

LAMPIRAN





SALINAN

PRES I OEM
RE@LJ BLIK INDO NESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18 TAHUN 2021

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang

bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan

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

BABI . . .



PREV IDEN
REPMBLJK INDO N ESIA

- 2 -

BAB I KETENTUAH 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. Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/ atau bukan merupakan aset barang milik negara/ barang milik daerah.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Prngelolaan.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

.Perpanjangan...



PRES I DEM
REP IJBMK INDO N ES IA

7. Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalarrri pemberian hak tersebut.
8. Pembaruan Hak yang selanjutnya disebut Pembaruan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.
9. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terns menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rr.er.genai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serf.a hak-hak tertentu yang membebaninya.
10. Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan m.empunyai sarana penghubung ke jalan umum.
11. Tanah Telantar adalah Tanah hak, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas Tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara.
12. Tanah Musnah adalah Tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.
13. Tanah Ulayat adalah Tanah yang berada diY rila va h penguasaan masyarakat hukum adat yang mern irut kenyataannya masih ada dan tidak ciilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.

lJ. Orang...



PRESIDEC
REPLIBMK IND O N Es lA

- 4 -

14. Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan rr.anfaat, melakukan •asaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.
15. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
16. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan.n yang menjadi kewenangan daerah otonom.
17. Menteri adalah menteri yang menyelenggaiakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang.
18. Kementerian adalah keinenterian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
19. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah in stansi vertikal Kementerian di provinsi.
20. Kantor Pertanahan adalah instansi ver tikal Kementerian di kabupaten/ kota.

Pasal 2

- (1) Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara merupakan seluruh bidang Tanah di wilayah Negara Kesatuan Repubiik Indonesia yang tidak dipuriyai dengan sesuatu hak Saleh pihak lain.

(2) Tanah ...



IRES I DEN

HEPt-I BL.IK IND O N ESIA

- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluan.nya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan.
- (3) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- Tanah yang ditetapkan Undang-Undan.g atau Penetapan Pemerintah;
 - Tanah reklamasi;
 - Tanah timbul;
 - Tanah yang berasal dari pelepasan/ penyerahan hak;
 - 3'anah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
 - Tanah Telantar;
 - Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan;
 - Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan
 - Tanah yang sejak semula berstatu:s Tanah Negara.

BAB II

RUANG LINGKtJP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- Hak Pengelolaan;
- hak guna usal'ia, hak guna bangunan dan hak pakai atas Tanah;

c. Satuan ...



IRES IDEN
REPUBLIK t NDO N EsIA

- 6 -

- C. Satuan Rumah Susun;
- d. Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang .Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; dan
- c. Pendaftaran Tanah.

BAB III

HAK PENGELOLAAN

Bagian Kesatri

Tanah â"ang Dapat Diberikan De.ngan Hak Pengelolaan

Pasal 4

Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat.

Bagian Kedua

Subjek Hak Pengelolaan

Pasal 3

- (1) i-lak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Nega7a diberikan kepada:
 - a. iristansi Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - r. badan usaha milik negara / badan usaha milik daerah;
 - d. badan hukum milik negara/'badan hukum milik daerah;
 - e. Badan Bank Tanah; atau
 - f badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat dite.tapkan kepada masyarakat hi ikum adat.

Pasal 6 ...



PRESIDEN
REPLIBMK IND O NE S!

- 7

Pasal 6

- (1) Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah.
- (2) Instansi Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (3) Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c meliputi juga anak perusahaan yang dimiliki oleh badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah berdasarkan penyertaan modal negara pada badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah lain.
- (4) Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f merupakan badan hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan

Pasal 7

- (1) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:
 - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. menggunakan ...



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

- 8 -

- 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 tab.unan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
- (2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 8

- (1j) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan perr.anfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud daiam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/ atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan 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.
- (2) Perjanjian pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
- a. identitas para pihak;
 - b. letak, batas, dari luas Tanah;
 - c. jenis penggunaan, pemanfaatan 2"anah, dan/atau oangunan yang akan didirikan;
 - d. ketentuan ...



PRES IDEN
REPMBLJ K t NDO N ESIA

- 9 -

- d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, peinbaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapusJ' batalnya hak yang diberikan. di atas Tanah leak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah> than bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah;
- e. besaran tarif dan/ atau uang wajib I. ahunaia dan tata cara pembayarannya; dan
- f. persyaratan dan ketentuan yang mengiku t para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, clan pembatalan/ pemutusan perjanjian.

Pasal 9

- (1j) 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. kepentingan ekonomi.
- (2) Penentuan tarif dan/ atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang rn. erugikan para pihak.
- (3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan, atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakt•ristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara u ajar.
- (4) Rumusan tarif dan/ atau uang wajib tahunan yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan oleh Menteri.

Bagian ...



PRES I O Et'4

REPLI BL.IK I NOO N EsIA

- 10-

Bagian Keempat
Terjadinya Hak Pengelolaan

Pasal 10

- (1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) aapat dibuat secara elektronik.

Pasal I i

- (1) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Pemegang Hak Pengelolaan ctiberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepem.il i kan Hak Pengelolaan.

Bagian Kelima

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

Pasal 12

- (1) Hak Per.gelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Hak Pengelolaan hai*ya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau keteiituan lain yang diatur dalam peraturan perun.dang-iandangan.

(4j Dalarri ...



PRES I DEN

RE ua in moNESIA

- 11 -

- (4) Dalam hal Hak Pengelolaan dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Tanah barang milik negara/barang milik daerah, pelepasan/penghapusan Hak Pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Pasal 13

- (1) Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan, atau dilepaskan.
- (2) Setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, memerlukan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah.
- (3) Dalam hal Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan maka pelepasan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Bagian Keenam

Hapusnya Hak Pengelolaan

Pasal 14

- (1) Hak Pengelolaan hapus karena:
 - a. dibatalkan haknya oleh Menteri karena:
 1. cacat administrasi; atau
 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
 - c. dilepaskan ...



PRES I DEN

RER•uai x INDONESIA

- 12 -

- c. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - e. diberikan hak milik;
 - f. ditetapkan sebagai Tanah Telantar; atau
 - g. ditetapkan sebagai Tanah Musnah.
- (2) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena cacat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan dalam surat keputusan pembatalan Hak Pengelolaan.
- (3) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan mencantumkan batalnya Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Pasal 15

- (1) Hapusnya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:
- a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
 - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.
- (3) Hapusnya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas Tanah Ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat.

Bagian ...



FRED IDEN
REPUBLIK [bIDONE*!

- 13

Bagian Ketujuh
Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 16

Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, meliputi:

- a. pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan; dan
- b. pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Bagian Kedelapan
Tanah Reklamasi

Pasal 17

- (1) Tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat telah memperoleh izin reklamasi.
- (2) Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, badan usaha milik negara / badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara / badan hukum milik daerah, Badan Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak.
- (3) Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada badan hukum atau perorangan, Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan dengan ketentuan:
 - a. untuk pemegang izin reklamasi, diberikan Hak Atas Tanah dan/ atau Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan; dan
 - b. untuk .



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

b. untuk Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang memberikan izin reklamasi, diberikan LIak Pengelolaan,

berdasarkan perjanjian antara pihak: ya.rig mendapat izin reklamasi dengan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang.

(4) Dalam hal kegiatan reklamasi dilakukan tanpa izin reklamasi maka pejabat yang berwenang memberikan izin reklamasi melakukan penelitian secara teknis maupun tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4):

a. telah memenuhi syarat, Tanah hasil reklamasi menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara dan penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri; atau

b. tidak memenuhi syarat, Tanah hasil reklarnasi dapat dikembalikan seperti keadaan semula oleh pihak yang melakukan reklamasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai izin reklamasi.

Pasal 18

Ketentuan lebih lanjut mengenai:

a. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan, subjek, pemanfaatan Tanah, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan. pemberian dan pendaftaran, pembebanan, peralihan dan pelepasan, hapusnya, serta pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan dan Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 8 dan Pasal 10 sampai dengan Pasal 17; dan

b. rumusan dan penentuan tarif dan/ atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9,

diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB IV ...



PRESIDEN

REPUBLIK INDONESIA

15 -

BAB IV

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

Bagian Kesatu Hak Guna Usaha

Paragraf 1 Subjek Hak Guna Usaha

Pasal 19

Hak guna usaha diberikan kepada:

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

Pasal 20

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

Paragraf 2

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Usaha

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha meliputi:

- a. Tanah Negara; dan
- b. Tanah i-Iak Pengelolaan.

Paragraf 3 ...



PRYS IDEN

REPLI BLIK {CDO N P£HA

– 16 –

Paragraf 3

Jangka Waktu Hak Cuna Usaha

Pasal 22

- (i) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- (2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan perribaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan.
- (3j) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan Tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - e. tidak dipergurakan/ atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
 - g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Paragraf4



PRES I DEN
REPUBLIK IN DONESIA

- 17 -

Paragraf 4

Terjadinya Hak Guna Usaha

Pasal 23

- (1) Hak guna usaha di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (2) Hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pern.berian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan dari pemegang I-iak Pengelolaan.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dibuat secara elektronik.

Pasal 24

- (1) Pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak guna usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Pemegang hak guna usaha diberikan sertipikat Halt Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Pasal 25

- (1) I-iak guna usaha di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak, apabila memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tidak dipergunakan dan/ atau direncanakan untuk kepentingan umum.

(2) Hak



PRESIDEC
eEeuamx iNDO N ESi IA

- 18 -

- (2) Hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna usaha apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 26

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna usaha dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna usaha.
- (2) Permohonan pembaruan hak guna usaha diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna usaha.
- (3) Dalam hal hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Paragraf S

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha

Pasal 27

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

- 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;
- mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan Criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak

PRESIDEC
guna usaha;

d. memelihara . .





PRESIDEM
REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

- d. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan 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 menjaga serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (high conservation value), dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha;
- g. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- h. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- i. memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas Tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- j. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- k. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- l. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah hak guna usaha habis.

Pasal 28

Pemegang hak guna usaha dilarang:

- a. menyerahkan pemanfaatan Tanah hak guna usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- c. membuka ...



PRYS IOEM

REP LIBL.IK 1CDO N EW IA

-20-

- 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 permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pasal 29

Pemegang hak guna usaha berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan Tanah yang diberikan 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 Oak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan Tanah 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.

Paragraf 6

Pembebanan, Peralihan, Pelepasan, dan Perubahan i-tak Guna Usaha

Pasal 30

- (1) Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak guna usaha dapat beralih, dialihkan., atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.

(3) Pelepasan ...



PRES I DEN
REPLIBLIK IND O N ESIA

- 21

- (3) Pelepasan hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Paragraf 7
Hapusnya Hak Guna Usaha

Pasal 31

Hak guna usaha hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/ atau Pasal 28;
 2. cacat administrasi; atau
 3. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Pasal 32 ...



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

- 22 -

Pasal 32

- (1) Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas 'rana.h Negara, mengakibatkan:
 - a. Tanah menjadi Tanah. Negara; atau
 - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan .
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat il) huruf a, penataan kembali penggunaan, pema*fae.tan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kcwenangan Menteri.
- (3) Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam . asal 31 di atas Tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya. kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 33

Ketentuan lebih lanjut mengenai siibjek, Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha, jangka waktu, teijadiriya hak, tata cara dan syarat p•ermolionan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan oendaftaran, kewajiban, larangari, clan hak, pembebanan, pe alihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 32 diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Kedua

Hak Guna Ban man

Paragraf 1

Subjek Hak Guna Bangunan

Pasal 34

.'-lak guna bangunan diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia; dan
- b. badan hukum Bang didirikan menurut laukurn. Indranesia dan berkedudukari di Indonesia.

Pasal 35



PRES I DIM

REPLI BL.IK INOON EsIA

Pasal 35

- (1) Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu 1 (satu} tahun. wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang rriemenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Paragraf 2

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Tuna Bangunan

Pasal 36

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan; dan
- c. Tanah hak milik.

Paragraf 3

Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 37

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.



(3) Setelah ...





PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

-24-

- (3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- (4) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dari pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - e. tidak dipergunakan dan /atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
 - g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Paragraf 4

Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.

(2) Hak



IRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

-25-

- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.

Pasal 39

- (1) Pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (4) Pemegang hak guna bangunan diberikan sertifikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Pasal 40

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat—syarat ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

-26-

- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pasal 41

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.
- (2) Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.
- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah:
 - a. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi;

b. Hak .



PRESIDEN
REPIJ BLU 1NDON EsIA

-27-

b. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi.

- (4) Dalam hal liak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (5) Perpanjangan atau pembaruan hak guna barig'anan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Paragraf S

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 42

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, terrr.asuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diat•ar dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan ...



PRES IDEI I
REPLIBLJK t NDO N ESIA

-28-

- f. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak Anna bangunan hapus.

Pasal 43

Pemegang hak guna bangunan diilarang:

- mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/ atau jalan air;
- merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- menelantarkan tanahnya; dan/ atau
- mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pasal 44

Pemegang hak guna bangunan berhak:

- menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/ atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/ atau
- melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf C) . .



IRES I DEN
REPUBLIK INDONESIA

- 29 -

Paragraf 6

Pembebanan, Peralihan, Pelepasan, dan Perubahan Hak Guna Bangunan

Pasal 45

- {1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.
- (3) Pelepasan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Paragraf 7

Hapusnya Hak Guna Bangunan

PRO PATRIA

Pasal 46

Hak guna bangunan hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 3. cacat administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah ...



PRES I DEM

HEPtJ BL.IQ IND O N EW IA

- 30 -

- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka wakt.u berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang- Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah bentuk hak guna bangunan diatas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan / atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi sy arat sebagai subjek hak.

Pasal 47

- (1) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:
 - a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
 - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.
- (ñ) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasa.an pemegang Hak Pengelolaan.
- (4) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Pasal 46 ...



PRESIDEN

REPLIBLIQ INOONASIA

- 31 -

Pasal 48

Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan, dam hak, pembebanan, peralihan, pelepasan, dan perubahan, serta hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 sampai dengan Pasal 47 diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga

Hak Pakai

Paragraf 1

Subjek Hak Pakai

PRO PATRIA

Pasal 49

- (1) Hak pakai terdiri atas:
 - a. hak pakai dengan jangka waktu; dari
 - b. hak pakai selama dipergunakan.
- (2) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:
 - 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;
 - d. badan keagamaan dan sosial; dan
 - e. Orang Asing.
- (3) Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat {1} huruf b diberikan kepada:
 - a. instansi Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;

c. pemerintah ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- c. pemerintah desa; dan
- d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pasal 50

- (1) Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Paragraf 2

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai

PRO PATRIA

Pasal 51

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Tanah Negara;
 - b. Tanah hak milik; dan
 - c. Tanah Hak Pengelolaan.
- (2) Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Tanah Negara; dan
 - b. Tanah Hak Pengelolaan.

Paragraf 3 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

Paragraf 3
jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 52

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah flak Pengelolaan dengari jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.
- (3) Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah leak miiik.
- (4) Setelah jangka waktti pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- (5) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan ctapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. tanahnya masih diusahakan. dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - C. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;

ci. tanahnya ...



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

- 34 -

- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/ atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. Keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Paragraf 4

Terjadinya Hak Pakai

Pasal 53

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (2) Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.

Pasal 54

- (1) Pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak pakai di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Pakai di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(4) Pemegang . .



IRESIDEM
REPLi BL.IK INO ONEiSIA

- (4) Pemegang hak pakai diberikan sertipika. Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Pasal 55

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:
- tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- (2) Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak pakai apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari perriegang Hak Pengelolaan.
- (3) Atas kesepakatan antara pemegang hak pakai dengan pemegang ñak milik, hak pakai di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pasal VG

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai.

(2) Permohonan...



IRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

- 36 -

- (2) Permohonan pembaruan hak pakai diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak pakai.
- (3) Dalam hal hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Perpanjangan atau pembaruan hak pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Paragraf 5

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Pakai

Pasal 57

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 badar, air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai habis.

Pasal 58 ...



PRESIDEN

REPLIKASI INOVENSI

- 37 -

Pasal 58

Pemegang hak pakai dilarang:

- a. menaruh atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan Relesta. ian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/ atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggal, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak pakai terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pasal 59

Pemegang hak pakai berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan fl"anah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alarri lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perDuatan h•akum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan den.gan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perur dang-undangan.

Paragraf 6

Pemk>ebanan, Peralihan, Pelepasan, dan Perubahan Hak Pakai

Pasal 60

- (1) Hak pakai dengan jangka waktu dapat dijadikan jaminan utang ñengai° dibebani hak tanggungan.

(2) Hak .



PRES I OEH
HEPLI BL.IK I NOO N ESIA

-38-

- (2) Hak pakai dengan jangka waktu dapat beralih, dialihkan, dilepaskan kepada pihak lain, atau diubah haknya.
- (3) Hak pakai selama dipergunakan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tidak dapat beralih, dialihkan kepada pihak lain, atau diubah haknya.
- (4) Hak pakai selama dipergunakan hanya dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- (3) Pelepasan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Paragraf 7

Hapusnya Hak Pakai

Pasal 61

Hak pakai hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/ atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dan/ atau Pasal 58;
 - 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 - 3. cacat administrasi; atau
 - 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan ...



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

- 39 -

- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum; f. dicabut berdasarkan Undang-Undang; g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak pakai di atas tanah milik atau Hak Pengelolaan.; dan/ atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Pasal 62

- (1) Hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 di atas Tanah Negara mengakibatkan:
 - a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
 - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.
- (3) Hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 di atas Tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (4) Hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 di atas Tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak milik.

Pasal 63

Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan, dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 sampai dengan Pasal 62 diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian ...



PRES I DEM
REPUBLIK INOO N ESIA

- 40 -

Bagian Keempat

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi

Pasal 64

- (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah, untuk:
 1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dar. belum dialihkan; atau
 2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan riamun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - atau
 - b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.
- (2) Dalam hal jangka waktu S (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Bagian Kelima

Pemberian Hak untuk Pulau Kecil dan Wilayah Perairan

Pasal 65

- (1) Pemberian Hak Pengelolaan dan/atau i-lak Atas Tanah atas sebidang Tanah yang seluruhnya merupakan 1 (satu) pulau kecil wajib memperhatikan hak publik.
- (2) Pemberian Hak Atas Tanah di wilayah perairanii dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan •arusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian hak untuk pulau kecil diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian ...



PRES I DEM

RE•uai-ix luoONESIA

Bagian Keenam

Tanah Musnah

Pasa! 66

- (1) Dalam hal terdapat bidang tanah yang sudah tidak dapat diidentifikasi lagi karena sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tip.ak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, dinyatakan sebagai Tanah Musnah dan Hak Pengelolaan dan/ atau Hak Atas Tanah dinyatakan hapus.
- (2) Penetapan Tanah Musnah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan ideiitifikasi, inventarisasi, dan pengkajian.
- (3) Sebelum ditetapkan sebagai Tanah Musnah, pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah diberikan prioritas untuk melakukan rekonstruksi atau reklamasi atas pemanfaatan Tanah.
- (4) Dalam hal rekonstruksi atau reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau pihak !ain maka pemegang Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah diberikan bantuan dana kerohiman.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan Tanah Musnah diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB V

SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Subjek Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Pasal 67

- (1) Hak milik atas Satuan Rumah Susun diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. badan hukum Indonesia;

C .

Orang...



IRES I DELI
REPLIBLJK IND O N EsIA

- c. Orang Asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. badan hukum asing yang mempunyai pemwakilan di Indonesia; atau
 - e perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.
- (2) Selain diberikan kepada sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak milik atas Satuan Rumah iiusun juga dapat diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat atau instansi Pemerintah Daerah.
 - (3) Hak milik atas Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat atau instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dijaminan dengan dibebani fiak tanggungan.

PRO PATRIA

Bagian Kedua

Pemecahan dan Penggabungan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 68

- (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..

Bagian ...



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

Bagian Ketiga

Rumah Terripat Tinggal atau Hunian unt•ak Orang Asing

Pasal 69

- (1) Orang Asing yang dapat memiliki run.ah tern.pat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian 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 kepada ahli waris.
- (3) Dalam hal ahli warts sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-r•ndangan.

Pasal 70

- (1) Warga lsegara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat rriemiliki Hak Atas Tanah yang sama dergan Warga Negara Indonesia lainnya.
- (2) Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.

Pasal 71

- (1) Rumah tempat tinggal atau hunian. yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:
 - a. rumah tapak di atas Tanah:
 1. hak pakai; atau
 2. hak pakai di atas:
 - a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas liak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; ataa

b) Hak...



PRES I DEI"4

REPLI BL-IK I NOO N EN IN

- b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.
- b. 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) Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau 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.

Pasal 72

Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 diberikan dengan batasan:

- a. minimal harga;
- b. luas bidang Tanah;
- c. jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan
- d. peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

Pasal 73

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian dan batasan atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 sampai dengan Pasal 72 diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB VI ...



IRES IDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 45 -

BAB VI

HAK ATAS TANAH ATAU HAK PENSELOLAAN PADA RUANG ATAS TANAH DAN RUANG BAWAH TANAH

Bagian Kesatu

Objek Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

Pasal 74

- (1) Penggunaan dan pemanfaatan bidang Tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dibatasi oleh:
 - a. batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diatur dalam rencana tata ruang; dan
 - b. batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 (tiga puluh) meter dari permukaan Tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang.
- (2) Tanah 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) Ruang Bawah Tanah terdiri dari:
 - a. Ruang Bawah Tanah dangkal; dan
 - b. Ruang Bawah Tanah dalam.
- (4) Ruang Bawah Tanah dangkal merupakan Tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dengan batas kedalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (5) Ruang Bawah Tanah dalam merupakan Tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 75

Dalam hal terdapat pemanfaatan sumber daya minyak dan gas bumi serta mineral dan satu bara, Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah tidak dapat diberikan.

Bagian .



PRESIDEN

REPLI BL-IK I NOO t4ESi1H

Bagian Kedua

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

Pasal 76

- (1) Pemanfaatan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) harus mendapat kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang diterbitkan oleh Menteri.
- (2) Penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 77

- (1) Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai setelah Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dimanfaatkan.
- (2) Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (3) Hak guna bangunan dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 78

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



IRES IDEN
REPMBLJK INDONESIA

- 47

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 autentik 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 dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan Ruang Atas Tanah.
- (4) Perhitungan nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh penilai pertanahan.

Pasal 79

- (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 autentik 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 dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan Ruang Bawah Tanah.
- (5) Perhitungan nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh penilai pertanahan.

Pasal 80 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 48 -

Pasal 80

- (1) Pemberian Hak Pengelolaan, hak guna bangunan atau hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Pemegang Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan.

Bagian Ketiga

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

Pasal 81

Ketentuan mengenai subjek, jangka waktu, pembebanan, peralihan dan pelepasan, dan pembatalan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai atas Tanah berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan mengenai subjek, jangka waktu, pembebanan, peralihan dan pelepasan, dan pembatalan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.

Bagian Keempat

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

Pasal 82

- (1) Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah hapus apabila:
 - a. dibatalkan oleh Menteri karena:
 1. cacat administrasi; atau
 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

b .

bangunan . .



PRES I DEN
REPUBLIK IN DO N ESIA

- 49 -

- b. bangunan/ satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi;
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
 - d. dilepaskan untuk kepentingan umum; dan/atau
 - e. 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, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
 - b. dibatalkan hakny-« oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1. tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar larangan;
 - 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah;
 - 3. cacat administrasi; atau
 - 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - C. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
 - d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - g. bangunan/ satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi;
 - h. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/ atau
 - 1. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.



PRES IDEN
REPUBLIK INOONESIA

-50-

Pasal 83

Ketentuan lebih lanjut mengenai subiek, objek, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 sampai dengan Pasal 82 diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB VII PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Penyelenggaraaai Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

Pasal 84

- (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 g'atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (4) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (5) Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.

Pasai85

- (1) Seluruh data dari/atau dokumen dalam rangka kegia.tan Pendaftaran ranah secara bertahap disimp«n



dan disajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.

(2) Data ...





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

-51-

- j2) Data dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara elektronik di pangkalan data Kementerian.
- (3) Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan akses melalui sistem elektronik.

Pasal 86

Perbuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik.

Bagian Kedua

Percepatan Pendaftaran Tanah

Pasal 87

- (1) Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah.
- (2) Dalam hal pemilik bidang Tanah tidak mengikuti Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang Tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadis.

Pasal 88

- Ø Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis:
- dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender;
 - dalam Pendaftaran Tanah secara sporadis selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- Ø pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (') dapat dilakukan melalui *web:site* yang disediakan oleh Kementerian.

Pasal 89 . .



PRES I DEN
REPUBLIK INDO N ESIA

-52-

Pasal 89

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan secara elektronik paling lama 7 (tujuh) hari kalender setelah dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan dinyatakan memenuhi syarat.

Bagian Ketiga

Penertiban Administrasi Pendaftaran Tanah

Pasal 90

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas Tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada daftar umum dan/atau sertifikat Hak Atas Tanah.

Pasal 91

- (1) Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan stntus quo atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan.

(4) Catatan ...



PIESIDE

REPUBLIK INDONESIA

- 53 -

- (4) Catatan mengenai perintah *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 92

- (1) Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan *status quo* oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.
- (2) Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) dan/atau catatan objek penetapan *status quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan.
- (3) Penolakan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis yang memuat alasan penolakan.

Pasal 93

- (1) Untuk memastikan letak dan batas Tanah objek gugatan yang sedang diperkarakan, hakim yang memeriksa perkara dapat meminta pengukuran pada Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Sebelum pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan, panitera pengadilan wajib mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan atas objek eksekusi untuk memastikan letak dan batas Tanah objek eksekusi yang ditunjukkan oleh juru sita dan bertanggung jawab atas letak dan batas Tanah objek eksekusi yang ditunjukannya.

Bagian ...

SK Ro 060936 A





PRES I DEN

REPLI BL-lit IND O N EsIA

- 54 -

Bagian Keempat

Perubahan Hak

Pasal 94

Hak guna bangunan dan hak pakai yang dimiliki «Ucta Warga Negara Indonesia, yang digunakan San dimaniaatkan untuk rumah tinggal termasuk rumah toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik atas permohonan pemegang hak.

Bagian Kelima

Bukti Hak Lama

Pasal 95

- (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara.
- (2) Pendaftaran Tanah bebas hak barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang -aksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan:
 - a. Tanah terseb•at adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara bukan Tanah bekas milik adat;
 - b. Tanah secara fisik dikuasai;
 - «. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan
 - d. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Pasal 96

- (1) Alat bukti ter tulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan z•ajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

(2) Dalam . .



PRES loEbt

REPI-I BLIK IND0 N E SIA

- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Pasal 97

Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Pasal 98

- (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 Tanah swapraja atau bekas 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 Tanah dengan iktikad 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 99 ...



PRES I DEN
REPLIBLJ K t NOO N ESIA

-56-

Pasal 99

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Pendattaran Tanah secara elektronik, penyimpanan dan penyajian data dan/ atau dokumen elektronik, bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah secara elektronik, percepatan Pendaftaran Tanah, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, pencatatan perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian sewa, pencatatan Gbjek perkara dan perintah status *quo*, perubahan hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik, dan Pendaftaran Tanah bekas hak barat atau Tanah bekas milik adat serta Tanah swapraja atau bekas swapraja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 sampai dengan Pasal 98 diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB VIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 100

Dalam hal Peraturan Pemerintah ini memberikan pilihan tidak mengatur, tidak lengkap, atau tidak jelas, dan/ atau adanya stagnasi pemerintahan, Menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 101

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

- ' . Hak Pengelolaan, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, tetap sab dan bei laku;



2. Permohonan...





IRES IDEN
REPUBLIK INDONEsIA

- 57 -

2. Permohonan hak guna usaha, leak 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 PENNTUP

Pasal 102

Pada saat Peraturan Pemerintah ini rriulai berlak•n, serriua peraturan perundang-undangan yang merupakan ketentuan pelaksanaan dari:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan. Hak Pakai Atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indones:•a Tahun 1996 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 19. 7 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tab.un 199"/ Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696); dan
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Te.mpat Tinggal atau Huniari Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 20 13 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793);

dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 103 ...



PRES IDEN
REPUBLIK t NDO N ESIA

Pasal 103

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

- a. 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 Nomor 3643);
- b. 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 Nomor 5793); dan
- c. Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematis dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadis dalam Pasal 26 ayat (1) dan ketentuan Pasal 43 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696),
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 104

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



PRESIDEN

REPUBLIC INDONESIA MESI A

-59-

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 2 Februari 2021

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Februari 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.


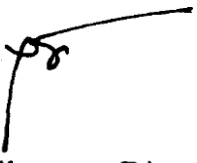
YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 28

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Perundang-undangan dan
Pelayanan Administrasi Hukum,

 
Silvanna Djaman





PR E S I D E N
R E P U B L I K I N D O N E S I A

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18 TAHUN 2021
TENTANG
HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN,
DAN PENDAFTARAN TANAH

I. UMUM

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

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

Peraturan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

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

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

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

II. PASAL ...



PRES I DEC
REPUBLIK' IND O N ESIA

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i



Cukup jelas.

Pasal 3 . . .





PRES I DEN
REPUBLI K IND O N ESIA

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Pelaksanaan kewenangan yang bersuinner dari hak ulayat yang sudah dipunyai oleh masyarakat hukum adat berdasarkan ketentuan. Pasal 3 Undang-Undang Nomor S Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Penetapan Hak Ulayat menjadi Hak Pengelolaan mC7upakan bentuk pengakuan kepada masyarakat hukum adat.

Pasal S

Ayat (1)

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

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.



Huruf d . .





PREV I DEN

HEPt-i BLIK IND O N Efi IA

-5-

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Ayat (2)

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

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

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan ‘tugas pokok dan fungsi;«a langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah’ adalah mengelola, mengatur, memanfaatkan, dan/ atau menyelenggarakan usaha yang kewenangannya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan Tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3) ...



IRES1DEN
REPUBLIK INDON ESIA

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan ‘anak perusahaan yang dimiliki oleh badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah’ adalah dalam hal terdapat kekayaan negara berupa saham milik negara pada suatu badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah dijadikan penyertaan modal negara pada badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah lain sehingga sebagian besar saham dimiliki oleh badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah lain maka badan use.ha milik negara/ badan usaha milik daerah tersebut menjadi anak perusahaan badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah dengan ketentuan negara wajib memiliki saham dengan hak istimewa yang diatur dalam anggaran dasar.

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

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

Hurd.f c

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

Ayat (2)



PRESIDEN

REPUBLIK INDONESIA

7—

Ayat (2)

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

Pasal 8

Ayat (1)

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

Huruf a

Yang dimaksud dengan ‘separang diatur dalam Peraturan Pemerintah’ antara lain Peraturan Pemerintah yang mencantumkan bahwa pemegang Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Atas Tanah seperti Peraturan Pemerintah mengenai perusahaan umum nasional dan Peraturan Pemerintah mengenai Badan i3ank Tanah.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Bahwa pemegang hak di atas Hak Pengelolaan dijamiri memperoleh perparijangan aan/ atau pembaruan hak dari pemegang Hak Pengelolaan yang dicantumkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan periindang-undangan.

Huruf e .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “didaftarkan” adalah proses pendaftaran hak dengan membukukannya secara manual pada buku tanah fisik atau secara elektronik pada saat diterbitkannya sertifikat apabila



PRESIDEN

pada Kantor Pertanahan telah ditetapkan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah secara elektronik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12 ...





PRESIDEN
REpublik Indonesia

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak Pengelolaan yang dilepaskan dapat sebagian maupun seluruhnya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Pasal 13

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

angka 1

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

angka 2

Cukup jelas.

Huruf b



PRESIDEN

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e





PRESIDEN
REPLf BL.IK IND O N Eli lA

- 10 -

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

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

Pasal 17

Ayat (1)

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

Ayat (2) ...



PRESIDEN
REPLIBLJK IND O N E S I A

- 11

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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



PRESIDEN

Kewenangan..





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

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

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

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat ()

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

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

Ayat (3) .



IRESIDEN
REPUBLIK INDO N ESIA

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk mer(amin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang telah melaksanakan usahanya aengan baik, yaitu dengan menjamin perpanjangan atau pemberiian hak guna usaha apabila dipenuhi syarat-syarat y rig ditentukan dalam ayat ini.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

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

Untuk menilai hal ini maka Kantor Pertanahan/ Kantor Wilayah akan melak•akan pemeriksaan yang dilakukan o1•h Panitia Pemeriksaan Tanah B.

Apabila permohonan perpanjangan tidak diajuk-«n sampai dengan berakhirnya jangka waktu hak guna usaha maka diajukan pembai uan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (/)

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

Pendaftaran perpanjangan atau pem.baruan hak guna usaha tetap dilakukan secara bertahap.

Ayat. (1) ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

14

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 27

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

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



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

Apabila . .





IRESIDEN
nE uaaiu if4oO NESIA

- 15 -

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

Huruf j
Cukup jelas.

Huruf k
Cukup jelas.

Huruf l
Cukup jelas.

Pasal 28

Huruf a

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

Huruf b

Pemberian hak guna usaha tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan dari segi fisik Tanah yang terkandung oleh hak guna usaha itu. Oleh karena itu perorang hak guna usaha wajib memberikan kesempatan kepada pemegang Hak Atas Tanah yang terkandung memiliki akses yang diperlukan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

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

Pasal 29 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

Pasal 29

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

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

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

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

Pasal 31

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2 ...



IRES I DEC
REPMBLJ K t NDO N ESIA

17 -

Angka 2

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

Angka 3

Cukup jelas.

Huruf C

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

Huruf h

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

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Huruf a

Cukup jelas.

SK No 060910 A



Hurcif b





PRESIDEN

REPUBLIC OF INDONESIA

- 18 -

Huruf b

Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya perseroan terbatas, koperasi, dan perhimpunan.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

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

Pasal 37

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

Pasal 38 .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

19

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.



Pasal 40 .





PRES IDEH
REPUBLIK INDON ES IA

-20-

Pasal 40

Ayat (1)

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

Perpanjangan dan pembaruan hak guna bangunan diberikan atas permohonan pemegang had. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan dan pembaruan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang hak guna bangunan tersebut ditetapkan dalam keputusan pem.berian hak guna bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan rencana umum tata ruang yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pasal 41

.Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya” adalah Tanah tersebut telah dibangun bangunan dan/ atau fasilitas pendukungnya efektif dimanfaat4.an oleh pemegang hak. Untuk menilai hal ini maka Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Konstatasi.

Apabila permohonan perpanjangan tidak diajukan s-«mpai dengan berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan maka diajukan pembaruan hak.

Ayat (2) ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

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

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 42

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

Pasal 43

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf

Huruf

Huruf SK No 0609/t4 A

b

Cukup jelas.



c

Cukup jelas.

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

d

Yang dimaksud dengan “bangunan permanen” merupakan bangunan I. etap yang tidak dapat dipindahkan seperti pabrik dan mes karyawan yang pembangunannya mengganggu fungsi kon servasi.



Pasal 44 . . .



PRES I DEM

REPUBLIK INDONESIA

-22-

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

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

Pasal 46

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

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

Angka 4

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.



PRES I DEM

REPUBLIK INDONESIA

Huruf e





RESIDEN

REPUBLIK INDONESIA

Huruf e

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

Huruf f

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

—iuwaf

g

Cukup jelas.

Huruf

h

Da am hal haposnya hak guna bangunan karena tanahnya musnah, yang hapus hanya bagian tanah b.ak ur.a bangunan. yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan hak guna bangunan.

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

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b



PRES IDEM
REPUBLIK INDONESIA

- 24 -

Huruf b

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

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

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

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52 . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

-25-

Pasal 52

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)



PRES I DEC
REPUBMK INDO N ES IA

-26-

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

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

Perpanjangan ...



PIES I DEFd

REPLI BL-IK INO O NE fi IA

-2 -

Perpanjangan dan pembaruan hak pakai diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan atau pembaruan hak tersebut trans.s terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang hak pakai tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak pakai yang pertama kali.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pasal 56

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pendaftaran perpanjangan atau pembaruan hak pakai tetap dilakukan secara bertahap.

Ayat (4) . . .



SK No 060921 A



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

-29-

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Pasal 61

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf o

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

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

Angka 4

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

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

Huruf f

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

Haruf g ...





IRES I DEN
REPUBLIC INDO N ESIA

-30-

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

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

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

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

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

Ayat (2) .



PRESIDEN
REPUBLIK t NDON ES IA

- 31 -

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 68
Cukup jelas.

Pasal 69
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “dokumen keimigrasian” adalah visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan ‘ahli waris’ adalah Warga Negara Indonesia atau Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “kawasan ekonomi lainnya” merupakan kawasan perkotaan dan/ atau kawasan pendukung perkotaan, kawasan pariwisata, atau kawasan yang mendukung pembangunan hunian vertikal dan memberikan dampak ekonomi kepada masyarakat.

Pasal 72
Cukup jelas.



Pasal 7.3
Cukup jelas.

Pasal 74 .





PRESIDEN

RER•ua in II tDO N ESIA

- 32 -

Pasal 74

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)



Yang dimaksud dengan ‘dimantaatkan” adalah pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah teiah selesai pembangunan fisiknya dan digunakan sesuai dengan peruntukannya.

Ayat (2) .





PRES I DEi'4
REPLI BL.IK I CDO N ESU

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Pasal 79

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5) ...



WREStDEN
REPOBLJK MDO NoS1A

Ayat (5)

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

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

.Ayat (')

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

Ayat (2)

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

Kegiatan . . .



IRES IDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 35 -

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.

#.yat (3)

Yang dimaksud dengan 'data dan Informasi elektronik dan/ atau hasil cetaknya' antara lain alas hak yang sudah dilakukan alih media (scnn) 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 (scnn) menjadi dokumen elektronik yang disimpan dan dikelola oleh sistem elektronik yang terverifikasi.

Dokumen elektronik yang dibuat oleh sistem elektronik atau hasil alih media (scnn) menjadi merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)

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

Ayat (2) ...



PRES IDEN
REPLIBMK IND O N ESIA

-36-

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan ‘data dan/atau dokurrien elektronik’ adalah data, informasi, dan/atau dokumen daiam rangka Pendaftaran Tanah yang dihasilkan melalui sistem elektronik maupun hasil alih media.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Ayat { 1J

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

Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara serentak bagi semua objek Penc,aftaran Tanah di seiurcih wilayah Republik Indonesia yang m .liputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek P. r.I.aftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya yang pembiayaannya berasal dari anggaran pemerintah dan/atau masyarakat, untuk itu pemilik biciang Tanah diharapkan wajib iuengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Bahwa pada dasarnya ;v rig diumumkan adalah. data fisik dan data yuridis yang akari dijadikan dasar pendaftaran bidang Tanah yang bersangkutan.

Untuk..



PRES I DRN

HEPLI BL-IK I NOO NE £i lA

- 37

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 89

Bahwa pada dasarnya apabila dokumen permohonan pendaftaran hak tanggungan telah dinyatakan memenuhi syarat dan tanah yang bersangkutan bukan merupakan objek perkara pengadilan, bukan objek penetapan *statu:s quo* oleh hakim yang memeriksa perkara, atau bukan objek sita pengadilan maka hak tanggungan dapat diterbitkan sertifikat hak tanggunannya.

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

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Bahwa pada dasarnya Warga Negara Indonesia merupakan subjek hak yang dapat mempunyai hak milik. Perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-tindakan. Namun demikian, ketentuan ini <5ikecualikan untuk daerah yang mempunyai kebijakan kearifan lokal belum



memberikan hak rr.ilik kepada Warga Negara Indonesia seperti Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pasal 9.3 ...





PRES I DEM

REPLI BL•IK INOO NE fi 1A

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 96

Ayat (1)

Bahwa alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat tersebut objeknya belum diterbitkan sertifikat. Jangka waktu 3 (lima) tahun dipertimbangkan menjadi jangka waktu penyelesaian Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tidak berlakunya alat bukti tertulis bekas Tanah milik adat, tidak mengubah status Tanah tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Ayat (1)

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

Ayat (2) ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

-39-

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Angka 1

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

Angka 2

Cukup jelas.

Pasal 102 . . .



4
0
-

Pasal 102
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR
6630

