RANCANGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN 2021
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa Kasultanan dan Kadipaten berwenang mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten yang ditujukan untuk sebesar-besarnya pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat;

b. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Kasultanan dan Kadipaten serta masyarakat yang memanfaatkan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten perlu dilakukan pendaftaran tanah;

c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

d. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten diperlukan pengaturan tersendiri yang dapat menyesuaikan dengan kondisi kekhususan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten;

e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di Daerah Istimewa Yogyakarta;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);

4. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5339);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

6. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
7. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENDAFTARAN TANAH KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan Data Fisik dan Data Yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat yang selanjutnya disebut Kasultanan adalah warisan budaya bangsa yang berlangsung secara turun-temurun dan dipimpin oleh Ngarsa Dalem Sampeyan Dalem Ingkang Sinuwun Kanjeng Sultan Hamengku Buwono Senapati Ing Ngalaga Ngabdurrakhman Sayidin Panatagama Kalifatullah, selanjutnya disebut Sultan Hamengku Buwono.
3. Kadipaten Pakualaman yang selanjutnya disebut Kadipaten adalah warisan budaya bangsa yang berlangsung secara turun-temurun dan dipimpin oleh Kanjeng Gusti Pangeran Adipati Arya Paku Alam, selanjutnya disebut Adipati Paku Alam.
4. Tanah Kasultanan adalah tanah milik Kasultanan yang meliputi Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang terdapat di kabupaten/kota dalam wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.
5. Tanah Kadipaten adalah tanah milik Kadipaten yang meliputi Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang terdapat di kabupaten/kota dalam wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

6. Pelepasan Hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara atau Tanah Ulayat.
7. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.
8. Serat Kekancingan adalah izin tertulis mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah dari Kasultanan atau Kadipaten kepada masyarakat/institusi yang diberikan dalam jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang/diperbarui.
9. Anggaduh adalah hak adat yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten untuk mengelola dan memungut/mengambil hasil dari Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten terhadap tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon kepada kalurahan dalam menyelenggarakan pemerintahan kalurahan untuk jangka waktu selama dipergunakan.
10. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
11. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan mengingat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
12. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

13. Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya disingkat DIY adalah daerah provinsi yang mempunyai keistimewaan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.
14. Kalurahan adalah sebutan desa di wilayah DIY yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang terdiri atas gabungan beberapa padukuhan yang mempunyai batas-batas wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri, berkedudukan langsung di bawah kapanewon.
15. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
16. Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
17. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di Provinsi.
18. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di Kabupaten/Kota.

Pasal 2

(1) Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.
(2) Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

Pasal 3

(1) Tanah Keprabon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) merupakan tanah yang digunakan Kasultanan maupun Kadipaten untuk bangunan istana dan kelengkapannya.

(2) Tanah Keprabon yang merupakan Tanah yang digunakan Kasultanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
   a. Keraton;
   b. Alun-alun Lor;
   c. Alun-alun Kidul;
   d. Benteng;
   e. Jagang;
   f. Panggung krapyak;
   g. Tugu Pal Putih;
   h. Tamansari;
   i. Pasar Beringharjo;
   j. Kepatihan;
   k. Pasareyan Imogiri Ngayogyakarta;
   l. Makam Sultan Agungan Ngayogyakarta;
   m. Makam Kutho Gedhe Ngayogyakarta serta Hastarenggo;
   n. Pasareyan Giring;
   o. Makam Giriloyo;
   p. Makam Wot Galeh;
   q. Makam Pakuncen;
   r. Makam Banyu Sumurup;
   s. Makam Gunung Buthak;
   t. Makam Widoro Manis;
   u. Petilasan-Petilasan;
   v. Pasanggrahan-Pasanggrahan; dan
   w. Masjid-Masjid Kagungan Dalem.

(3) Tanah Keprabon yang merupakan Tanah yang digunakan Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
   a. Pura Pakualam;
   b. Masjid Besar Pakualaman;
   c. Alun-alun Sewandanan;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

d. Kepatihan Pakualaman;
e. Labuhan Glagah Kulon Progo;
f. Makam Girigondo Kulon Progo;
g. Rumah Bintaran Wetan;
h. Makam Gunung Ketur;
i. Rumah Dinas Kecamatan;
j. Kompleks Pasareyan sosrobahu;
k. SD N Puro Pakualaman;
l. Komplek LP Wirogunan;
m. Rumah Jabatan Kepala LP wirogunan;
n. Makam Sentulrejo; dan
o. Makam Prajurit Warungboto.

Pasal 4

Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) meliputi:

a. tanah Kalurahan yang asal-usulnya dari Kasultanan dan Kadipaten dengan hak Anggaduh;
b. tanah yang telah digunakan oleh masyarakat dan telah memiliki Serat Kekancingan;
c. tanah yang telah digunakan oleh masyarakat dan belum memiliki Serat Kekancingan; dan
d. tanah yang belum digunakan.

Pasal 5

(1) Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten yang didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dapat diberikan Hak Milik atas nama Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat atau Kadipaten Pakualaman, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
(2) Pemberian Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

Pasal 6

(1) Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diatasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai berdasarkan:
   a. akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah; dan
   b. Serat Kekancingan.
(2) Pemberian jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan masa berlaku Serat Kekancingan.
(3) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai baru berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan rekomendasi pihak Kasultanan atau Kadipaten.
(4) Rekomendasi pihak Kasultanan atau Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan.
(5) Apabila pihak Kasultanan atau Kadipaten tidak menerbitkan rekomendasi dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak Kasultanan atau Kadipaten dianggap telah memberikan rekomendasi.

Pasal 7

(1) Pihak Kasultanan atau Kadipaten dapat mengenakan tarif terhadap pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
(2) Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kasultanan atau Kadipaten dengan peraturan daerah.

Pasal 8

(1) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan setelah mendapat persetujuan dari pihak Kasultanan atau Kadipaten.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

(2) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya setelah mendapat persetujuan dari pihak Kasultanan atau Kadipaten kecuali peralihan hak karena pewarisan dan lelang.

(3) Dalam rangka peralihan hak karena lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pelaksanaan lelang diberitahukan kepada pihak Kasultanan atau Kadipaten.

Pasal 9

(1) Pemegang Hak Milik Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten serta pemegang hak atas tanah di atasnya wajib mematuhi kewajiban dan larangan sebagai pemegang hak atas tanah yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Selain kewajiban dan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik Kasultanan atau Kadipaten juga wajib mematuhi ketentuan Serat Kekancingan.

(3) Pemegang hak atas tanah yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), hak atas tanahnya dapat dibatalkan.

(4) Pembatalan hak atas tanah di atas Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan berdasarkan rekomendasi pihak Kasultanan atau Kadipaten.

Pasal 10

(1) Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang telah diterbitkan di wilayah DIY tetap berlaku sebagai surat tanda bukti hak.

(2) Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

(3) Dalam hal pihak Kasultanan atau Kadipaten keberatan terhadap perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

(4) Dalam hal putusan pengadilan menyatakan bahwa tanah merupakan tanah Kasultanan atau Kadipaten, maka:
   a. diterbitkan Hak Milik atas nama Kasultanan atau Kadipaten; dan
   b. diterbitkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik Kasultanan atau Kadipaten.

(5) Penerbitan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dilakukan setelah mendapatkan rekomendasi dari pihak Kasultanan atau Kadipaten.

(6) Rekomendasi pihak Kasultanan atau Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diterbitkan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan.

(7) Apabila pihak Kasultanan atau Kadipaten tidak menerbitkan rekomendasi dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pihak Kasultanan atau Kadipaten dianggap telah memberikan rekomendasi.

Pasal 11

(1) Dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diterbitkan di atas Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten, maka pihak Kasultanan atau Kadipaten dapat melakukan permohonan Hak Milik dengan ketentuan:
   a. pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten mengakui keberadaan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten yang dibuktikan dengan surat pernyataan; dan
   b. pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai bersedia melepaskan tanahnya yang dibuktikan dengan Pelepasan Hak.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

(2) Bukti pengakuan hak oleh pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikecualikan terhadap permohonan Hak Milik Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten yang berasal dari Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten dengan hak Anggaduh dan Tanah Keprabon dengan Serat Kekancingan.

(3) Dalam hal tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan barang milik negara, maka harus terlebih dahulu dikeluarkan dari aset barang milik negara.

(4) Pemberian Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 12

Terhadap hak atas tanah di atas Hak Milik Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten yang terkena dampak pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian ganti kerugian dilakukan dengan mempertimbangkan biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang hak atas tanah dalam:

a. pembangunan; dan
b. penerbitan Serat Kekancingan.

Pasal 13

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

BENNY RIYANTO

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 15 September 2026