



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

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 : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH.

BAB I . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 2 -

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

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 atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah.
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, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/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 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

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 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

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.

Pasal 2

- (1) Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan seluruh bidang Tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh pihak lain.

(2) Tanah . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan.
- (3) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 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 berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan;
 - h. Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan
 - i. Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara.

**BAB II
RUANG LINGKUP**

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- a. Hak Pengelolaan;
- b. hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas Tanah;
- c. Satuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

- c. Satuan Rumah Susun;
- d. Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; dan
- e. Pendaftaran Tanah.

BAB III

HAK PENGELOLAAN

Bagian Kesatu

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pengelolaan

Pasal 4

Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat.

Bagian Kedua

Subjek Hak Pengelolaan

Pasal 5

- (1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:
 - a. instansi Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
 - d. badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah;
 - e. Badan Bank Tanah; atau
 - f. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.

Pasal 6 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 7 -

Pasal 6

- (1) Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah.
- (2) Instansi Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (3) Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c meliputi juga anak perusahaan yang dimiliki oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah berdasarkan penyertaan modal negara pada badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah lain.
- (4) Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f merupakan badan hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan

Pasal 7

- (1) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:
 - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. menggunakan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 8 -

- b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
- (2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 8

- (1) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:
- a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
 - b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.
- (2) Perjanjian pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
- a. identitas para pihak;
 - b. letak, batas, dan luas Tanah;
 - c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan;
 - d. ketentuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

- d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus/batalnya hak yang diberikan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah;
- e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan
- f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.

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 ditetapkan oleh Menteri.

Bagian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 10 -

**Bagian Keempat
Terjadinya Hak Pengelolaan**

Pasal 10

- (1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibuat secara elektronik.

Pasal 11

- (1) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan.

Bagian Kelima

**Pembebanan, Peralihan, dan Pelepasan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah
di atas Hak Pengelolaan**

Pasal 12

- (1) Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

(4) Dalam . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 11 -

- (4) Dalam hal Hak Pengelolaan dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Tanah barang milik negara/barang milik daerah, pelepasan/penghapusan Hak Pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Pasal 13

- (1) Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan, atau dilepaskan.
- (2) Setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, memerlukan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah.
- (3) Dalam hal Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan maka pelepasan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Bagian Keenam

Hapusnya Hak Pengelolaan

Pasal 14

- (1) Hak Pengelolaan hapus karena:
 - a. dibatalkan haknya oleh Menteri karena:
 1. cacat administrasi; atau
 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
 - c. dilepaskan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

- c. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - e. diberikan hak milik;
 - f. ditetapkan sebagai Tanah Telantar; atau
 - g. ditetapkan sebagai Tanah Musnah.
- (2) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena cacat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan dalam surat keputusan pembatalan Hak Pengelolaan.
- (3) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan mencantumkan batalnya Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Pasal 15

- (1) Hapusnya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:
- a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
 - b. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.
- (3) Hapusnya Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas Tanah Ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat.

Bagian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 13 -

Bagian Ketujuh
Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 16

Menteri secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian secara berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, meliputi:

- a. pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan; dan
- b. pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Bagian Kedelapan
Tanah Reklamasi

Pasal 17

- (1) Tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat telah memperoleh izin reklamasi.
- (2) Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, Badan Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak.
- (3) Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada badan hukum atau perorangan, Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan dengan ketentuan:
 - a. untuk pemegang izin reklamasi, diberikan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan; dan
 - b. untuk . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 14 -

- b. untuk Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang memberikan izin reklamasi, diberikan Hak Pengelolaan,

berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat izin reklamasi dengan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang.

- (4) Dalam hal kegiatan reklamasi dilakukan tanpa izin reklamasi maka pejabat yang berwenang memberikan izin reklamasi melakukan penelitian secara teknis maupun tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4):
- a. telah memenuhi syarat, Tanah hasil reklamasi menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara dan penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri; atau
 - b. tidak memenuhi syarat, Tanah hasil reklamasi dapat dikembalikan seperti keadaan semula oleh pihak yang melakukan reklamasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai izin reklamasi.

Pasal 18

Ketentuan lebih lanjut mengenai:

- a. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan, subjek, pemanfaatan Tanah, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian dan pendaftaran, pembebanan, peralihan dan pelepasan, hapusnya, serta pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan dan Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 8 dan Pasal 10 sampai dengan Pasal 17; dan
- b. rumusan dan penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB IV . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 15 -

BAB IV

HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN, DAN HAK PAKAI ATAS TANAH

Bagian Kesatu

Hak Guna Usaha

Paragraf 1

Subjek Hak Guna Usaha

Pasal 19

Hak guna usaha diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia; dan
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 20

- (1) Pemegang hak guna usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Paragraf 2

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Usaha

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha meliputi:

- a. Tanah Negara; dan
- b. Tanah Hak Pengelolaan.

Paragraf 3 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 16 -

Paragraf 3

Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Pasal 22

- (1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- (2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan.
- (3) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik 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.

Paragraf 4 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 17 -

Paragraf 4

Terjadinya Hak Guna Usaha

Pasal 23

- (1) Hak guna usaha di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (2) Hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dibuat secara elektronik.

Pasal 24

- (1) Pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak guna usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Pemegang hak guna usaha diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Pasal 25

- (1) Hak guna usaha di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak, apabila memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

(2) Hak . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 18 -

- (2) Hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna usaha apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 26

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna usaha dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna usaha.
- (2) Permohonan pembaruan hak guna usaha diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna usaha.
- (3) Dalam hal hak guna usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Paragraf 5

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha

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. mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- d. memelihara . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 19 -

- d. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 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. memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas Tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- j. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- k. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- l. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah hak guna usaha hapus.

Pasal 28

Pemegang hak guna usaha dilarang:

- a. menyerahkan pemanfaatan Tanah hak guna usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- c. membuka . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 20 -

- c. membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- d. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- e. menelantarkan tanahnya; dan
- f. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pasal 29

Pemegang hak guna usaha berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan Tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6

Pembebanan, Peralihan, Pelepasan, dan Perubahan Hak Guna Usaha

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) Pelepasan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 21 -

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

**Paragraf 7
Hapusnya Hak Guna Usaha**

Pasal 31

Hak guna usaha hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/atau Pasal 28;
 2. cacat administrasi; atau
 3. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Pasal 32 . . .