



PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 5 TAHUN 2025  
TENTANG  
PELIMPAHAN KEWENANGAN  
PENETAPAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan pertanahan kepada masyarakat serta kemudahan investasi di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Kawasan Ibu Kota Nusantara, perlu pengaturan kembali pelimpahan kewenangan berdasarkan besaran luasan bidang tanah dan rincian pembagian wilayah berdasarkan kategori daerah dan pengaturan kekhususan pelimpahan kewenangan di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Kawasan Ibu Kota Nusantara;
- b. bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sudah tidak sesuai dengan kebutuhan hukum, sehingga perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 61 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6994);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
6. 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);
7. Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 372);
8. Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 373);
9. 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);
10. 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);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PENETAPAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.
2. Subdelegasi adalah pelimpahan kewenangan dalam bentuk Delegasi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan satu tingkat di bawahnya yang dituangkan dalam bentuk peraturan yang dilakukan dalam satu lingkungan pemerintahan.
3. 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.
4. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
5. Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekat dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah.
6. Penetapan Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah untuk memberikan Hak Atas Tanah melalui pemberian, perpanjangan jangka waktu hak, dan/atau pembaruan hak.
7. Pemberian Hak Atas Tanah yang selanjutnya disebut Pemberian adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan.
8. Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam Pemberian hak.
9. Pembaruan Hak yang selanjutnya disebut Pembaruan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.
10. Peta Bidang Tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
11. Peta Ruang adalah dokumen hasil pengukuran dan pemetaan yang memuat informasi objek ruang yang disahkan oleh pejabat yang berwenang yang digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.
12. Peta Tematik Kawasan adalah peta yang memuat informasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dapat dilengkapi informasi

- tematik kawasan lainnya dalam suatu areal kawasan yang dimohon.
13. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
  14. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
  15. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.
  16. Kantor Jasa Surveyor Berlisensi yang selanjutnya disingkat KJSB adalah badan usaha yang telah mendapat izin kerja dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai wadah bagi surveyor berlisensi dalam memberikan jasanya.
  17. Surveyor Berlisensi adalah seseorang yang memiliki keahlian dan/atau keterampilan di bidang survei dan pemetaan yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
  18. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan suburusan tata ruang yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
  19. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di pertanahan.
  20. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
  21. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

## BAB II PELIMPAHAN KEWENANGAN

### Pasal 2

- (1) Penetapan Hak Atas Tanah, termasuk pemberian rekomendasi Penetapan Hak Atas Tanah kembali dan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewenangan Menteri.
- (2) Menteri dapat melimpahkan sebagian kewenangan melalui Delegasi atau Subdelegasi berdasarkan indikator:
  - a. kondisi geografis dan kepadatan penduduk;
  - b. kondisi sosial masyarakat;
  - c. luas bidang tanah dan banyaknya jumlah layanan;
  - d. nilai tanah; dan
  - e. potensi risiko sengketa atau konflik.
- (3) Indikator sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar dalam klasifikasi penentuan kategori daerah dalam rangka pelimpahan kewenangan penetapan hak guna

usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai untuk badan hukum yang terdiri atas:

- a. hak guna usaha:
    1. kategori I dengan nilai indikator tinggi;
    2. kategori II dengan nilai indikator sedang; dan
    3. kategori III dengan nilai indikator rendah.
  - b. hak guna bangunan dan hak pakai:
    1. kategori I dengan nilai indikator sangat tinggi;
    2. kategori II dengan nilai indikator tinggi;
    3. kategori III dengan nilai indikator sedang; dan
    4. kategori IV dengan nilai indikator rendah.
- (4) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan:
- a. Penetapan Hak Atas Tanah, termasuk pemberian rekomendasi Penetapan Hak Atas Tanah kembali; dan
  - b. pendaftaran tanah, meliputi:
    1. survei, pengukuran, dan pemetaan pertanahan dan ruang;
    2. penandatanganan Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Surat Ukur; dan
    3. penandatanganan Buku Tanah dan Sertifikat, dan/atau pengesahan hasil layanan.
- (5) Menteri dapat menarik kembali kewenangan yang telah dilimpahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam hal:
- a. pelaksanaan kewenangan yang dilimpahkan menimbulkan ketidakefektifan; dan/atau
  - b. perubahan kebijakan atau peraturan perundang-undangan.

### Pasal 3

Penandatanganan produk hukum yang berasal dari pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dilakukan oleh penerima Delegasi atau Subdelegasi.

## BAB III PELIMPAHAN KEWENANGAN PENETAPAN HAK ATAS TANAH

### Bagian Kesatu Kewenangan Menteri

#### Pasal 4

- (1) Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah, termasuk pemberian rekomendasi Penetapan Hak Atas Tanah kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf a dapat dilimpahkan sebagian kepada kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan melalui pendeklegasian kewenangan.
- (2) Pemberian rekomendasi Penetapan Hak Atas Tanah kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kegiatan Penetapan Hak Atas Tanah kembali setelah 1 (satu) siklus jangka waktu hak berakhir diberikan oleh:
  - a. Menteri melalui direktur jenderal yang mempunyai tugas di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah untuk subjek badan hukum; atau

- b. kepala Kantor Wilayah untuk subjek orang perseorangan.
- (3) Menteri membuat keputusan Penetapan Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**Bagian Kedua  
Kewenangan Kepala Kantor Wilayah**

**Paragraf 1  
Hak Milik**

**Pasal 5**

- (1) Kepala Kantor Wilayah menetapkan keputusan mengenai:
- hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian orang perseorangan;
  - hak milik untuk orang perseorangan atas tanah nonpertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) sampai dengan 15.000 m<sup>2</sup> (lima belas ribu meter persegi); dan
  - hak milik untuk badan keagamaan dan/atau badan hukum sosial yang telah ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang luasnya sampai dengan 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi).
- (2) Dalam hal hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a maka:
- diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha; dan
  - kewenangan pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- (3) Dalam hal hak milik untuk orang perseorangan atas tanah nonpertanian yang luasnya melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka:
- diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna bangunan atau hak pakai; dan
  - kewenangan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

**Paragraf 2  
Hak Guna Usaha**

**Pasal 6**

- (1) Kepala Kantor Wilayah menetapkan keputusan mengenai hak guna usaha untuk badan hukum di atas Tanah

- Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan yang luasnya sampai dengan 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi).
- (2) Kewenangan menetapkan keputusan mengenai hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan kepada kepala Kantor Wilayah yang masuk dalam kategori II dan kategori III.
- (3) Daftar pembagian wilayah berdasarkan kategori sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

**Paragraf 3**  
**Hak Guna Bangunan**

**Pasal 7**

- (1) Kepala Kantor Wilayah menetapkan keputusan mengenai:
- hak guna bangunan untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan yang luasnya lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sampai dengan 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan
  - hak guna bangunan untuk badan hukum di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan dengan ketentuan:
    - kategori I untuk yang luasnya sampai dengan 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi);
    - kategori II untuk yang luasnya sampai dengan 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
    - kategori III untuk yang luasnya sampai dengan 100.000 m<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi); dan
    - kategori IV untuk yang luasnya sampai dengan 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi).
- (2) Dalam hal pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan yang luasnya melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a maka:
- pemberian hak guna bangunan harus berbentuk badan hukum dan dilengkapi dengan perizinan berusaha; dan
  - kewenangan pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- (3) Ketentuan pelimpahan hak guna bangunan untuk badan hukum di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikecualikan untuk Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Kawasan Ibu Kota Nusantara, dengan ketentuan:
- untuk bidang tanah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kepala Kantor Wilayah menetapkan keputusan mengenai:
    - hak guna bangunan untuk badan hukum di atas Tanah Negara yang luasnya sampai dengan 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi); dan

2. hak guna bangunan untuk badan hukum di atas tanah Hak Pengelolaan yang luasnya lebih dari 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi) sampai dengan 2.000.000 m<sup>2</sup> (dua juta meter persegi), dan
  - b. untuk bidang tanah di Kawasan Ibu Kota Nusantara, kepala Kantor Wilayah menetapkan seluruh keputusan mengenai hak guna bangunan untuk badan hukum di atas tanah Hak Pengelolaan Ibu Kota Nusantara.
- (4) Daftar pembagian wilayah berdasarkan kategori sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 4  
Hak Pakai

Pasal 8

- (1) Kepala Kantor Wilayah menetapkan keputusan mengenai:
  - a. hak pakai untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) sampai dengan 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi);
  - b. hak pakai untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah nonpertanian yang luasnya lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sampai dengan 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi);
  - c. hak pakai untuk badan hukum di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah pertanian dan tanah nonpertanian dengan ketentuan:
    1. kategori I untuk yang luasnya sampai dengan 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi);
    2. kategori II untuk yang luasnya sampai dengan 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
    3. kategori III untuk yang luasnya sampai dengan 100.000 m<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi); dan
    4. kategori IV untuk yang luasnya sampai dengan 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi).
- (2) Dalam hal pemberian hak pakai untuk orang perseorangan tanah pertanian dan tanah nonpertanian yang luasnya melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b maka:
  - a. pemberian hak pakai harus berbentuk badan hukum dan dilengkapi dengan perizinan berusaha; dan
  - b. kewenangan pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- (3) Ketentuan mengenai pelimpahan hak pakai untuk badan hukum di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah pertanian dan tanah nonpertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dikecualikan untuk Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Batam dan Kawasan Ibu Kota Nusantara, dengan ketentuan:

- a. untuk bidang tanah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kepala Kantor Wilayah menetapkan keputusan mengenai:
    1. hak pakai untuk badan hukum di atas Tanah Negara atas tanah nonpertanian yang luasnya sampai dengan 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi); dan
    2. hak pakai untuk badan hukum di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah nonpertanian yang luasnya lebih dari 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi) sampai dengan 2.000.000 m<sup>2</sup> (dua juta meter persegi), dan
  - b. untuk bidang tanah di Kawasan Ibu Kota Nusantara, kepala Kantor Wilayah menetapkan seluruh keputusan mengenai hak pakai untuk badan hukum di atas tanah Hak Pengelolaan Ibu Kota Nusantara atas tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
- (4) Daftar pembagian wilayah berdasarkan kategori sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Paragraf 5 Tanah Objek Redistribusi Tanah

##### Pasal 9

Kepala Kantor Wilayah memberi keputusan mengenai:

- a. penetapan tanah yang dikuasai oleh negara menjadi objek redistribusi tanah; dan
- b. penetapan pengeluaran dari objek redistribusi tanah atas tanah-tanah yang telah ditetapkan menjadi tanah objek *landreform*.

#### Bagian Ketiga Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

##### Paragraf 1 Hak Milik

##### Pasal 10

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan mengenai:
- a. hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
  - b. hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi); dan
  - c. hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan:
    1. transmigrasi;
    2. redistribusi tanah;
    3. konsolidasi tanah; dan
    4. program lainnya yang dibiayai oleh anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan izin perolehan tanah dengan status hak milik untuk:
- bank negara;
  - koperasi pertanian; dan
  - badan keagamaan dan badan hukum sosial yang telah ditunjuk mempunyai hak milik atas tanah.

**Paragraf 2  
Hak Guna Usaha**

**Pasal 11**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan mengenai hak guna usaha untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan yang luasnya 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) sampai dengan 250.000 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi).
- (2) Dalam hal hak guna usaha untuk orang perseorangan luasnya melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka:
- pemberian hak guna usaha harus berbentuk badan hukum dan dilengkapi dengan perizinan berusaha; dan
  - kewenangan pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

**HUKUM  
ONLINE.COM**  
**Paragraf 3  
Hak Guna Bangunan**

**Pasal 12**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan mengenai:
- hak guna bangunan untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan yang luasnya sampai dengan 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
  - hak guna bangunan untuk badan hukum dalam rangka pelaksanaan pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan hasil pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah oleh/dan masih atas nama perusahaan penyelenggara perumahan yang luasan bidang hasil pemisahan, pemecahan, atau penggabungan sampai dengan 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi).
- (2) Selain menetapkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan hak guna bangunan untuk badan hukum di atas tanah Hak Pengelolaan yang luasnya sampai dengan 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi).

Paragraf 4  
Hak Pakai

Pasal 13

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan mengenai:
  - a. hak pakai untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah pertanian yang luasnya sampai dengan 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
  - b. hak pakai untuk orang perseorangan di atas Tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah non pertanian yang luasnya sampai dengan 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
  - c. hak pakai selama dipergunakan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah desa, dan perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional; dan
  - d. perpanjangan atau pembaruan hak pakai hasil pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah oleh/dan masih atas nama perusahaan penyelenggara perumahan yang luasan bidang hasil pemisahan, pemecahan, atau penggabungan sampai dengan 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi).
- (2) Selain menetapkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan hak pakai untuk badan hukum di atas tanah Hak Pengelolaan atas tanah nonpertanian yang luasnya sampai dengan 1.000.000 m<sup>2</sup> (satu juta meter persegi).

BAB IV  
PELIMPAHAN KEWENANGAN PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu  
Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang

Pasal 14

- (1) Pengukuran bidang tanah secara sporadik merupakan tanggung jawab kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Dalam rangka optimalisasi tenaga, peralatan pengukuran, dan mempertimbangkan penguasaan teknologi oleh petugas pengukuran maka:
  - a. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya sampai dengan 25 ha (dua puluh lima hektar) dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan;
  - b. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari 25 ha (dua puluh lima hektar) sampai dengan 1.000 ha (seribu hektar) dilaksanakan oleh Kantor Wilayah; dan
  - c. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari 1.000 ha (seribu hektar) dilaksanakan oleh Kementerian.
- (3) Pengukuran dalam rangka pemberian hak pakai selama dipergunakan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah desa, perwakilan negara

- asing, dan perwakilan badan internasional dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.
- (4) Penggunaan hasil pengukuran yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah dan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Pengajuan permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditujukan kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan luasan kewenangan.
- (6) Dalam hal terdapat keterbatasan sumber daya manusia, Direktur Jenderal, kepala Kantor Wilayah, atau kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan KJSB atau Surveyor Berlisensi untuk melaksanakan pengukuran bidang tanah.
- (7) Direktur Jenderal yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan dapat mensubdelegasikan kewenangan pengukuran bidang tanah kepada kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan dengan pertimbangan:
- bersifat strategis, massal, atau program lainnya;
  - kondisi geografis;
  - kondisi sosial masyarakat;
  - luas bidang tanah atau banyaknya jumlah bidang; dan/atau
  - potensi risiko sengketa atau konflik.
- (8) Pelaksanaan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan supervisi oleh pemberi Subdelegasi dan hasilnya disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan, kepala Kantor Wilayah, atau direktur jenderal yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

**Bagian Kedua**  
**Penandatanganan Peta Bidang Tanah, Peta Ruang,**  
**dan Surat Ukur**

**Pasal 15**

- (1) Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Kementerian ditandatangani oleh direktur yang mempunyai tugas di bidang pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang.
- (2) Peta Ruang yang diterbitkan oleh Kementerian ditandatangani oleh direktur yang mempunyai tugas di bidang pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang.
- (3) Peta Tematik Kawasan yang diterbitkan oleh Kementerian ditandatangani oleh direktur bidang survei dan pemetaan tematik pertanahan dan ruang.
- (4) Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Peta Tematik Kawasan yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah ditandatangani oleh kepala bidang yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan.
- (5) Dalam hal kepala bidang yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sudah beralih dalam jabatan fungsional, Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Peta Tematik Kawasan yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah

- ditandatangani oleh pejabat fungsional penata kadastral madya.
- (6) Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Surat Ukur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ditandatangani oleh kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan.
- (7) Dalam hal kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) sudah beralih dalam jabatan fungsional, Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Surat Ukur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ditandatangani oleh pejabat fungsional penata kadastral muda.
- (8) Dalam hal pengukuran yang pelaksanaannya dilakukan oleh KJSB atau Surveyor Berlisensi, Peta Bidang Tanah dan Peta Ruang ditandatangani oleh Surveyor Berlisensi dan diketahui oleh Pimpinan KJSB.
- (9) Penandatanganan Peta Bidang Tanah dengan Surat Ukur dan Peta Ruang dengan Surat Ukur yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan dapat dilakukan dalam waktu bersamaan.

**Pasal 16**

- (1) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (6) dapat mensubdelegasikan penandatanganan Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, atau Surat Ukur kepada pejabat struktural yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan setingkat di bawahnya atau pejabat fungsional penata kadastral.
- (2) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka pelaksanaan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, atau program lainnya.
- (3) Penunjukan pejabat sebagai Subdelegasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam keputusan pejabat pemberi Subdelegasi sesuai kewenangan.
- (4) Format keputusan pejabat pemberi Subdelegasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pedoman tata naskah dinas di lingkungan Kementerian.

**Bagian Ketiga**  
**Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat**

**Pasal 17**

- (1) Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh ketua panitia ajudikasi.
- (3) Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, Buku Tanah, Sertipikat, dan/atau pengesahan hasil layanan ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan dan dapat disubdelegasikan kewenangannya kepada kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang

penetapan hak dan pendaftaran tanah dan/atau pejabat fungsional di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.

**Pasal 18**

- (1) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pelayanan lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan, kepala Kantor Pertanahan dapat mensubdelegasikan kewenangan penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat, dan/atau pengesahan hasil layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah kepada kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- (2) Kewenangan penandatanganan oleh kepala seksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi kegiatan:
  - a. pelayanan hak tanggungan antara lain pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor (ganti nama), penghapusan hak tanggungan (roya) atau perbaikan data hak tanggungan;
  - b. pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun;
  - c. pelayanan penandatanganan layanan informasi pertanahan berupa pengecekan Sertipikat, surat keterangan pendaftaran tanah atau informasi lainnya;
  - d. pencatatan dan pengangkatan blokir atau sita; dan
  - e. pelayanan lainnya.
- (3) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pelayanan lebih dari 3.000 (tiga ribu), kepala Kantor Pertanahan dapat mensubdelegasikan sebagian kewenangan penandatanganan pada kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada 1 (satu) atau lebih pejabat fungsional di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- (4) Dalam hal pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah telah dilaksanakan secara elektronik, kepala Kantor Pertanahan dapat mensubdelegasikan penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat, dan/atau hasil layanan kepada:
  - a. kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah; dan/atau
  - b. 1 (satu) atau lebih pejabat fungsional di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- (5) Penunjukan pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dituangkan dalam keputusan pejabat pemberi Subdelegasi sesuai kewenangan dengan tembusan disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah dan Menteri.
- (6) Format keputusan pejabat pemberi Subdelegasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pedoman tata naskah dinas di lingkungan Kementerian.

### Pasal 19

Beban pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dan ayat (3) dihitung berdasarkan rata-rata seluruh kegiatan pelayanan pendaftaran tanah selama 6 (enam) bulan terakhir.

### Pasal 20

- (1) Perubahan hak milik menjadi hak guna bangunan dilakukan:
  - a. dalam rangka lelang; atau
  - b. dengan pelepasan hak menjadi tanah negara dan diproses melalui pemberian hak.
- (2) Kewenangan pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

## BAB V SANKSI

### Pasal 21

- (1) Penerima pelimpahan kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah wajib melaksanakan pelimpahan sesuai kewenangannya berdasarkan Peraturan Menteri ini.
- (2) Dalam hal penerima pelimpahan kewenangan dengan sengaja tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi berupa hukuman disiplin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 22

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini:
  1. tetap berlaku sampai dengan masa berlaku hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai berakhir; dan
  2. perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- b. permohonan penetapan Hak Atas Tanah dan perubahan hak milik menjadi hak guna bangunan yang telah diterima dan sedang dalam proses sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, diproses berdasarkan Peraturan Menteri ini.

## BAB VII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 23

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang

- Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1077); dan
- b. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 124), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 24**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



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



Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 28 April 2025

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

EE

NUSRON WAHID

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 28 April 2025

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

○

DHAHANA PUTRA



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR 291