

RANCANGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN
TENTANG
TARIF PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

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

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan amanat Pasal 18 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tarif Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
- Mengingat :
 1. Pasal 17 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 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 5. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
 6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
 7. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor

- 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5511);
 10. 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);
 11. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 83);
 12. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 84);
 13. 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);
 14. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TARIF PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
2. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, atau ruang di bawah tanah.
3. Tarif, Uang Wajib Tahunan, Uang Pemasukan, Uang Sewa atau disebut dengan nama lain yang selanjutnya disebut dengan Tarif adalah biaya yang dikenakan oleh Pemegang

Hak Pengelolaan kepada pihak lain dalam rangka kerja sama pemanfaatan tanah.

4. Aset adalah tanah yang tercatat sebagai milik pemerintah pusat/pemerintah daerah, badan usaha milik negara/badan usaha milik negara daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik negara daerah, Badan Bank Tanah atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan yang tercatat sebagai aset tetap, aset persediaan, aset dalam penguasaan maupun aset lainnya.
5. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang
6. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

BAB II PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan merupakan kewenangan pemegang Hak Pengelolaan untuk menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain.
- (2) Tanah Hak Pengelolaan yang seluruh atau sebagian tanahnya dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan hak atas tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya.
- (3) Pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk menentukan Tarif untuk pihak lain yang akan memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 3

- (1) Dalam hal Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tercatat sebagai aset, pemanfaatannya dapat dikerjasamakan dengan pihak lain dalam bentuk sewa atau bentuk lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai aset.
- (2) Dalam hal pemanfaatan atas tanah Hak Pengelolaan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, ketentuan mengenai kerja sama pemanfaatan tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Bagian Kedua
Jenis dan Penghitungan Tarif

Pasal 4

Jenis Tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang dapat dikenakan kepada pihak lain yang memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan terdiri atas:

- a. Tarif pemberian hak meliputi:
 1. pemberian hak untuk pertama kali/perolehan tanah atau nama lain; dan
 2. perpanjangan hak dan/atau pembaruan hak.
- b. Tarif pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas:
 1. perubahan hak;
 2. peralihan hak;
 3. pembebanan dengan hak tanggungan; dan
 4. pemisahan/pemecahan atau penggabungan bidang tanah.
- c. Tarif lainnya yang ditentukan oleh Pemegang Hak Pengelolaan sesuai dengan rencana pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 5

- (1) Tarif untuk pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dihitung berdasarkan rumus:
 - a. menggunakan persentase tertentu (pt):
$$\text{Tarif} = (\text{pt}) \times (\text{harga tanah per meter}) \times \text{luas tanah}$$
atau
 - b. menggunakan nilai tanah per meter (n):
$$\text{Tarif} = (\text{n}) \times \text{luas tanah}$$
- (2) Tarif untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dapat dihitung berdasarkan persentase tertentu dengan rumus:
 - a. perubahan hak atau peralihan hak:
$$\text{Tarif} = (\text{pt}) \times \text{nilai transaksi}$$
 - b. pembebanan hak tanggungan:
$$\text{Tarif} = (\text{pt}) \times \text{nilai hak tanggungan}$$
 - c. pemisahan/pemecahan atau penggabungan bidang tanah:
$$\text{Tarif} = (\text{pt}) \times \text{nilai tanah}$$

Pasal 6

- (1) Persentase tertentu dan nilai tanah per meter sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dinilai dari beberapa komponen yang meliputi:
 - a. subjek;
 - b. jenis peruntukan kawasan; dan
 - c. jangka waktu pemanfaatan tanah yang disepakati.
- (2) Penilaian subjek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditentukan dengan menyesuaikan jenis Hak Atas Tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan.
- (3) Penilaian jenis peruntukan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan sesuai dengan jenis kawasan untuk:

- a. komersil/jasa seperti kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan kesehatan atau kawasan sektor informal;
 - b. perumahan/pemukiman;
 - c. pariwisata;
 - d. industri;
 - e. pertanian (perkebunan, peternakan, perikanan);
 - f. instansi pemerintah;
 - g. kawasan pertahanan dan keamanan;
 - h. kawasan pelabuhan;
 - i. kawasan pertambangan dan energi;
 - j. fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti kawasan olahraga, kawasan peribadatan, kawasan evakuasi bencana, kawasan ruang terbuka non hijau; dan
 - k. jenis kawasan lainnya sesuai dengan rencana pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan.
- (4) Penilaian jangka waktu pemanfaatan tanah yang disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditentukan berdasarkan jangka waktu Hak Atas Tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan.
- (5) Penentuan besaran persentase tertentu atau nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan oleh penilai pemerintah/penilai publik yang ditunjuk oleh Pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 7

- (1) Harga tanah per meter sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a mengacu pada:
- a. nilai jual objek pajak;
 - b. zona nilai tanah/kawasan; atau
 - c. harga pasar.
- (2) Luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a dan huruf b mengacu pada luas yang tercantum dalam peta bidang tanah, sertipikat, atau surat ukur yang dapat dipertanggungjawabkan dalam satuan meter persegi (m²).

Pasal 8

- (1) Pengenaan jenis dan penghitungan Tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk:
- a. kepentingan umum;
 - b. kepentingan sosial;
 - c. kepentingan pembangunan; dan/atau
 - d. kepentingan ekonomi.
- (2) Pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan untuk tujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pemanfaatan tanah oleh masyarakat yang tidak mampu;
 - b. pemanfaatan tanah oleh masyarakat hukum adat;
 - c. pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d. penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan;
 - e. program strategis nasional;

- f. pembangunan tempat peribadatan, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah; dan
 - g. kebijakan/program pemerintah yang berdampak positif pada penciptaan lapangan kerja, peningkatan pendapatan negara, dukungan iklim investasi, atau dampak positif lainnya.
- (3) Pemegang Hak Pengelolaan wajib memberikan insentif Tarif pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan untuk tujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Insentif Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
- a. pengurangan biaya; atau
 - b. penghapusan biaya.

Pasal 9

- (1) Penetapan jenis dan rumusan Tarif atas pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan dituangkan dalam peraturan perundang-undangan atau keputusan pemegang Hak Pengelolaan.
- (2) Dalam menentukan jenis dan besaran Tarif, pemegang Hak Pengelolaan harus memperhatikan prinsip pengenaan Tarif meliputi:
- a. tidak boleh mengandung unsur yang merugikan para pihak;
 - b. menyesuaikan karakteristik dan tujuan pemanfaatan dan peruntukan tanah;
 - c. memberikan insentif Tarif berupa pengurangan biaya atau penghapusan biaya apabila dimanfaatkan untuk tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1);
 - d. menjaga kepentingan para pihak;
 - e. memperhitungkan rencana induk yang dipersiapkan pemegang Hak Pengelolaan;
 - f. menjamin keberlangsungan program pemerintah;
 - g. menjamin kepastian perpanjangan dan pembaruan haknya; dan/atau
 - h. menjamin keberlangsungan usaha.

Bagian Ketiga Perjanjian Pemanfaatan Tanah

Pasal 10

- (1) Besaran Tarif dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain.
- (2) Perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dialihkan kepada pihak lain, dibuat perjanjian pemanfaatan tanah baru dengan ketentuan jangka waktu Hak Atas Tanah merupakan sisa jangka waktu Hak Atas Tanah yang telah diberikan sesuai perjanjian pemanfaatan tanah sebelumnya dan tidak dikenakan Tarif.

BAB III PEMANTAUAN DAN EVALUASI ATAS PENGENAAN TARIF

Pasal 11

- (1) Pemegang Hak Pengelolaan wajib melaporkan kepada Menteri mengenai pengenaan Tarif atas pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (2) Menteri berwenang melakukan pemantauan dan evaluasi atas pengenaan Tarif yang ditetapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan.

BAB IV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 12

Perjanjian pemanfaatan tanah atau nama lain yang sejenis yang telah dibuat oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak yang memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan tetap sah dan berlaku.

Pasal 13

Pemegang Hak Pengelolaan yang telah menetapkan jenis dan Tarif sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, harus menyesuaikan dengan Peraturan Menteri ini paling lama dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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,

HADI TJAHJANTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

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

ASEP NANA MULYANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN NOMOR