuk akta notarial sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan.
- (5) Perhitungan nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh penilai pertanahan.

#### Pasal 21

- (1) Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah wajib didaftar pada Kantor Pertanahan.

- (2) Sebagai tanda bukti kepemilikan kepada pemegang Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan sertipikat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Bagian Ketiga

Subjek, Jangka Waktu, Hak, Kewajiban dan Larangan, Pembebanan, Peralihan dan Pelepasan, dan Pembatalan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah

#### Pasal 22

Ketentuan mengenai subjek, jangka waktu, Hak, Kewajiban dan Larangan, pembebanan, peralihan, pelepasan, dan pembatalan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Pengelolaan atau Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

#### Bagian Keempat

Hapusnya Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah

#### Pasal 23

- (1) Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah hapus apabila:
  - a. bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi;
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena cacat administrasi atau dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan;

- c. dilepaskan untuk kepentingan umum; atau
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang.
- (2) Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah hapus apabila:
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang atau pemegang Hak Pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir karena:
    - 1) tidak memenuhi kewajiban-kewajiban dan/atau melanggar larangan;
    - 2) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah;
    - 3) cacat administrasi; atau
    - 4) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - e. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - f. bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi; atau
  - g. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.



BAB VI  
SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 24

- (1) Setiap jual beli rumah tunggal, rumah deret dan/atau Satuan Rumah Susun, dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
- (2) Dalam hal jual beli dilakukan dengan perjanjian pendahuluan atas tanah terdaftar yang dibuat oleh pejabat umum, dan wajib dicatat secara manual atau elektronik pada Kantor Pertanahan.

Pasal 25

- (1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada:
  - a. warga negara Indonesia;
  - b. badan hukum Indonesia;
  - c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
  - e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
  - f. instansi pemerintah.
- (2) Hak Milik Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Bagian Kedua  
Hunian Untuk Orang Asing

Pasal 26

Dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi melalui investasi perlu memberikan kemudahan bagi Orang Asing untuk memiliki hunian atau rumah tinggal, Peraturan Pemerintah ini mengubah, menghapus, dan/atau menetapkan pengaturan baru atas beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 5793), sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 2 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan.
- (3) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:
  - a. Rumah Tunggal di atas tanah:
    1. Hak Pakai; atau

2. Hak Pakai di atas:
    - a) Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
    - b) Hak Pengelolaan berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.
  - b. Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas bidang tanah:
    1. Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah negara;
    2. Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
    3. Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik.
  - (2) Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, dan kawasan ekonomi lainnya.
3. Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Rumah tempat tinggal atau hunian baik Rumah Tunggal atau Satuan Rumah Susun dapat dimiliki Orang Asing untuk pembelian unit baru atau unit lama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

4. Diantara Pasal 5 dan Pasal 6 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 5A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5A

- (1) Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing diberikan dengan batasan:
    - a. minimal harga;
    - b. luas bidang tanah;
    - c. jumlah bidang tanah/unit Satuan Rumah Susun; atau
    - d. [peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.](#)
  - (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan batasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.
5. Diantara Pasal 7 dan Pasal 8 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 7A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7A

- (1) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (4) Dalam hal Rumah Susun dibangun di atas Tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, [jangka waktu pemberian dan](#) perpanjangan haknya dapat diberikan sekaligus, setelah mendapat Sertifikat Laik Fungsi.

- (5) Dalam hal Rumah Susun dibangun di atas Tanah Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, **jangka waktu** perpanjangan dan pembaharuan haknya dapat diberikan setelah mendapat Sertifikat Laik Fungsi.
- (6) Perpanjangan dan/atau pembaharuan sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) mempertimbangkan jangka waktu kelaikan fungsi bangunan yang tercantum pada Sertifikat Laik Fungsi.

## BAB VII

### PENDAFTARAN TANAH

#### Pasal 27

Dalam rangka menyesuaikan perkembangan teknologi perlu memberikan kepastian hukum atas penyelenggaraan Sistem Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan dan dilaksanakan secara elektronik, Peraturan Pemerintah ini mengubah, menghapus, dan/atau menetapkan pengaturan baru atas beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3696), sebagai berikut:

1. Diantara Pasal 6 dan Pasal 7 disisipkan 1 (satu) pasal baru yakni Pasal 6A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 6A

- (1) Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Data, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.

- (3) Data dan Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
  - (4) Penerapan pendaftaran tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.
2. Ketentuan ayat (1) Pasal 9 ditambahkan 1 huruf yakni huruf g sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
    - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
    - b. tanah Hak Pengelolaan;
    - c. tanah wakaf;
    - d. hak milik atas satuan rumah susun;
    - e. hak tanggungan;
    - f. tanah Negara; dan
    - g. Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.
  - (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.
3. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui:
  - a. pendaftaran tanah secara sistematis; atau
  - b. pendaftaran tanah secara sporadik.

- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan atas inisiatif pemerintah.
  - (3) Pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah.
  - (4) Dalam hal pemilik bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dan/atau menolak mendaftarkan bidang tanahnya, pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik atas inisiatif pemilik bidang tanah.
  - (5) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
  - (6) Pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilaksanakan atas permintaan pemilik tanah.
4. Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 14 (empat belas) hari kalender dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 30 (tiga puluh) hari kalender dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Pengumuman sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dilakukan melalui *website* yang disediakan kantor pertanahan atau Kementerian.

5. Diantara Pasal 30 dan Pasal 31 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 30A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30A

- (1) Dalam rangka tertib administrasi pertanahan, para pihak dan/atau panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai objek perkara pengadilan yang berkaitan dengan tanah.
- (2) Dalam hal pelaksanaan eksekusi riil putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, panitera pengadilan wajib mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan atas objek eksekusi sebelum melakukan eksekusi.

6. Ketentuan Pasal 35 ditambahkan 1 ayat yakni ayat (8), sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.



- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.
- (8) Seluruh data, informasi dan/atau dokumen elektronik disimpan di pangkalan data Sistem Elektronik Kementerian.

7. Ketentuan Pasal 38 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Tata cara pembuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan bentuk akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

8. Ketentuan Pasal 44 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 44

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada Hak Atas Tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada Hak Atas Tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pendaftaran pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara elektronik paling lama 7 (tujuh) hari kalender.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

9. Ketentuan Pasal 45 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan Hak Atas Tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
  - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sita Pengadilan.
  - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
  - h. diusulkan sebagai tanah terlantar.

- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis yang memuat alasan-alasan penolakan itu paling lama 10 (sepuluh) hari sejak diterimanya permohonan.
  - (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.
10. Diantara Pasal 50 dan Pasal 51 ditambahkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 50A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50A

- (1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan pemecahan atau penggabungan dengan melampirkan perubahan akta pemisahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah disetujui atau disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, pemecahan atau penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan.

BAB VIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 28

- (1) Alat bukti tertulis hak lama wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir dan alat bukti tertulis hak lama tidak didaftarkan, maka tidak dapat digunakan lagi sebagai dasar dalam kegiatan pendaftaran tanah.

- (3) Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah untuk keperluan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah negara, dinyatakan tidak dapat digunakan lagi sebagai alat bukti dalam kegiatan pendaftaran tanah.
- (4) Kepala Desa/Lurah/Camat tidak dibenarkan menerbitkan Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan pada kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 29

- (1) Tanah swapraja atau bekas swapraja merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- (2) Tanah swapraja atau bekas swapraja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada bekas pemegang swapraja, apabila memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah untuk kepentingan swapraja.
- (3) Tanah swapraja atau bekas swapraja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikuasai oleh pihak lain, diberikan kepada pihak yang mengusahakan atau menggarap sendiri tanah dengan itikad baik.
- (4) Konsesi atau sewa atas tanah bekas swapraja hapus dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku untuk tanah swapraja atau bekas swapraja yang diatur menurut Undang-Undang.

#### Pasal 30

- (1) Dalam hal Peraturan Pemerintah tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan, Menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan terkait dengan Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- (2) Persoalan konkret sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persoalan keamanan, ekonomi, politik, sosial, budaya dan/atau persoalan lainnya.

### BAB IX

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 31

- (1) Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, tetap sah dan berlaku.
- (2) Kewajiban, larangan dan hak pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini berlaku ketentuan Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Selama ketentuan mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini belum diterbitkan, maka peraturan pelaksanaan mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

- (4) Permohonan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah diterima lengkap dan belum diterbitkan surat keputusan pemberian haknya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah ini.

## BAB X

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 32

Pada saat Peraturan Pemerintah ini berlaku, ketentuan dalam:

1. Pasal 4, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 45, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Bab V, dan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
2. Pasal 9, Pasal 13, Pasal 26, Pasal 35, Pasal 38, Pasal 44, dan Pasal 45 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Pasal 2, Pasal 4 dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia; dan
4. Semua peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada angka 1, angka 2 dan angka 3 yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 33

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 ...

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal ...

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ... NOMOR ...



PENJELASAN  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR       TAHUN 2020  
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. Hal ini dipengaruhi oleh belum harmonisnya berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga menyebabkan inefisiensi biaya dan waktu untuk memulai dan mengembangkan bisnis dan mengakibatkan beralihnya investor ke negara tetangga yang memiliki kemudahan dalam berinvestasi. Dampak yang dirasakan dan dkuatirkan akan mempengaruhi Indonesia dalam jangka menengah ke depan adalahnya 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 Cipta Kerja, diharapkan dapat menjadi stimulus terhadap perubahan struktur ekonomi yang mampu menggerakkan semua sektor, untuk mendorong pertumbuhan ekonomi mencapai 5,7% s.d 6,0% melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan investasi, dan peningkatan produktivitas.

Undang-Undang Cipta Kerja menguraikan berbagai peraturan perundangan yang belum harmonis dan perlu untuk disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan investasi di Indonesia. Implikasi terjadinya tumpang tindih pengaturan antar sektor terhadap objek sumber daya alam yang sama, tumpang tindih pemilikan dan pemanfaatan sumber

daya alam antar kementerian/lembaga termasuk ketentuan mengenai Hak Atas Tanah. Hak Atas Tanah merupakan salah satu sektor yang dianalisa dan menjadi faktor penghambat kemudahan berinvestasi di Indonesia.

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja ini akan menjadi kebijakan strategis nasional yang akan mengatur secara rinci pengaturan dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Secara menyeluruh, arahan kebijakan dalam penguatan Hak Pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, pemberian hak ruang atas dan ruang bawah tanah, termasuk pendaftaran tanah 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 dan memperbarui ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang 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 ruang atas 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: MRT, fasilitas penyeberangan, pusat perbelanjaan bawah tanah).

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

##### Huruf a

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, Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

##### Huruf b

Bahwa pada dasarnya tanah hasil reklamasi merupakan tanah negara yang dapat diberikan hak atas tanah atau Hak Pengelolaan. Pertimbangan pemberian Hak Pengelolaan berdasarkan skala prioritas yang ditentukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang menerbitkan rekomendasi.

##### Huruf c

Cukup jelas.

##### Huruf d

Cukup jelas.

##### Huruf e

Cukup jelas.

##### Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “masyarakat hukum adat” merupakan masyarakat hukum adat yang menguasai tanah ulayat, telah diakui dan ditetapkan dengan [peraturan perundang-undangan](#) yang memuat kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, wilayah hukum adat, pranata atau perangkat hukum yang masih ditaati.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. 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/daerah, Badan bank tanah, Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Untuk membedakan Hak Pengelolaan yang termasuk aset Barang Milik Negara/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/Daerah atau perolehan lainnya yang sah. Terhadap Hak Pengelolaan yang termasuk aset Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah maka tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai aset.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Badan hukum milik negara/daerah” adalah badan hukum yang didirikan oleh pemerintah 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 yang dibentuk secara khusus oleh pemerintah pusat untuk melakukan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Badan Bank Tanah disebut Bank Tanah.

Huruf f

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

Ayat (2)

Dengan mempertimbangkan pengakuan dan perlindungan atas tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat, maka tanah ulayat dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan. Apabila di dalam proses penetapan tanah ulayat telah ada hak-hak yang sudah diberikan maka tidak termasuk yang dapat diberikan Hak Pengelolaan.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “anak perusahaan 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 BUMN lain, maka Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah tersebut menjadi anak perusahaan BUMN dengan ketentuan negara wajib memiliki saham dengan hak istimewa yang diatur dalam anggaran dasar.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

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 pembaharuan hak.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

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 pembaharuan hak dari pemegang Hak Pengelolaan yang dicantumkan dalam perjanjian pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (5)

Hal-hal yang akan diatur dalam Peraturan Menteri termasuk batasan maksimal luas tanah hak yang diberikan di atas HPL.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hal-hal yang akan diatur dalam Peraturan Menteri termasuk batasan minimal luas tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “tanahnya musnah” adalah bidang tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam atau lainnya sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Apabila pemegang Hak Atas Tanah atau hak pengelolaan tidak melakukan pemulihan kembali kondisi fisik bidang tanah tersebut dalam jangka waktu paling lambat 5 tahun maka dinyatakan sebagai tanah musnah.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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



Apabila dalam pemberian Hak Pengelolaan atau hak di atas Hak Pengelolaan terdapat kesalahan dan mengakibatkan cacat administrasi, maka status tanah:

- a. Hak Pengelolaan kembali seperti semula sebelum diberikan Hak Pengelolaan; dan/atau
- b. hak di atas Hak Pengelolaan kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Huruf b

Terhadap Hak Pengelolaan yang dibatalkan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka status tanahnya sesuai dengan amar putusan pengadilan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bahwa 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 itikad baik maka pembatalan hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan harus dinyatakan secara tegas dalam amar putusan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

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 terlantar.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 14

Angka 1

Pasal 4

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 10

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 Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 3

Pasal 11

Dihapus

Angka 4

Pasal 12

Ketentuan mengenai Hak, Kewajiban dan Larangan pemegang Hak Guna Usaha dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak, serta dicatat dalam buku tanah dan sertipikat atau melalui Sistem Elektronik.

Angka 5

Pasal 13

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 dan batu bara, 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

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 14

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.

Angka 7

Pasal 17

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1)

Cukup jelas.

Angka 2)

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

Angka 3)

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

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 h

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Angka 8

Pasal 18

Dihapus.

Angka 9

Pasal 27

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.

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 pembaharuan Hak Guna Bangunan tetap dilakukan secara bertahap sebagai kontrol Pemerintah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 28

Dihapus.

Angka 11

Pasal 30

Cukup jelas.

Angka 12

Pasal 31

Cukup jelas.

Angka 13

Pasal 32

Cukup jelas.

Angka 14

Pasal 35

Ayat (1)

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 prosedur dan/atau cacat kewenangan.

Angka 4)

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

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. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena tanahnya musnah hapus sejak musnahnya tanah itu.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 15

Pasal 36

Cukup jelas.

Angka 16

Pasal 37

Dihapus.

Angka 17

Pasal 39

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Hak Pakai dapat pula diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

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 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)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Ayat (3)

Cukup jelas.



Angka 18

Pasal 41

Cukup jelas.

Angka 19

Pasal 45

Cukup jelas.

Angka 20

Pasal 47

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tanah dan/atau bangunan telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan proposal penggunaan tanah” 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 Konstatasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 21

Pasal 48

Dihapus.

Angka 22

Pasal 50

Cukup jelas.

Angka 23

Pasal 51

Cukup jelas.

Angka 24

Pasal 52

Cukup jelas.

Angka 25

Pasal 55

Ayat (1)

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 prosedur dan/atau cacat kewenangan.

Angka 4)

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

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. Hapusnya Hak Pakai karena tanahnya musnah hapus sejak musnahnya tanah itu.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 26

Pasal 56

Cukup jelas.

Angka 27

Pasal 57

Dihapus.

Angka 28

Dihapus.

Angka 29

Pasal 59

Dihapus.

Angka 30

Pasal 62A

Cukup jelas.

Pasal 15

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)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “penilai pertanahan” adalah penilai yang diberikan lisensi oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 20

Ayat (1)

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 (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan atas tanah” antara lain perjanjian perikatan jual beli (PPJB) atau yang sejenis dengan itu yang dimaksudkan untuk mengikat jual beli para pihak. Ketentuan ini berlaku hanya untuk tanah yang sudah terdaftar.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Angka 1

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “izin tinggal” terdiri atas izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap atau izin sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “dapat diwariskan” adalah rumah tempat tinggal atau hunian milik Orang Asing dapat diwariskan kepada Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Angka 3

Pasal 5

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 5A

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 7A

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pendaftaran perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tetap dilakukan secara bertahap sebagai kontrol Pemerintah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 27

Angka 1

Pasal 6A

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 sertipikat, 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 “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 (3)

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Konsep pendaftaran atas pemilikan Satuan Rumah susun menganut asas pemisahan horizontal yakni hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional.

Namun untuk pemilikan Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing, terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak dihitung.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.



Angka 3

Pasal 13

Ayat (1)

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek 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.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan atas permintaan dan biayai secara mandiri oleh pemilik tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pemilik tanah” adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 26

Ayat (1)

Yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan. Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 14 hari kalender dan di pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 30 hari kalender dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 30A

Ayat (1)

Bahwa Panitera Pengadilan dalam menyampaikan pemberitahuan perkara kepada Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan melampirkan gugatan.

Angka 6

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan dokumen itu wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pengecualian ketentuan ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4).

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya seperti dimaksud dalam ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2).

Ayat (5)

Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 38

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dengan diterbitkannya tanda bukti pembebanan hak tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik, maka pelaksanaan pendaftaran pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik.

Jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penerbitan pendaftaran pembebanan hak tanggungan dapat lebih cepat sehingga diatur paling lama 7 (tujuh) hari kalender.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 45

Ayat (1)

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.

Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

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

Terhadap tanah yang diusulkan sebagai tanah terlantar dicatat dalam buku tanah pada saat diusulkan menjadi tanah terlantar.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “para pihak” antara lain calon penjual atau penjual, calon pembeli atau pembeli, calon debitur atau debitur, dan calon kreditor atau kreditor.

Bahwa syarat para pihak mengetahui keberadaan gugatan tersebut dituangkan dalam pernyataan notarial yang memuat bahwa para pihak menyatakan menerima seluruh hasil putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap di kemudian hari. Pernyataan para pihak tersebut dicatat dalam buku tanah dan sertipikat, atau Sistem Elektronik Kementerian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 50A

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Bahwa alat bukti tertulis hak lama tersebut objeknya belum diterbitkan sertipikat. Jangka waktu 5 (lima) tahun dipertimbangkan menjadi jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia.

Yang dimaksud dengan “alat bukti tertulis hak lama” dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10;
- c. Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
- g. akta pemindahan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;

- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Ayat (2)

Bahwa alat bukti tertulis hak lama tersebut hanya berlaku sebagai data pendukung atau riwayat kepemilikan tanah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Bahwa penguasaan fisik bidang tanah dibuktikan dengan:

- a. tanah tersebut adalah benar miliknya yang bersangkutan, bukan milik orang lain;
- b. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- c. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Kenyataan penguasaan fisik dinyatakan dalam surat pernyataan yang terdapat keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi 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.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 29

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 30

Ayat (1)

Diskresi dilaksanakan dengan asas: itikad baik (*good faith*), kehati-hatian (*care*), ketelitian (*diligence*), independen (tidak karena tekanan), dan tidak ada konflik kepentingan.

Ayat (2)

Cukup jelas.



Pasal 31

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR ...