



# MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1339/SK-HK.02/X/2022  
TENTANG  
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH SECARA UMUM

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, perlu menetapkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum;

Mengingat : 1. 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);  
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);  
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

4. Peraturan ...

4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
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. Keputusan Presiden Nomor 64/P Tahun 2022 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Menteri Negara Kabinet Indonesia Maju Periode Tahun 2019-2024;
9. 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 beberapa kali diubah 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);
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

11. Peraturan ...

11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1514);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431);
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);
15. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG  
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH SECARA UMUM.

KESATU ...

- KESATU : Memberikan Hak Atas Tanah secara umum untuk:
- a. Hak Milik rumah tinggal, rumah toko dan rumah kantor yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
  - b. Hak Milik rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
  - c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik;
  - d. Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pakai;
  - e. Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Bangunan; dan
  - f. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Usaha yang tanahnya akan digunakan untuk mendirikan bangunan yang menunjang kegiatan usaha.

KEDUA : Hak Milik rumah tinggal, rumah toko dan rumah kantor yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU huruf a, dengan keputusan ini:

- a. bagi rumah tinggal:
  1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya sampai dengan 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
  2. Hak Milik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada angka 1 diberikan dengan ketentuan:
    - a) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai masih berlaku atau telah berakhir;
    - b) atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia; dan/atau

c) dilepaskan ...

- c) dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan surat persetujuan/rekomendasi pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan.
- b. bagi rumah toko atau rumah kantor:
  - 1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah toko atau rumah kantor yang bukan merupakan bagian dari satuan rumah susun kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya sampai dengan 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
  - 2. Hak Milik untuk rumah toko atau rumah kantor sebagaimana dimaksud pada angka 1 diberikan dengan ketentuan:
    - a) tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial yang berupa pertokoan atau perkantoran;
    - b) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai masih berlaku atau telah berakhir; dan/atau
    - c) atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia.

**KETIGA** : Hak Milik rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU huruf b, dengan keputusan ini:

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;

b. Hak ...

- b. Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam huruf a diberikan dengan ketentuan:
  - 1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai masih berlaku atau sudah berakhir; dan/atau
  - 2. atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia.

**KEEMPAT** : Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU huruf c, dengan keputusan ini, Hak Milik kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak dihapus dan diberikan kembali menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

**KELIMA** : Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU huruf d, dengan keputusan ini:

- a. Hak Pakai di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak dihapus dan diberikan kembali menjadi Hak Guna Bangunan;
- b. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a diberikan dengan ketentuan:
  - 1. Jangka waktu Hak Guna Bangunan yang diberikan merupakan sisa jangka waktu Hak Pakai; dan/atau
  - 2. memperoleh surat persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, untuk Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

**KEENAM ...**

KEENAM : Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU huruf e, dengan keputusan ini:

- a. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak dihapus dan diberikan kembali menjadi Hak Pakai;
- b. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam huruf a diberikan dengan ketentuan:
  1. Jangka waktu Hak Pakai yang diberikan merupakan sisa jangka waktu Hak Guna Bangunan; dan
  2. memperoleh surat persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, untuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

KETUJUH : Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Usaha yang tanahnya akan digunakan untuk mendirikan bangunan yang menunjang kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU huruf f, dengan keputusan ini:

- a. Hak Guna Usaha yang tanahnya akan digunakan untuk mendirikan bangunan yang menunjang kegiatan usaha atas permohonan pemegang hak dihapus dan diberikan kembali menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam huruf a diberikan dengan ketentuan:
  1. Perubahan Hak Guna Usaha disebabkan karena tanahnya akan digunakan untuk sarana penunjang usaha Hak Guna Usaha meliputi emplasemen, bangunan pabrik, gudang, tempat tinggal sementara karyawan atau bangunan lainnya yang menunjang kegiatan usaha;

2. Hak ...

2. Hak Guna Usaha masih berlaku;
3. Luas tanah yang akan diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sampai dengan 25 (dua puluh lima) hektar; dan
4. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan merupakan sisa jangka waktu Hak Guna Usaha dan tidak lebih dari 30 (tiga puluh) tahun.

**KEDELAPAN :** Terhadap Hak Atas Tanah yang masih berlaku atau yang telah berakhir, namun pemegang haknya sudah meninggal dunia maka sertifikat hasil pemberian Hak Atas Tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA dan Diktum KETIGA langsung didaftarkan atas nama ahli waris setelah memenuhi persyaratan pewarisan dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**KESEMBILAN :** Syarat dan tata cara pemberian Hak Atas Tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai tata cara penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah.

**KESEPULUH :** Dengan berlakunya Keputusan Menteri ini, maka:

- a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;
- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS);

c. Keputusan ...

- c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS);
- d. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai;
- e. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perluasan Pemberian Hak Milik RSS/RS Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997;
- f. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah; dan
- g. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

KESEBELAS ...

KESEBELAS : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 3 Oktober 2022

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,



HADI HAJAHJANTO

Tembusan:

1. Para Pejabat Pimpinan Tinggi Madya dan Pejabat Pimpinan Tinggi Pratama di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan, di seluruh Indonesia.