

RANCANGAN
PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH 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 : a. bahwa untuk meningkatkan nilai pemanfaatan tanah dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, peningkatan daya saing iklim investasi, dan mendukung kegiatan usaha yang berhubungan dengan keberlanjutan lingkungan, serta memberikan jaminan kepastian hukum pemberian hak atas tanah, perlu mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 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 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 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
4. 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 6856, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
5. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam 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) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

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 adalah Tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas Tanah, bukan tanah ulayat dan bukan tanah wakaf.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
4. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, 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.
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.
7. Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam 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 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, 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, serta 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 mempunyai 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 di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.
14. Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, 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 yang menjadi kewenangan daerah otonom.
17. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
18. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
19. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.

20. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

2. Ketentuan Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Tanah Negara terdiri atas:
 - a. Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan oleh orang perseorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah; dan
 - b. Tanah Negara yang terdapat penguasaan oleh orang perseorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari:
 - a. Tanah yang ditetapkan undang-undang atau penetapan pemerintah;
 - b. Tanah reklamasi;
 - c. Tanah timbul;
 - d. Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
 - e. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
 - f. Tanah Telantar;
 - g. Tanah hak yang jangka waktunya berakhir karena tidak diperpanjang atau tidak diperbarui;
 - h. Tanah yang masuk ke dalam wilayah Indonesia berdasarkan perjanjian batas wilayah negara;
 - i. Tanah barang milik negara/barang milik daerah/barang milik desa atau Tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa, baik yang sudah tercatat sebagai aset maupun yang belum tercatat sebagai aset; atau
 - j. Tanah bekas kawasan pertambangan.
- (3) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan, pemanfaatan ruang, dan keperluannya atau dengan Hak Pengelolaan.
- (4) Pemberian dengan sesuatu Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan pengelolaan Tanah Negara menjadi kewenangan Menteri.

3. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

Hak Pengelolaan dapat berasal dari:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Ulayat; dan
- c. Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.

4. Ketentuan ayat (4) Pasal 9 diubah sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk:
 - a. kepentingan umum;
 - b. kepentingan sosial;
 - c. kepentingan pembangunan; dan/atau
 - d. 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 merugikan para pihak.
 - (3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakteristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara wajar.
 - (4) Rumusan tarif dan/atau uang wajib tahunan yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan untuk tujuan kepentingan umum dan kepentingan sosial ditetapkan oleh Menteri.
 - (5) Rumusan tarif yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan untuk tujuan kepentingan pembangunan dan kepentingan ekonomi ditetapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan peraturan perundang-undangan atau keputusan yang bersifat internal.
5. Ketentuan ayat (2) Pasal 12 diubah sehingga Pasal 12 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, kecuali:
 - a. dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemisahan perseroan yang tidak didahului dengan likuidasi; atau
 - b. perubahan subjek hak karena peraturan perundang-undangan.
- (3) Hak Pengelolaan dapat dilepaskan dalam hal:
 - a. diberikan hak milik;
 - b. diberikan hak pakai selama dipergunakan;
 - c. dilepaskan untuk kepentingan umum; atau
 - d. ditentukan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Hak Pengelolaan dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Tanah aset barang milik negara/barang milik daerah/barang milik desa atau aset badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa, pelepasan/penghapusan aset dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.
6. Penjelasan Pasal 14 ayat (1) huruf a angka 1 diubah sebagaimana tercantum dalam Penjelasan.
7. Di antara Pasal 21 dan Pasal 22 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 21A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21A

 - (1) Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.
 - (2) Hak guna usaha untuk usaha pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan usaha pemanfaatan Tanah dalam rangka penanaman tanaman pertanian dan tanaman yang dapat mengurangi emisi gas rumah kaca, perlindungan ekosistem, dan lingkungan hidup.
 - (3) Hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang memerlukan perizinan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Di antara Pasal 23 dan Pasal 24 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 23A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23A

Dalam hal Tanah yang dimohon hak guna usaha terdapat izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dapat diproses tanpa persetujuan pemegang izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, dengan ketentuan:

 - a. izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang telah diterbitkan sebelum izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam; atau
 - b. izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang terbit setelah izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, namun pemegang izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang telah melakukan proses perolehan Tanah, sedangkan pemegang izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam belum melaksanakan kegiatan pemanfaatan sumber daya alam.
9. Ketentuan Pasal 25 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

 - (1) Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak, dengan ketentuan:
 - a. tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;

- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; dan
 - d. mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila hak guna usaha di atas Hak Pengelolaan.
- (2) Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sekaligus dengan ketentuan:
- a. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
 - b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - c. seluruh areal bidang Tanah telah digunakan dan dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - d. sudah dilakukan penanaman tanaman atau usaha lainnya sesuai dengan batasan luas lahan yang diberikan;
 - e. sudah melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan;
 - f. berdampak positif bagi peningkatan ekonomi dan mendukung iklim investasi berdasarkan rekomendasi dari instansi pemerintah yang membidangi investasi; dan
 - g. mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila hak guna usaha di atas Hak Pengelolaan.
- (3) Perpanjangan dan/atau Pembaruan hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak dikenai bea perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.
10. Di antara Pasal 25 dan Pasal 26 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 25A sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 25A
- Dalam hal setelah hak guna usaha diterbitkan, terdapat:
- a. perubahan batas kawasan hutan yang mengakibatkan perubahan peruntukan kawasan hutan, perubahan fungsi kawasan hutan, dan/atau perubahan penggunaan kawasan hutan;
 - b. perubahan rencana tata ruang; atau
 - c. izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, tidak menghalangi proses Perpanjangan atau Pembaruan hak guna usaha.
11. Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 26
- (1) Permohonan Perpanjangan hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dapat diajukan dalam tenggang waktu:
- a. paling cepat setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif; atau

- b. paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna usaha.
 - (2) Permohonan Pembaruan hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dapat diajukan dalam tenggang waktu:
 - a. dalam hal telah diberikan perpanjangan hak guna usaha:
 - 1. paling cepat setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif sebelum berakhirnya jangka waktu Perpanjangan hak guna usaha; atau
 - 2. paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Perpanjangan hak guna usaha;
 - atau
 - b. dalam hal tidak diajukan permohonan Perpanjangan hak guna usaha, paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna usaha.
 - (3) Permohonan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha yang diberikan sekaligus dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif dan seluruh kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) terpenuhi.
 - (4) Permohonan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna usaha.
12. Di antara Pasal 26 dan Pasal 27 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 26A sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 26A
- (1) Perpanjangan atau Pembaruan hak guna usaha wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - (2) Dalam hal Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha diberikan sekaligus, didaftarkan pada Kantor Pertanahan secara bertahap sesuai jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22.
13. Ketentuan Pasal 27 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 27
- Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:
- a. melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
 - b. menjaga dan memelihara batas bidang Tanah serta memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan, dan mencegah kerusakannya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

- c. mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- e. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang Tanah yang terkurung;
- f. mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (*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. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- j. melepaskan Hak Atas Tanah, baik sebagian atau keseluruhan dalam hal digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- k. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah hak guna usaha habis.

14. Ketentuan Pasal 30 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

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) Perubahan hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi hak guna bangunan atau hak pakai dilakukan karena:
 - a. tanahnya akan digunakan untuk mendirikan bangunan yang menunjang kegiatan usaha; atau
 - b. tanahnya terkena revisi rencana tata ruang.
- (4) Dalam hal perubahan hak guna usaha dilakukan karena tanahnya terkena revisi rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dapat dilakukan sejak ditetapkannya perubahan tata ruang atau paling lambat pada saat jangka waktu Perpanjangan atau Pembaruan hak guna usaha berakhir.
- (5) Dalam hal perubahan hak guna usaha dilakukan karena revisi rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, pemegang hak guna usaha wajib menyerahkan 20% (dua puluh persen) kepada negara dari luas bidang tanah hak guna usaha yang diubah.
- (6) Dalam hal perubahan hak guna usaha dilakukan karena revisi rencana tata ruang untuk keperluan proyek strategis nasional, pengalokasian lahan

sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilaksanakan di luar hak guna usaha yang diubah, dengan memperhatikan kemampuan Tanah, kesesuaian rencana tata ruang, dan nilai ekonomis Tanah.

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

15. Judul Paragraf 2 Bagian Kedua Bab IV diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2
Objek Hak Guna Bangunan

16. Ketentuan Pasal 36 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

Objek hak guna bangunan meliputi:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah hak milik; dan
- d. Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.

17. Ketentuan Pasal 37 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 37

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara atau di atas 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) Dalam hal hak guna bangunan untuk rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan, jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sekaligus untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun.
- (4) Setelah jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- (5) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;

- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi 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.

18. Di antara Pasal 38 dan Pasal 39 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 38A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38A

Dalam hal Tanah yang dimohon hak guna bangunan terdapat izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dapat diproses tanpa persetujuan pemegang izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, dengan ketentuan:

- a. izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang telah diterbitkan sebelum izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam; atau
- b. izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang terbit setelah izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, namun pemegang izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang telah melakukan proses perolehan Tanah sedangkan pemegang izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam belum melaksanakan kegiatan pemanfaatan sumber daya alam

19. Ketentuan Pasal 40 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 40

- (1) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; dan
 - d. mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan.
- (2) Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sekaligus dengan kriteria:
 - a. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;

- b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - c. seluruh areal bidang tanah telah digunakan dan dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - d. berdampak positif bagi peningkatan ekonomi dan mendukung iklim investasi berdasarkan rekomendasi dari instansi pemerintah yang membidangi investasi; dan
 - e. mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan.
- (3) Hak guna bangunan di atas hak milik hanya dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik melalui pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.
- (4) Perpanjangan dan/atau Pembaruan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak dikenai bea perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.
20. Di antara Pasal 40 dan Pasal 41 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 40A sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 40A
- Dalam hal setelah hak guna bangunan diterbitkan, terdapat:
- a. perubahan batas kawasan hutan yang mengakibatkan perubahan peruntukan kawasan hutan, perubahan fungsi kawasan hutan dan/atau perubahan penggunaan kawasan hutan;
 - b. perubahan rencana tata ruang; atau
 - c. izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, tidak menghalangi proses Perpanjangan atau Pembaruan hak guna bangunan.
21. Ketentuan Pasal 41 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 41
- (1) Permohonan Perpanjangan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dapat diajukan dalam tenggang waktu:
- a. paling cepat setelah tanahnya digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya; atau
 - b. paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna bangunan.
- (2) Permohonan Pembaruan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dapat diajukan dalam tenggang waktu:
- a. dalam hal telah diberikan perpanjangan hak guna bangunan:
 - 1. paling cepat setelah seluruh areal tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya sebelum

- berakhirnya jangka waktu Perpanjangan hak guna bangunan; atau
2. paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Perpanjangan hak guna bangunan;
- atau
- b. dalam hal tidak diajukan permohonan Perpanjangan hak guna bangunan, paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna bangunan.
- (3) Permohonan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan yang diberikan sekaligus dapat diajukan setelah seluruh areal tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya dan seluruh kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) terpenuhi.
 - (4) Permohonan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna bangunan.
22. Di antara Pasal 41 dan Pasal 42 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 41A sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Pasal 41A
- (1) Perpanjangan atau Pembaruan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - (2) Dalam hal pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak guna bangunan untuk rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan diberikan sekaligus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3), hak guna bangunan didaftarkan pada Kantor Pertanahan secara bertahap sesuai jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
 - (3) Dalam hal Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan diberikan sekaligus, hak guna bangunan didaftarkan pada Kantor Pertanahan secara bertahap sesuai jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
 - (4) Pembaruan hak guna bangunan di atas hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
23. Ketentuan Pasal 42 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- 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. menjaga dan memelihara batas bidang Tanah serta memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan,

- 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 diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan Hak Atas Tanah, baik sebagian atau keseluruhan dalam hal digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

24. Ketentuan Pasal 45 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

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) Dalam hal perubahan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan karena tanahnya terkena revisi rencana tata ruang, dapat dilakukan sejak ditetapkannya revisi tata ruang atau paling lambat pada saat jangka waktu Perpanjangan atau Pembaruan hak guna bangunan berakhir.
- (4) Pelepasan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

25. Judul Paragraf 2 Bagian Ketiga Bab IV diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2
Objek Hak Pakai

26. Ketentuan Pasal 51 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 51

- (1) Objek hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Tanah Negara;
 - b. Tanah Hak Pengelolaan;
 - c. Tanah hak milik; dan
 - d. Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.
- (2) Objek hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Tanah Negara; dan
 - b. Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.

27. Ketentuan Pasal 52 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 52

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara atau di atas Tanah Hak Pengelolaan dengan 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 hak milik.
- (4) Dalam hal hak pakai untuk rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan, jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sekaligus untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun.
- (5) Setelah jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- (6) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. Tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi 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.

28. Di antara Pasal 53 dan Pasal 54 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 53A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 53A

Dalam hal Tanah yang dimohon hak pakai terdapat izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dapat diproses tanpa persetujuan pemegang izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, dengan ketentuan:

- a. izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang telah diterbitkan sebelum izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam; atau
- b. izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang terbit setelah izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, namun pemegang izin lokasi atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang telah melakukan proses perolehan Tanah sedangkan pemegang izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam belum melaksanakan kegiatan pemanfaatan sumber daya alam

29. Ketentuan Pasal 55 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 55

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; dan
 - d. mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila hak pakai di atas Hak Pengelolaan.
- (2) Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sekaligus dengan kriteria:
 - a. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
 - b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - c. seluruh areal bidang tanah telah diusahakan dan dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - d. berdampak positif bagi peningkatan ekonomi dan mendukung iklim investasi berdasarkan rekomendasi dari instansi pemerintah yang membidangi investasi; dan
 - e. mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila hak pakai di atas Hak Pengelolaan.
- (3) Hak pakai di atas hak milik hanya dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik melalui pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.
- (4) Perpanjangan dan/atau Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak dikenai bea perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.

30. Di antara Pasal 55 dan Pasal 56 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 55A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 55A

Dalam hal setelah hak pakai diterbitkan, terdapat:

- a. perubahan batas kawasan hutan yang mengakibatkan perubahan peruntukan kawasan hutan, perubahan fungsi kawasan hutan dan/atau perubahan penggunaan kawasan hutan;
- b. perubahan rencana tata ruang; atau
- c. izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam, tidak menghalangi proses Perpanjangan atau Pembaruan hak pakai.

31. Ketentuan Pasal 56 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 56

- (1) Permohonan Perpanjangan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dapat diajukan dalam tenggang waktu:
 - a. paling cepat setelah tanahnya digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya; atau
 - b. paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak pakai.
- (2) Permohonan Pembaruan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dapat diajukan dalam tenggang waktu:
 - a. dalam hal telah diberikan perpanjangan hak pakai:
 1. paling cepat setelah seluruh areal tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya sebelum berakhirnya jangka waktu Perpanjangan hak pakai; atau
 2. paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Perpanjangan hak pakai,atau
 - b. dalam hal tidak diajukan permohonan Perpanjangan hak pakai, paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu pemberian hak pakai.
- (3) Permohonan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai yang diberikan sekaligus dapat diajukan setelah seluruh areal Tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya dan seluruh kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) terpenuhi.
- (4) Permohonan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak pakai.

32. Di antara Pasal 56 dan Pasal 57 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 56A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 56A

- (1) Perpanjangan atau Pembaruan hak pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Dalam hal pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak pakai untuk rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan diberikan sekaligus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3), hak pakai didaftarkan pada Kantor Pertanahan secara bertahap sesuai jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).
- (3) Dalam hal Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai diberikan sekaligus, hak pakai didaftarkan pada Kantor Pertanahan secara bertahap sesuai jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).
- (4) Pembaruan hak pakai di atas milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

33. Ketentuan Pasal 57 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

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. menjaga dan memelihara batas bidang Tanah serta memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan, 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 diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan Hak Atas Tanah, baik sebagian atau keseluruhan dalam hal digunakan 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 hapus.

34. Ketentuan Pasal 60 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 60

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

- (3) Dalam hal perubahan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan karena Tanahnya terkena revisi rencana tata ruang, dapat dilakukan sejak ditetapkan revisi tata ruang atau paling lambat pada saat jangka waktu Perpanjangan atau Pembaruan hak pakai berakhir.
- (4) Hak pakai selama dipergunakan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (5) Hak pakai selama dipergunakan dapat dialihkan kepada subjek hak pakai selama dipergunakan lainnya yang memenuhi syarat.
- (6) Dalam hal hak pakai selama dipergunakan dialihkan kepada pihak selain subjek hak pakai selama dipergunakan, dilakukan dengan pelepasan hak yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

35. Ketentuan Pasal 64 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 64

- (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan dengan ketentuan:
 - a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah untuk Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan;
 - b. Hak Atas Tanah telah dialihkan, namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah yang sudah terdaftar dengan:
 1. Hak Atas Tanah yang sudah terdaftar lainnya;
 2. aset barang milik negara/barang milik daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah; atau
 3. kawasan hutan.atau
 - d. adanya putusan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, dan/atau penggelapan.
- (2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui, pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

36. Penjelasan Pasal 67 ayat (1) diubah sebagaimana tercantum dalam Penjelasan.

37. BAB VI dihapus.

38. Di antara Pasal 100 dan Pasal 101 disisipkan 2 (dua) pasal, yakni Pasal 100A dan Pasal 100B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 100A

- (1) Kegiatan pendaftaran Tanah merupakan kegiatan administrasi untuk mendaftarkan seluruh bidang Tanah di wilayah Republik Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi kekeliruan dalam kegiatan pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan pemeriksaan secara internal oleh Aparat Pengawas Internal Pemerintah.
- (3) Dalam hal hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan terdapat pelanggaran, dilakukan tindakan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara internal oleh Aparat Pengawas Internal Pemerintah diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 100B

- (1) Ketentuan mengenai jangka waktu pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26A, Pasal 41A, dan Pasal 56A, dapat dikecualikan untuk Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang berlaku di kawasan Ibu Kota Nusantara dan kawasan tertentu.
- (2) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal II

1. Seluruh frasa “Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara” dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dimaknai “Tanah Negara”.
2. Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 195314, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
3. Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,

PRATIKNO

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

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, 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 pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang ini akan menjadi kebijakan strategis nasional yang akan mengatur secara rinci pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. 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.

Selain itu, Indonesia dihadapkan pada perubahan iklim yang menjadi salah satu permasalahan utama di dunia yang terkait erat dengan kehidupan manusia sebagai pihak yang menyumbang peningkatan emisi gas rumah kaca maupun sebagai pihak yang terkena dampaknya. Tingginya emisi CO₂, antara lain diakibatkan oleh sektor penggunaan lahan dan hutan yang merupakan akibat dari masifnya deforestasi. Indonesia dapat turut berperan dalam pengurangan emisi karbon dengan menanam tanaman yang dapat menghasilkan karbon, seperti kelapa sawit yang juga merupakan komoditas ekspor nomor 3 (tiga) setelah batu bara dan minyak bumi. Pelaku Usaha yang dapat menghasilkan karbon akan mendapatkan kepastian hukum melalui pemberian hak atas tanah. Kemudahan dalam memperoleh hak atas tanah bagi para pelaku usaha karbon diberikan dengan perluasan

pemanfaatan tanah, khususnya bagi usaha jasa lingkungan guna mendukung perdagangan karbon di Indonesia.

Dengan prinsip kepastian hukum hak atas tanah untuk mempermudah masuknya investasi sehingga dapat menggerakkan pertumbuhan ekonomi, perluasan pemanfaatan tanah, dukungan terhadap usaha jasa lingkungan, serta penyesuaian terhadap perkembangan hukum, dan kebutuhan masyarakat, perlu dilakukan perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan perubahan dalam Peraturan Pemerintah ini, antara lain mengenai redefinisi tanah negara, penyesuaian ketentuan peralihan Hak Pengelolaan, perluasan pemanfaatan hak guna usaha untuk tanaman yang dapat mengurangi emisi gas rumah kaca, Perpanjangan dan Pembaruan Hak Atas Tanah yang dapat diberikan sekaligus, penyesuaian ketentuan Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, penyelesaian tumpang tindih perizinan dalam proses pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak, serta pembatalan hak, dan pencabutan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara untuk menghapus dualisme pengaturan Tanah Negara dan menghilangkan asas *domein verklaring* yang terkandung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara tersebut. Perubahan Peraturan Pemerintah ini diharapkan menjadi titik tolak perubahan pengaturan pertanahan yang harmonis dengan sektor lainnya, dan diatur secara komprehensif sebagai respon atas pembaruan kebijakan yang bermuara pada peningkatan pertumbuhan ekonomi, membuka peluang pekerjaan seluas-luasnya kepada masyarakat dan lebih menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 2

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “penguasaan” adalah penguasaan secara fisik dengan iktikad baik dan/atau secara yuridis yang dibuktikan dengan alat bukti berupa:

- a. sertifikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
- b. surat izin garapan/membuka tanah;
- c. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti; atau
- d. bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.

Penguasaan Tanah Negara yang tidak dapat dibuktikan, namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat ladang, kebun, tanam tumbuh, bekas tanam tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya meliputi:

- a. surat pernyataan penguasaan Tanah dari yang bersangkutan, diketahui oleh orang yang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan:
 1. yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai Tanah tersebut;
 2. Tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan Tanah, dan batas yang jelas; dan
 3. yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana, dan
- b. surat keterangan dari kepala desa/lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.

Bukti penguasaan berupa surat pernyataan dan surat keterangan penguasaan Tanah dianggap sebagai izin dari pejabat yang berwenang.

Contoh Tanah Negara yang terdapat penguasaan:

1. Tanah bekas hak yang berakhir jangka waktunya sehingga menjadi Tanah Negara, namun secara fisik dan yuridis masih dikuasai oleh bekas pemegang hak; dan
2. Tanah barang milik negara/barang milik daerah/barang milik desa atau Tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa, baik yang sudah tercatat sebagai aset maupun yang belum tercatat sebagai aset yang secara fisik dan/atau yuridis dikuasai oleh pemegang aset.

Ayat (2)

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

Tanah hak yang jangka waktunya berakhir karena tidak diperpanjang atau tidak diperbarui disebabkan:

- a. tidak dimohonkan Perpanjangan atau Pembaruan; atau
- b. terdapat kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang atau diperbarui, misalnya digunakan untuk kepentingan umum.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “Tanah bekas kawasan pertambangan” adalah Tanah yang sudah terbit izin usaha pertambangan dan sudah dilaksanakan eksplorasi serta operasi produksi, tetapi belum dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.

Ayat (3)

Pemberian Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan oleh negara kepada perorangan atau badan hukum merupakan bentuk kewenangan hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Makna “hak menguasai negara” dalam arti “menguasai”, bukan berarti “memiliki”.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 3

Pasal 4

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

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

Huruf c

Cukup jelas.

Angka 4

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.

Angka 5

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan yang tidak didahului dengan likuidasi merupakan perbuatan hukum dalam rangka reorganisasi atau restrukturisasi perseroan yang dilakukan sesuai dengan undang-undang perseroan terbatas.

Huruf b

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.

Angka 6

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Angka 1

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

Angka 7

Pasal 21A

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tanaman pertanian”, antara lain tanaman pangan, tanaman hortikultura, atau tanaman perkebunan.

Yang dimaksud dengan “tanaman yang dapat mengurangi emisi gas rumah kaca, perlindungan ekosistem dan lingkungan hidup”, antara lain mangrove, trembesi, pohon jati, pohon mahoni, atau tanaman lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 23A

Yang dimaksud dengan “izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam” adalah izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam mineral, batu bara, dan panas bumi.

Yang dimaksud dengan “Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang” adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Sebelum berlakunya kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, terhadap izin lokasi dan Izin pemanfaatan ruang lainnya tetap berlaku dan dapat digunakan dalam permohonan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah sepanjang jangka waktunya belum berakhir.

Angka 9

Pasal 25

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang telah melaksanakan usahanya dengan baik, yaitu dengan menjamin Perpanjangan atau Pembaruan hak guna usaha apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan pada ayat ini.

Ayat (2)

Ketentuan ini diadakan sebagai wujud keinginan pemerintah untuk lebih menarik pelaku usaha dan menjamin keberlangsungan usahanya dengan baik, yaitu dengan

memberikan jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha yang dituangkan dalam 1 (satu) keputusan hak guna usaha apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ayat ini.

Ayat (3)

Perpanjangan dan/atau Pembaruan hak guna usaha merupakan proses penambahan jangka waktu atas hak guna usaha yang telah diperolehnya pada saat pemberian hak sehingga bukan merupakan pemberian hak baru.

Angka 10

Pasal 25A

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “usia tanaman atau usaha lainnya efektif” adalah keadaan atau jangka waktu tertentu yang telah mencapai ambang batas minimal produktivitas sesuai perizinan kegiatan usaha pertanian, perikanan, dan peternakan yang diterbitkan instansi teknis. Untuk menilai hal ini maka Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 12

Pasal 26A

Ayat (1)

Keputusan Perpanjangan atau keputusan Pembaruan hak guna usaha didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat.

Ayat (2)

Keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha didaftarkan secara bertahap ke Kantor Pertanahan.

Untuk tahap Perpanjangan hak, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna usaha didaftarkan untuk diberikan jangka waktu Perpanjangan hak.

Untuk tahap Pembaruan hak, pada saat akan berakhir jangka waktu Perpanjangan, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak

guna usaha didaftarkan kembali untuk diberikan Pembaruan hak.

Angka 13

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

Yang dimaksud dengan “batas bidang tanah”, antara lain objek batas alam atau objek unsur buatan di lapangan yang berfungsi sebagai tanda batas penguasaan.

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.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Angka 14

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)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “bangunan yang menunjang kegiatan usaha” seperti bangunan pabrik, gudang, rumah tempat tinggal sementara karyawan atau bangunan lainnya yang menunjang kegiatan usaha.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pengalokasian lahan dari perubahan hak guna usaha dapat diberikan untuk Badan Bank Tanah, kepentingan reforma agraria, dan kepentingan umum.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “kemampuan tanah” adalah unsur-unsur fisik tanah, antara lain: kemiringan Tanah, kedalaman Tanah, tekstur Tanah, drainase, erosi, dan faktor pembatas Tanah lainnya.

Yang dimaksud dengan “kesesuaian rencana tata ruang” adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.

Yang dimaksud dengan “nilai ekonomis Tanah” adalah penetapan nilai Tanah yang dilakukan oleh lembaga penilaian (*appraisal*).

Ayat (7)

Cukup jelas.

Angka 15

Pasal 36

Cukup jelas.

Angka 16

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 (3)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kepemilikan unit satuan rumah susun yang dibangun di atas hak guna bangunan atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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.

Angka 17

Pasal 38A

Yang dimaksud dengan “izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam” adalah izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam mineral, batu bara, dan panas bumi.

Yang dimaksud dengan “kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang” adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Sebelum berlakunya kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, terhadap izin lokasi dan izin pemanfaatan ruang lainnya tetap berlaku dan dapat digunakan dalam permohonan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah sepanjang jangka waktunya belum berakhir.

Angka 18

Pasal 40

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan Tanah dengan hak 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 hak. Untuk itu, dalam pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak guna bangunan tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian/evaluasi apakah pemegang hak guna bangunan tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak guna bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan rencana umum tata ruang yang berlaku.

Ayat (2)

Ketentuan ini diadakan sebagai wujud keinginan pemerintah untuk menjamin keberlangsungan usahanya dengan baik, yaitu dengan memberikan jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan yang dituangkan dalam 1 (satu) keputusan hak guna bangunan apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ayat ini.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Perpanjangan dan/atau Pembaruan hak merupakan proses penambahan jangka waktu atas hak yang telah diperolehnya pada saat pemberian hak sehingga bukan merupakan pemberian hak baru.

Angka 19

Pasal 40A

Cukup jelas.

Angka 20

Pasal 41

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “setelah Tanahnya 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 guna bangunan maka diajukan Pembaruan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 21

Pasal 41A

Ayat (1)

Keputusan Perpanjangan atau keputusan Pembaruan hak guna bangunan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat.

Ayat (2)

Keputusan Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak guna bangunan untuk rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara

atau Tanah Hak Pengelolaan didaftarkan secara bertahap ke Kantor Pertanahan.

Untuk tahap Perpanjangan hak, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan didaftarkan untuk diberikan jangka waktu Perpanjangan hak.

Untuk tahap Pembaruan hak, pada saat akan berakhir jangka waktu perpanjangan, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan didaftarkan kembali untuk diberikan Pembaruan hak.

Ayat (3)

Keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan didaftarkan secara bertahap ke Kantor Pertanahan.

Untuk tahap Perpanjangan hak, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan didaftarkan untuk diberikan jangka waktu Perpanjangan hak.

Untuk tahap Pembaruan hak, pada saat akan berakhir jangka waktu perpanjangan, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak guna bangunan didaftarkan kembali untuk diberikan Pembaruan hak.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 22

Pasal 42

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “batas bidang Tanah”, antara lain objek batas alam atau objek unsur buatan di lapangan yang berfungsi sebagai tanda batas penguasaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Angka 23

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Angka 24

Pasal 51

Cukup jelas.

Angka 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)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kepemilikan unit satuan rumah susun yang dibangun di atas hak pakai atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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.

Angka 26

Pasal 53A

Yang dimaksud dengan “izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam” adalah izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam mineral, batu bara, dan panas bumi.

Yang dimaksud dengan “Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang” adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Sebelum berlakunya kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, terhadap izin lokasi dan Izin pemanfaatan ruang lainnya tetap berlaku dan dapat digunakan dalam permohonan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah sepanjang jangka waktunya belum berakhir.

Angka 27

Pasal 55

Ayat (1)

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

Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian Perpanjangan atau Pembaruan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian/evaluasi apakah pemegang hak pakai tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak pakai yang pertama kali.

Ayat (2)

Ketentuan ini diadakan sebagai wujud keinginan pemerintah untuk menjamin keberlangsungan usahanya dengan baik, yaitu dengan memberikan jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan pakai yang dituangkan dalam 1 (satu) keputusan hak pakai apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan pada ayat ini.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Perpanjangan dan/atau Pembaruan hak pakai merupakan proses penambahan jangka waktu atas hak pakai yang telah diperolehnya pada saat pemberian hak sehingga bukan merupakan pemberian hak baru.

Angka 28

Pasal 55A

Cukup jelas.

Angka 29

Pasal 56

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “setelah Tanahnya 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, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Petugas Konstataasi. Apabila permohonan Perpanjangan tidak diajukan sampai dengan berakhirnya jangka waktu hak pakai maka diajukan Pembaruan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 30

Pasal 56A

Ayat (1)

Keputusan Perpanjangan atau keputusan Pembaruan hak pakai didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat.

Ayat (2)

Keputusan Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan hak pakai untuk rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan didaftarkan secara bertahap ke Kantor Pertanahan.

Untuk tahap Perpanjangan hak, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai didaftarkan untuk diberikan jangka waktu Perpanjangan hak.

Untuk tahap Pembaruan hak, pada saat akan berakhir jangka waktu Perpanjangan, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai didaftarkan kembali untuk diberikan Pembaruan hak.

Ayat (3)

Keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai didaftarkan secara bertahap ke Kantor Pertanahan.

Untuk tahap Perpanjangan hak, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai didaftarkan untuk diberikan jangka waktu Perpanjangan hak.

Untuk tahap Pembaruan hak, pada saat akan berakhir jangka waktu Perpanjangan, keputusan Perpanjangan dan Pembaruan hak pakai didaftarkan kembali untuk diberikan Pembaruan hak.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 31

Pasal 57

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “batas bidang Tanah” antara lain objek batas alam atau objek unsur buatan di lapangan yang berfungsi sebagai tanda batas penguasaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Angka 32

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Angka 33

Pasal 64

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Pembatalan yang dilakukan melalui mekanisme peradilan dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ke peradilan umum.

Angka 34

Pasal 67

Ayat (1)

Konsep 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 bagian bersama, benda bersama, dan Tanah bersama dihitung berdasarkan atas nilai perbandingan proporsional. Namun, untuk kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing, tidak termasuk tanah bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 35

Bab VI

Dihapus.

Angka 36

Pasal 100A

Cukup jelas.

Angka 37

Pasal 100B

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kawasan tertentu” antara lain kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, dan kawasan industri.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR ...