



# TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.6630

ADMINISTRASI Hak. Pengelolaan. Atas Tanah.  
Sarusun. Pendaftaran Tanah. Pencabutan.  
(Penjelasan atas Lembaran Negara Republik  
Indonesia Tahun 2021 Nomor 28)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 18 TAHUN 2021

TENTANG

HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN,

DAN PENDAFTARAN TANAH

## I. UMUM

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa negara mempunyai tanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Saat ini, bangsa Indonesia sedang mengejar ketertinggalan dengan negara-negara di dunia dalam hal pertumbuhan ekonomi. Salah satu yang sangat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi adalah tingkat investasi yang masih cukup rendah di Indonesia. Dampak yang dirasakan dan dikhawatirkan akan mempengaruhi Indonesia dalam jangka menengah ke depan adalah meningkatnya angka pengangguran sehingga Indonesia tidak bisa lepas dari bahaya *middle income trap*.

Pemerintah memberikan respons dengan cepat dan tepat dalam mereformulasi kebijakan dalam pelayanan dan pengembangan kesejahteraan sosial. Dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, diharapkan dapat menjadi stimulus terhadap perubahan struktur ekonomi yang mampu menggerakkan semua sektor, untuk mendorong pertumbuhan ekonomi mencapai 5,7% (lima koma tujuh persen) sampai dengan 6,0% (enam koma nol persen) melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan investasi, dan peningkatan produktivitas.

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ini akan menjadi kebijakan strategis nasional yang akan mengatur secara rinci pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Secara menyeluruh, arahan kebijakan dalam penguatan Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, termasuk percepatan Pendaftaran Tanah berbasis elektronik adalah untuk mengatasi berbagai hambatan dan tantangan birokrasi dan regulasi yang menghambat pertumbuhan ekonomi dan bisnis di Indonesia.

Peraturan Pemerintah ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Selain itu, Peraturan Pemerintah ini juga akan mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah. Tujuannya adalah mengatasi masalah keterbatasan ketersediaan lahan bagi pembangunan perkotaan, efisiensi penggunaan lahan yang ada, serta pengembangan bangunan secara vertikal termasuk pengembangan infrastruktur di atas/bawah tanah (contoh: *mass rapid transit*, fasilitas penyeberangan, dan pusat perbelanjaan bawah tanah).

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah” dalam pengaturan ini antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Bencana Alam, Undang-Undang Pencabutan Hak, Undang-Undang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan, Peraturan mengenai Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum yang Ditinggalkan Direksi/Pengurusnya, dan Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Pelaksanaan kewenangan yang bersumber dari hak ulayat yang sudah dipunyai oleh masyarakat hukum adat berdasarkan ketentuan

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

## Pasal 5

### Ayat (1)

Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Mayoritas pemegang Hak Pengelolaan adalah instansi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, namun dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian saat ini, subjek Hak Pengelolaan diperjelas dan dipertegas yakni dapat diberikan kepada badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, Badan Bank Tanah, dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Untuk membedakan Hak Pengelolaan yang termasuk aset barang milik negara/barang milik daerah atau bukan maka diatur bahwa Hak Pengelolaan yang termasuk aset barang milik negara atau barang milik daerah merupakan tanah Hak Pengelolaan yang perolehannya berasal dari anggaran pendapatan belanja negara/anggaran pendapatan belanja daerah atau perolehan lainnya yang sah.

#### Huruf a

Cukup jelas.

#### Huruf b

Cukup jelas.

#### Huruf c

Cukup jelas.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah” adalah badan hukum yang didirikan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah yang berstatus sebagai badan hukum publik seperti perguruan tinggi negeri badan hukum atau badan hukum yang sejenis.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “Badan Bank Tanah” adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola Tanah.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat” merupakan badan hukum yang diberikan penugasan oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pengembangan daerah-daerah tertentu seperti badan otorita.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “masyarakat hukum adat” adalah masyarakat hukum adat yang menguasai Tanah Ulayat, telah diakui dan ditetapkan keberadaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang memuat kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, wilayah hukum adat, pranata, atau perangkat hukum yang masih ditaati.

Apabila di dalam proses penetapan Tanah Ulayat telah ada hak-hak yang sudah diberikan maka tidak termasuk yang dapat ditetapkan menjadi Hak Pengelolaan.

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan Tanah” adalah mengelola, mengatur, memanfaatkan, dan/atau menyelenggarakan usaha yang kewenangannya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan Tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “anak perusahaan yang dimiliki oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah” adalah dalam hal terdapat kekayaan negara berupa saham milik negara pada suatu badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah dijadikan penyertaan modal negara pada badan