PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 40 TAHUN 1996

TENTANG

HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN

DAN HAK PAKAI ATAS TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

a. bahwa tanah memilki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945;

b. bahwa oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum dibidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud;

c. bahwa berhubung dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagimana dimaksud dalam Bab II Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah ;

Mengungat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Penindakan Hak Atas Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);
3. Undang-undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan mengenai Tanah-Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74,Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
5. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
6. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

7. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hal atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Sertipikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria;
4. Uang pemasukan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya.
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta -akta tanah.
6. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
7. Pembaharuan adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
8. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/Pertanahan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

BAB II

PEMBERIAN HAK GUNA USAHA

Bagian Pertama

Subyek Hak Guna Usaha

Pasal 2

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

a. Warga Negara Indonesia;

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 3

(1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Bagian Kedua

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Usaha

Pasal 4

(1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara;

(2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

(3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkana alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanamana tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pasal 5

(1) Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(2) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar.

(3) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdaya guna di bidang yang bersangkutan.

Bagian Ketiga

Terjadinya Hak Guna Usaha

Pasal 6

(1) Hak Guna Usaha diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 7

(1) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(2) Hak Guna usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Sebagai bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah.

Bagian Keempat

Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Pasal 8

(1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Pasal 9

(1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat :
   a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
   b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
   c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(2) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
   a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
   b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
   c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Pasal 10

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan .

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 11

(1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.

(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembahruan Hak Guna Usaha hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

(3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud Pasal 9 dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Bagian Kelima

Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha

Pasal 12

(1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk :
   a. membayar uang pemasukan kepada Negara;
   b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
   c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
   d. membangun dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tanahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
h. menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala kantor Pertanahan;

(2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal tertentu diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 13

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 14

(1) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan.

(2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan-ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat lainnya.

Bagian Keenam

Pembebanan Hak Guna Usaha

Pasal 15

(1) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha.

Bagian Ketujuh

Peralihan Hak Guna Usaha

Pasal 16

(1) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

(2) Peralihan hak Guna Usaha terjadi dengan cara :
a. jual beli;
b. tukar menukar;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

c. penyertaan dalam modal;
d. hibah;
e. pewarisan.

(3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

(4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang , tukar menukar, penyertaan modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah.

(5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(6) Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Bagian Kedelapan

Hapusnya Hak Guna Usaha

Pasal 17

(1) Hak Guna Usaha hapus karena :
a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya habis karena :
1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekutan hukum tetap ;
c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir .
d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;
e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan Pasal 3 ayat (2);

(2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 18

(1) Apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui , bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atas dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang telah ditetapkan oleh Menteri.

(2) Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanahnya,

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha .

(4) Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

BAB III

PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN

Bagian Pertama

Subyek Hak Guna Bangunan

Pasal 19

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

a. Warga Negara Indonesia;

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 20

(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum .

Bagian Kedua

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

a. Tanah Negara;

b. Tanah Hak Pengelolaan;

c. Tanah Hak Milik.

Bagian Ketiga

Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 22

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23

(1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 24

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

(3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) .

(4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Bagian Keempat

Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 25

(1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :
   a. tanahnya masih dipergunakana dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
   b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
d. tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunna setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 27

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut atau perpanjangannya.

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan .

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 28

(1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertana kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan .

(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

(3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Pasal 29

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.

(2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Bagian Kelima

Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 30

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk :

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya ;

b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup ;

d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;

e. menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Pasal 31

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 32

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Bagian Keenam

Pembebanan Hak Guna Bangunan

Pasal 33

(1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;

(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan .

Bagian Ketujuh

Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 34

(1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

(2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara :
   a. jual beli;
   b. tukar menukar;
   c. penyertaan dalam modal;
   d. hibah;
   e. pewarisan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

(4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang , tukar menukar, penyertaan modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

(7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

(8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Bagian Kedelapan

Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
   a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
   b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya beerakhir karena :
      1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
      2) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaaan tanah Hak Pengelolaan; atau
      3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekutan hukum tetap ;
   c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir .
   d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;
   e. diterlantarkan;
   f. tanahnya musnah;
   g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 36

(1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik .

Pasal 37

(1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui , maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan .

(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan .

(4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 38

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

BAB IV

PEMBERIAN HAK PAKAI

Bagian Pertama

Subyek Hak Pakai

Pasal 39

Yang dapat mempunyai Hak Guna Pakai adalah :

a. Warga negara Indonesia;

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Depertemen, Lembaga Pemerintah Non Depertemen dan Pemerintah Daerah;

d. Badan-badan keagamaan dan sosial;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Pasal 40

(1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Pakai itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Hak Guna Pakai itu tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan .

Bagian Kedua

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai

Pasal 41

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Pakai adalah

a. Tanah Negara;

b. Tanah Hak Pengelolaan;

c. Tanah Hak Milik.

Bagian Ketiga

Terjadinya Hak Pakai

Pasal 42

(1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat pemberian Hak Pakai diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 43

(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(2) Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Sebagai bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Pasal 44

(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(2) Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

(4) Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Bagian Keempat

Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 45

(1) Hak pakai sebagaimana dimksud dalam Pasal 6 diberikan jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu dua puluh lima tahun atau dapat diberikan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan tertentu .

(2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama.

(3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
   a. Depertemen, Lembaga Pemerintah Non Depertemen dan Pemerintah Daerah;
   b. Pewakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
   c. Badan keagamaan dan badan sosial.

Pasal 46

(1) Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat :
   a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan dan tujuan pemberian hak tersebut;
   b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan;
   c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.

(2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas atas usul pemegang Hak Pengelolaan .

Pasal 47

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada kantor Pertanahan .

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 48

(1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembahruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai .

(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembahruan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

(3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembahruan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud Pasal 46 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai yang bersangkutan.

Bagian Kelima

Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai

Pasal 50

Pemegang Hak Pakai berkewajiban untuk :

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;

c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;

h. menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala kantor Pertanahan;

Pasal 51

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau seba-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebani atau selama dipergunakan untuk keperluan tertentu

Bagian Keenam

Pembebanan Hak Pakai

Pasal 53

(1) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;

(2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Pakai .

Bagian Ketujuh

Peralihan Hak Pakai

Pasal 54

(1) Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

(2) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkuan .

(3) Peralihan Hak Pakai terjadi karena :
   a. Jual beli;
   b. tukar menukar;
   c. penyertaan modal;
   d. hibah;
   e. pewarisan.

(4) Peralihan Hak Pakai sebagimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftar pada kantor Pertanahan.

(5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali lelang , tukar menukar, penyertaan modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah.

(6) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(7) Peralihan Hak Pakai karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

(8) Peralihan hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan pesetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang .

(9) Peralihan hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan pesetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(10) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan pesetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik .

Bagian Kedelapan

Hapusnya Hak Pakai

Pasal 55

(1) Hak Pakai hapus karena :

a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;

b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya habis karena :
   1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 atau ;
   2) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan atau;
   3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekutan hukum tetap ;

c. dilepaskannya secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir .

d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;

e. diterlantarkan;

f. tanahnya musnah;

g. ketentuan Pasal 3 ayat (2);

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 56

(1) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

(2) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik .

Pasal 57

(1) Apabila Hak Pakai hapus dan tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui , bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atas dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam waktu satu sejak hapusnya Hak Pakai .

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi ;

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai .

(4) Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Pakai itu dibongkar Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

Pasal 58

Apabila Hak Pakai atas Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 56, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan atau pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

BAB V.

PERHITUNGAN UANG PEMASUKAN ATAS DITERBITKANNYA HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI

Pasal 59

(1) Besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat pesetujuan dari Menteri Keuangan.

(2) Khusus untuk wilayah kerja Daerah Industri Pulau Batam besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perpanjangannya ditetapkan oleh Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam setelah mendapat pesetujuan Menteri Keuangan.

(3) Apabila pemegang hak tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan penggunaan tanahnya sehingga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui maka uang pemasukan yang telah dibayar dimuka menjadi milik Negara.

BAB VI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 60

Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau yang berbatasan dengan pantai diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 61

(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah memperoleh jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah untuk jangka waktu masing-masing dua puluh tahun dan tiga puluh tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propunsi Riau dinyatakan tetap memperoleh jaminan hingga berakhirnya jangka waktu pemberian jaminan tersebut.

(2) Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini teapk berlaku sampai berakhirnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.

Pasal 62

Selama ketentuan mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini belum diterbitkan, maka peraturan perundang-undangan mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 63

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 64

Peraturan Pemerintah ini 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 : 17 Juni 1996
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd
SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 17 Juni 1996
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARAREPUBLIK INDONESIA
ttd
MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR 58

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

PENJELASAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 40 TAHUN 1996

TENTANG

HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN

DAN HAK PAKAI ATAS TANAH

UMUM

Tanah merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelasanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas pedagagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional. Kedudukana tanah dalam pembangunan nasional juga ternyata dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut : "Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemenfaatan dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia , sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sbesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang meliputi tertib administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik ".

Ketentuan -ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia . Walaupun sebagian besar pasal-pasalnya memberikan ketentuan mengenai hak -hak atas tanah, namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang lebih rinci ini selama lebih dari tiga puluh tahun dipenuhi dengan peraturan teknis operasional dalam bentuk yang lebih rendah dari Peraturan Pemerintah. dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria yang tingkatannya lebih tinggi yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-undang pokok Agraria, khususnya Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai . Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas memerlukan kejelasan mengenai beberapa hal, antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangan dan

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

kewajiban pemegangnya, dan status tanah dan benda-benda di atasnya sesudah hak itu habis jangka waktunya. Kejelasan inin sangat diperlukan untuk memberikan beberapa kepastian hukum baik kepada pemegang hak, kepada Pemerintah sebagai pelaksanaa Undang-undang Pokok Agraria, maupun kepada pihak ketiga.

Sehubungan dengan hak-hak di atas dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dipandang perlu menetapkan ketentuan -ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk melengkapi ketentuan yang sudah ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Uang pemasukan yang berasal dari pemberian sesuatu hak atas tanah merupakan sumber penerimaan Negara yang harus disetor melalui Kas Negara.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Cukup jelas.

Angka 7

Cukup jelas.

Angka 8

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Tanah Negara yang diberikan dengan Hak Guna Usaha harus bebas dari kepentingan pihak lain. Oleh karena itu apabila tanah Negara itu termasuk dalam kawasan hutan, yang berarti tanah itu harus dipergunakan untuk hutan sesuai peraturan yang berlaku, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Yang dimaksud dengan tanaman dan bangunan yang keberadaanya berdasarkan alas hak yang sah adalah tanaman dan bangunan milik bekas pemegang Hak Guna Usaha.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 5
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 6
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 7
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Sebelum didaftar sesuai ketentuan yang berlaku Hak guna Usaha belum terjadi status tanahnya masih tanah Negara.
Istilah "terjadi" tersebut telah ada sejak Undang-undang Pokok Agraria. Dalam pemahaman masa-masa sesuadah itu istilah "terjadi" tadi memilki arti yang sama dengan "lahirnya " hak.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 8
Ayat (1)
Perpanjangan jangka waktu hak tidaklah menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula.
Hal ini penting artinya untuk kepentingan hak-hak pihak lain yang membebani Hak Guna Usaha, misalnya Hak Tanggungan, yang akan hapus dengan sendirinya apabila Hak Guna Usaha itu hapus.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 9
Ayat (1)
Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

telah melaksanakan usahanya dengan baik, yaitu dengan menjamin perpanjangan Hak Guna Usahanya apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ayat ini.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu kegiatan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha mungkin juga dilakukan atas dasar kerjasama dengan pihak-pihak lainnya.

Ketentuan perundang-undangan yang dimaksud dalam ayat ini adalah peraturan perundang-undangan yang memungkinkan untuk kerjasama tersebut.

Pasal 13

Pemberian Hak Guna Usaha tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan dari segi fisik tanah yang terkurungf oleh Hak guna Usaha itu. Oleh karena itu pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang terkurung memiliki akses yang diperlukan.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat 2

Karena pada umumnya Hak Guna Usaha meliputi tanah yang luas, di dalam tanah Hak Guna Usaha sering kali terdapat sumber air atau sumber daya alam lainnya. Pemegang Hak Guna Usaha berhak menggunakan sumber daya alam ini sepenjang hal itu diperlukan untuk kepentingan usaha yang dijalannkannya, dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 16
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 17
Ayat (1)
Ketentuan ini adalah penjabaran dari ketentuan Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria.
Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Cukup jelas.
Angka 1)
Cukup Jelas.
Angka 2)
Cukup Jelas.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Cukup jelas.
Huruf e
Cukup jelas.
Huruf f
Dalam hal hapusnya Hak Guna Usaha karena tanahnya musnah, yang hapus hanyalah bagian tanah Hak Guna Usaha yang musnah itu. Selebihnya masih tetap dikuasai dengan Hak Guna Usaha. Untuk penyesuaian pencatatannya pada Kantor Pertanahan perubahan itu perlu didaftarkan pada kantor pertanahan.
huruf g
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekas pemegang hak.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Ketentuan mengenai diperlukan atau tidaknya bangunan tersebut untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha dilakukan dengan memperhatikan kepentingan bekas pemegang Hak Guna Usaha dan pemegang hak yang baru.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu dan lain sebagainya.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 21

Berbeda dengan Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat diberikan atas tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan, maka pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Pasal 24

Ayat (1)

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Karena itu pemberian itu dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dan calon pemegang Hak Guna Bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Aktat Tanah.

Ayat (2)

Sebagai pembebanan atas suatu hak terdaftar, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik perlu didaftar dengan pembuatan buku tanahnya dan pencatatannya pada buklu tanah dan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan.

Ayat (3)

Walaupun Hak Guna Bangunan itu sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam ayat (1), namun baru mengikat pihak ketiga sesudah didaftar di Kantor Pertanahan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1) dan Ayat (2)

Lihat penjelasan Pasal 8.

Pasal 26

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan tanah dengan Hak Guna Bangunan yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat.

Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna bangunan diberikan atas permohonan Hak Guna Bangunan diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan dan pembahruan hak terebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang hak guna Bangunan tersebut masih menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang diterapkan dalam keputusan pemberian Hak guna Bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan Rencana Umum tata Ruang yang berlaku.

Lihat penjelasan Pasal 8.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 29
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dilakukan dengan memberikan Hak Guna Bangunan baru dengan perjanjian baru.

Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31
Lihat penjelasan Pasal 13.

Pasal 32
Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan dapat dilaksanakan dengan mengadakan kerja sama dengan pihak lain.

Pasal 33
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 34
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.

Pasal 35
Ayat (1)
Ketentuan ini adalah penjabaran dari ketentuan Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Angka 1)
Cukup jelas.
Angka 2)
Cukup jelas.
Angka 3)
Cukup jelas.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Cukup jelas.
Huruf e
Cukup jelas.
Huruf f
Dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu.

Ayat (2)
Dalam pengaturan ini antara lain dietapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tat ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup serta kepentingan bekas pemegang hak.

Pasal 36
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 37
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Penentuan bangunan dan benda-benda itu masih diperlukan atau tidak diperlukan berdasarkan kepentingan umum dengan mengingat kepentingan bekas pemegang hak dan peruntukan tanah.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 38
Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak milik sesuadah Hak guna Bangunan itu hapus dilaksanaakn sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 39

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Huruf f

Cukup jelas .

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Pasal 45

Ayat (1)

Hak Pakai dapat pula diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu . Hal ini dimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keperluan tanah untuk keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya untuk keperluan kantor lembaga pemerintah, untuk kantor perawkilan asing dan perawkilan badan Internasional beserta kediaman Kepala Perwakilannya dan untuk keperluan melaksanakan fungsi badan keagamaan dan badan sosial.Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah Negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh phak lain tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan untuk memberi kepastian bagi kelangsungan penguasaan tanah dengan Hak Pakai yang pada umumnya dipergunakan untuk temat tinggal dan keperluan pemegang Hak Pakai.

Perpanjangan dan pembahruan Hak Pakai diberikan atsa permohonan pemagenag hak. Untuk itu dalam pemberian perpanjangan permohonan atau pemabharuan hak tersebut harus terebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang Hak Pakai tersebut masih menggunakan menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai yang pertama kali.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Lihat Penjelasan Pasal 13.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 54
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8).
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas.
Ayat (10)
Cukup jelas.

Pasal 55
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Dalam pengaturan ini antara lain dietatapkanpulaketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tat ruang, pemeliharaan sumber daya alam dan lingkungan hidup serta kepentingan bekas pemegang hak.

Pasal 56
Ayat (1)

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 60

Dengan adanya ketentuan ini, maka permintaan-permintaan hak atas tanah yang baru yang seluruhnya merupakan pulau tidak dilayani sampai dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 13 September 2026