



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.440, 2013

BADAN PERTANAHAN NASIONAL. Pemberian
Hak Atas Tanah. Pendaftaran Tanah.
Pelimpahan Kewenangan.

**PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 2 TAHUN 2013
TENTANG**

**PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan pelayanan publik dan reformasi birokrasi, diperlukan peningkatan pelayanan dan pelaksanaan program-program pemerintah di bidang pertanahan;
- b. bahwa untuk mewujudkan peningkatan pelayanan sebagaimana dimaksud pada huruf a, diperlukan pelimpahan kewenangan yang lebih luas kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

- 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 8. Keputusan Presiden Nomor 67/M Tahun 2012 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
12. 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.**

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 penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah atas permohonan sebelum haknya berakhir.

7. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah atas permohonan sesudah jangka waktu hak tersebut berakhir.
8. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kanwil BPN, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
9. 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 BPN.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

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

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 untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).

- d. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - 1. transmigrasi;
 - 2. redistribusi tanah;
 - 3. konsolidasi tanah;
 - 4. Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan
 - 5. Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.

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 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
- b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi); dan
- c. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

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 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi);
- b. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
- c. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi);
- d. pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan; dan
- e. pemberian Hak Pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Paragraf 4

Izin Kerjasama dan Izin Perolehan Tanah

Pasal 6

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian izin kerjasama pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, jika dipersyaratkan dalam Surat Keputusan pemberian Hak Pengelolaan;
- b. Pemberian izin perolehan tanah bagi Badan Sosial dan Keagamaan, jika dipersyaratkan dalam Surat Keputusan persetujuan bahwa badan hukum tersebut dapat memiliki tanah dengan Hak Milik.

Bagian Kedua

Kewenangan Kepala Kanwil

Badan Pertanahan Nasional

Paragraf 1

Hak Milik

Pasal 7

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan.
- b. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Paragraf 2

Hak Guna Usaha

Pasal 8

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M² (dua juta meter persegi).

Paragraf 3

Hak Guna Bangunan

Pasal 9

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi);
- b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Paragraf 4

Hak Pakai

Pasal 10

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 100.000 M² (seratus ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi);
- c. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Paragraf 5

Redistribusi Tanah Objek Landreform

Pasal 11

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai penetapan tanah negara untuk menjadi tanah obyek landreform.

Bagian Ketiga

Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia

Pasal 12

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

Pasal 13

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

BAB IV KEWENANGAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Kewenangan Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur

Pasal 14

- (1) Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan dalam waktu bersamaan.
- (2) Peta Bidang Tanah digunakan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, Tim Peneliti Tanah, dan/atau Panitia C dan Surat Ukur menjadi bagian sertipikat.

Pasal 15

- (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 Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 16

- (1) Selain dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan untuk menandatangani Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur dalam rangka pelaksanaan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya, serta penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur pada kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (derivatif) lebih dari 2.000 (dua ribu) bidang setiap bulan.
- (2) Penugasan penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Pelimpahan Kewenangan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Tembusan Keputusan Pelimpahan Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 17

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pengukuran batas bidang tanah, dapat langsung diterbitkan Surat Ukur dan tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.
- (2) Pemecahan sertifikat langsung diterbitkan Surat Ukur tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.
- (3) Pemisahan sertifikat langsung diterbitkan Surat Ukur untuk bidang tanah yang dipisahkan, tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.
- (4) Dalam hal terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dibuat atas nama diri sendiri, selanjutnya dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bagian Kedua

Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah Dan Sertipikat

Pasal 18

Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat Untuk Pertama Kali ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 19

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lain untuk waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja berturut-turut, Kepala Kanwil BPN menunjuk Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Tembusan Keputusan Penunjukan Pelaksana Tugas (Plt.) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 20

- (1) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan, kewenangan pelayanan data pemeliharaan pendaftaran tanah, penandatanganannya harus 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 Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, pada kegiatan:
 - a. Pendaftaran Hak Tanggungan Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), Perubahan Kreditur (Subrogasi);

- b. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
 - c. Penandatanganan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
 - d. Pencatatan sita dan pengangkatan sita;
 - e. Pengecekan Sertipikat; dan
 - f. Pencatatan lain-lainnya.
- (3) Apabila Kantor Pertanahan mempunyai volume beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 3.000 (tiga ribu), kewenangan yang dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan sebagian kewenangan dimaksud kepada masing-masing Kepala Sub Seksi pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
- (4) Tembusan Keputusan Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 21

Beban pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (3) dihitung berdasarkan rata-rata kegiatan pelayanan Pendaftaran Tanah selama 6 (enam) bulan terakhir yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kanwil BPN setelah dilakukannya penelitian pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

BAB V

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 22

Pemberian hak milik atas tanah non pertanian untuk orang perseorangan diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b.

Pasal 23

- (1) Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah yang diatur dalam Peraturan ini ditandatangani atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- (2) Penerima pelimpahan kewenangan Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Kegiatan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Peraturan ini ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 24

Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah 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 tersebut dapat diterbitkan olehnya menurut ketentuan pelimpahan kewenangan dalam peraturan ini.

Pasal 25

Pelanggaran ketentuan yang diatur dalam peraturan ini akan dikenakan sanksi disiplin pegawai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

Kepala Kanwil BPN dan Kepala Kantor Pertanahan segera melakukan Pelimpahan Kewenangan sebagai pelaksanaan peraturan ini dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak berlakunya peraturan ini.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 27

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, semua permohonan yang sudah masuk ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kanwil BPN, Kantor Pertanahan, dan belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan sebelum berlakunya peraturan ini, maka penandatanganan permohonan tersebut diselesaikan berdasarkan peraturan ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu dan peraturan yang bertentangan dengan Peraturan ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 29

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

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 28 Januari 2013
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

HENDARMAN SUPANDJI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 15 Maret 2013
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

AMIR SYAMSUDIN