

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 1 TAHUN 2011

TENTANG

PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN  
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH TERTENTU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memenuhi Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan pelaksanaan program-program pemerintah di bidang pertanahan perlu diadakan peninjauan kembali ketentuan-ketentuan pelimpahan kewenangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
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 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5100);
7. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
8. Keputusan Presiden Nomor 98/M Tahun 2005 tentang Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH TERTENTU.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
2. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.
5. Pemberian hak Atas Tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
6. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penetapan Pemerintah yang memberikan penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah.
7. Pembaharuan hak adalah penetapan Pemerintah yang memberikan hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
8. Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu adalah kegiatan penandatanganan Surat Ukur, Buku Tanah, Sertipikat, Pencatatan Sita, Pengangkatan Sita, Pengecekan Sertipikat, Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Pencatatan Lain.
9. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
10. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek Pendaftaran Tanah yang sudah ada haknya.
11. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang 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.
12. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kanwil Badan Pertanahan Nasional, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

13. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Peraturan ini mengatur kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu.

## BAB III KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

### Bagian Kesatu Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

#### Paragraf 1 Hak Milik

### Pasal 3

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  - 1) transmigrasi;
  - 2) redistribusi tanah;
  - 3) konsolidasi tanah; dan
  - 4) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya.

#### Paragraf 2 Hak Guna Bangunan

### Pasal 4

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi).
- c. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Paragraf 3 ...

Paragraf 3  
Hak Pakai

Pasal 5

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi).
- d. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi).
- e. semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Bagian Kedua  
Kewenangan Kepala Kanwil  
Badan Pertanahan Nasional

Paragraf 1  
Hak Milik

Pasal 6

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Milik untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi).

Paragraf 2  
Hak Guna Usaha

Pasal 7

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 M<sup>2</sup> (satu juta meter persegi).

Paragraf 3  
Hak Guna Bangunan

Pasal 8

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
- b. pemberian ...

- b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 75.000 M<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu meter persegi).

Paragraf 4  
Hak Pakai

Pasal 9

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
- d. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 25.000 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu meter persegi).

Bagian Ketiga  
Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia

Pasal 10

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum.

Pasal 11

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

BAB IV  
KEWENANGAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH TERTENTU

Bagian Kesatu  
Kewenangan Penandatanganan Surat Ukur

Pasal 12

- (1) Surat Ukur dalam rangka Pendaftaran Tanah untuk pertama kali secara sporadik ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.
- (2) Salinan Surat Ukur yang merupakan bagian dari Sertipikat ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menandatangani Sertipikat.

Pasal 13 ...

### Pasal 13

- (1) Dalam hal Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lainnya untuk waktu lebih dari 5 (lima) hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, maka Surat Ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Surat Ukur yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

### Pasal 14

- (1) Selain dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan untuk menandatangani Surat Ukur dalam rangka pelaksanaan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya.
- (2) Penugasan penandatanganan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pelimpahan Kewenangan.
- (3) Tembusan Keputusan Pelimpahan Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## Bagian Kedua

### Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

### Pasal 15

Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah secara sporadik ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

### Pasal 16

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lain untuk waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Kantor Pertanahan, penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 menjadi kewenangan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah berdasarkan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat yang ditetapkan oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.

(2) Tembusan ...

- (2) Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat Pelimpahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

#### Pasal 17

- (1) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan atau mempunyai target untuk melaksanakan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya yang jumlah keseluruhannya di atas 5.000 (lima ribu) bidang tanah per tahun, maka sebagian kewenangan penandatanganan buku tanah dan sertipikat yang ada pada Kepala Kantor Pertanahan wajib dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
- (2) Kewenangan menandatangani Buku Tanah dan Sertipikat oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, yang luasnya tidak lebih dari 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) untuk tanah non pertanian dan tidak lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) untuk tanah pertanian, kecuali:
  - a. Pendaftaran Tanah terhadap Hak Atas Tanah milik orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  - b. Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), Perubahan Kreditur (Subrogasi);
  - c. Pemisahan, Pemecahan dan Penggabungan bidang tanah yang dimiliki Badan Hukum;
  - d. Pendaftaran Hak Pengelolaan;
  - e. Pendaftaran Hak Guna Usaha;
  - f. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
  - g. Penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang.

#### Pasal 18

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan wajib melimpahkan kewenangan penandatanganan dan pencatatan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Kepala Sub Seksi yang ditunjuk pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk melaksanakan:

- a. Penandatanganan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- b. Pencatatan sita dan pengangkatan sita;
- c. Pengecekan Sertipikat; dan
- d. Pencatatan lain-lainnya; dan

#### Pasal 19

- (1) Beban pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dihitung berdasarkan rata-rata kegiatan pelayanan Pendaftaran Tanah selama 12 (dua belas) bulan terakhir yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Berdasarkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan wajib melimpahkan kewenangan menandatangani Buku Tanah dan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Tembusan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

### BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 20

Keputusan perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah dan pembaharuan hak atas tanah diterbitkan oleh pejabat sesuai dengan kewenangan atas luasan tanah yang diatur dalam ketentuan peraturan ini.

#### Pasal 21

- (1) Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah, dalam menerbitkan keputusan yang memuat penetapan pemberian Hak Atas Tanah atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- (2) Penerima pelimpahan kewenangan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu, dalam menandatangani Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

#### Pasal 22

- (1) Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu dilarang dengan sengaja memecah bidang tanah yang telah siap untuk diberikan dan/atau didaftar dengan sesuatu hak kepada orang perseorangan atau badan hukum dengan maksud agar penetapan pemberian hak dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu tersebut dapat diterbitkan olehnya menurut ketentuan pelimpahan kewenangan dalam peraturan ini.
- (2) Pelanggaran ketentuan kewenangan sebagaimana diatur dalam peraturan ini akan dikenakan sanksi disiplin pegawai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23 ...

### Pasal 23

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan segera menyelesaikan segala sesuatu yang diperlukan dan menerbitkan Keputusan Pelimpahan Kewenangan dalam rangka Pelaksanaan peraturan ini dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak berlakunya peraturan ini.

### Pasal 24

Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional melaporkan pelaksanaan pelimpahan kewenangan sebagaimana diatur dalam Peraturan ini kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia secara berjenjang setiap akhir bulan.

## BAB VI KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 25

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat;
2. Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sepanjang mengatur pelimpahan kewenangan Keputusan pemberian Hak Atas Tanah;
3. Ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan ini, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

### Pasal 26

Peraturan ini mulai berlaku 1(satu) bulan sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 4 Pebruari 2011

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA

JOYO WINOTO, Ph.D.