



KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Yth. 1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
2. Kepala Kantor Pertanahan
di -
Seluruh Indonesia

SURAT EDARAN

NOMOR 5/SE/VI/2014
TENTANG

PETUNJUK BEBERAPA KETENTUAN TEKNIS PERMOHONAN PENETAPAN HAK ATAS TANAH DAN PELAYANAN PERTANAHAN LAINNYA

1. Umum

- a. bahwa masih terjadi perbedaan penafsiran dan penerapan beberapa ketentuan peraturan perundangan-undangan terkait permohonan penetapan hak atas tanah dan pelayanan pertanahan lainnya, sehingga diperlukan penjelasan lebih lanjut;
- b. bahwa dalam rangka mendorong minat swasta berinvestasi disektor tanaman pangan, peternakan dan perikanan diperlukan kepastian hukum hak atas tanahnya, mengingat masih ada persepsi masyarakat Hak Guna Usaha hanya diberikan untuk perkebunan, sehingga perlu penegasan penggunaan tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha;
- c. bahwa di samping hal tersebut huruf a dan b di atas, Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 26/Permentan/OT.140/9/2007 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan, telah dicabut dengan Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 98/Permentan/OT.140/9/2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan, sehingga Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/SE/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012, perlu ditinjau kembali.

2. Maksud dan tujuan

Adanya kesamaan penafsiran dan penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait permohonan penetapan hak atas tanah dan pelayanan pertanahan lainnya.

3. Ruang Lingkup

- a. Pertimbangan teknis pertanahan, pengukuran bidang tanah dan permohonan hak atas tanah;
- b. Penggunaan tanah Hak Guna Usaha;
- c. Kemitraan dengan masyarakat dan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*);
- d. Panitia Pemeriksaan Tanah, Tim Peneliti Tanah dan Petugas Pemeriksa Tanah (Petugas Konstatasi);
- e. Legalisir dokumen/data pendukung permohonan hak atas tanah dan pelayanan pertanahan lainnya.

4. Dasar Hukum

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budi Daya Tanaman;
- c. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan;
- d. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;

e. Undang ...

- e. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 - f. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
 - g. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Hortikultura;
 - h. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - i. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
 - j. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Usaha Budi Daya Tanaman;
 - k. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Usaha Patungan dalam rangka Penanaman Modal Asing;
 - l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
 - m. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan;
 - n. Peraturan Menteri Pertanian Nomor 39/Permentan/OT.140/6/2010 tentang Pedoman Perizinan Usaha Budi Daya Tanaman Pangan;
 - o. Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98/Permentan/OT.140/9/2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan;
 - p. Keputusan Menteri Pertanian Nomor 348/Kpts/TP.240/6/2003 tentang Pedoman Perizinan Usaha Hortikultura.
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, ditegaskan sebagai berikut :
- a. Setiap permohonan Hak Atas Tanah yang mensyaratkan Izin Lokasi, dapat diproses apabila Izin Lokasi telah mendapat pertimbangan teknis pertanahan.
 - b. Setiap kegiatan yang bertujuan untuk memanfaatkan ruang dan/atau sumber daya alam di atas permukaan maupun di bawah tanah terlebih dahulu harus mendapat pertimbangan teknis pertanahan.
 - c. Penggunaan tanah Hak Guna Usaha untuk pertanian, peternakan dan perikanan sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berdasarkan Surat Menteri Pertanian Republik Indonesia tanggal 17 Februari 2014 Nomor 33/HK.310/M/2/2014, bahwa usaha pertanian dimaksud dapat dimaknai Tanaman Pangan dan Hortikultura.
 - d. Terhadap pengukuran bidang tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dalam pelaksanaannya dan pemberian Nomor Identifikasi Bidang (NIB) berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat.
 - e. Terhadap permohonan hak atas tanah yang pengukurannya merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional harus melampirkan surat pelimpahan pekerjaan.
 - f. Terhadap permohonan hak atas tanah yang merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, selain menyampaikan permohonan dan kelengkapan dalam bentuk *hardcopy* juga agar disampaikan dalam bentuk *softcopy* (flashdisk).
 - g. Dalam melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak atas tanah, Panitia Pemeriksaan Tanah, Tim Peneliti Tanah dan Petugas Pemeriksa Tanah, wajib melaksanakan pemeriksaan lapang untuk memastikan kebenaran formal atas penguasaan, penggunaan, keadaan tanah dan batas-batas bidang tanah yang dimohon.

h. Dalam ...

- h. Dalam pelaksanaan pemeriksaan tanah yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah harus memperhatikan pertimbangan teknis pertanahan.
- i. Terhadap pemenuhan hal-hal yang dipersyaratkan dan/atau yang diperlukan klarifikasi dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah agar dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia Pemeriksaan Tanah.
- j. Apabila tanah yang dimohon hak atas tanah di atasnya diterbitkan Izin Usaha Pertambangan setelah Izin Lokasi diterbitkan, maka permohonan hak atas tanah dapat diproses tanpa persetujuan pemegang Izin Usaha Pertambangan, namun apabila Izin Usaha Pertambangan diterbitkan lebih dahulu dari Izin Lokasi, permohonan hak atas tanah dapat diproses setelah mendapat persetujuan dari pemegang Izin Usaha Pertambangan.
- k. Setiap permohonan hak atas tanah pertama kali agar mempedomani Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2011 jo. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Penundaan Pemberian Izin Baru dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer dan Lahan Gambut.
- l. Setiap perusahaan perkebunan yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha pertama kali dengan luas 250 ha (dua ratus lima puluh hektar) atau lebih wajib melaksanakan kemitraan dan memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar (plasma) paling rendah seluas 20% (dua puluh persen) dari luas areal Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B) atau Izin Usaha Perkebunan untuk Pengolahan (IUP).
- m. Terhadap permohonan Hak Guna Usaha yang tanahnya berasal dari pelepasan kawasan hutan, wajib membangun kebun untuk masyarakat sebesar 20% (dua puluh persen) dari total luas kawasan hutan yang dilepaskan dan dapat diusahakan oleh perusahaan perkebunan dan wajib memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat tersebut, namun apabila dalam surat keputusan pelepasan kawasan hutan tidak mempersyaratkan membangun kebun untuk masyarakat sebesar 20% dari total luas kawasan hutan yang dilepaskan dan dapat diusahakan oleh perusahaan perkebunan, tetap wajib membangun kebun masyarakat sekitar (plasma) paling rendah seluas 20% (dua puluh persen) dari luas areal Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B) atau Izin Usaha Perkebunan untuk Pengolahan (IUP).
- n. Apabila di sekitar lokasi perkebunan tidak terdapat masyarakat petani, perusahaan tetap berkewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sampai adanya masyarakat petani dibuktikan dengan pernyataan kesanggupan memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat umum.
- o. Setiap perusahaan yang mengajukan permohonan hak atas tanah pertama kali wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) yaitu tanggung jawab organisasi atas dampak yang diciptakan dari keputusan dan kegiatannya kepada masyarakat dan lingkungan hidup melalui perilaku yang transparan dan etis.
- p. Setiap perusahaan pertanian yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha untuk budidaya tanaman pangan dan tanaman hortikultura serta peternakan dan perikanan wajib melaksanakan kemitraan dalam bentuk yang disepakati oleh para pihak.
- q. Terhadap permohonan Hak Guna Usaha yang kewenangan pemberian haknya ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyampaikan berkas permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia disertai pendapat dan pertimbangannya dengan tembusan berkas permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- r. Terhadap bidang tanah yang dimohon perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Atas Tanah harus dilakukan pengukuran ulang dan apabila terdapat penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya agar dikeluarkan dari bidang tanah yang dimohon (*enclave*).
- s. Terhadap tanah yang belum dimanfaatkan sesuai peruntukannya sejak hak diberikan sampai dengan haknya berakhir, maka Panitia Pemeriksaan Tanah/Petugas Pemeriksa Tanah dapat menolak permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak tersebut, dan memberikan rekomendasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional agar ditindaklanjuti dengan penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

t. Terhadap ...

- t. Terhadap bidang tanah yang telah masuk dalam basis data tanah terindikasi terlantar, maka permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Atas Tanah dapat ditindaklanjuti/diproses setelah bidang tanah tersebut dikeluarkan dari basis data tanah terindikasi terlantar.
 - u. Terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha dikecualikan dari kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar (plasma), namun diwajibkan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar perkebunan secara berkelanjutan berdasarkan kesepakatan yang dibuat secara tertulis antara masyarakat dengan perusahaan.
 - v. Setiap perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan/memindahkan, melepaskan, mengubah penggunaan dan mengubah pemanfaatan/komoditas harus mendapat izin dari pejabat yang menerbitkan surat keputusan pemberian haknya setelah mendapat rekomendasi dari instansi teknis.
 - w. Setiap hak atas tanah yang diajukan permohonan izin peralihan/pelepasan haknya harus terlebih dahulu dilakukan penelitian terkait tanah terindikasi terlantar, serta dilengkapi dengan pernyataan kesanggupan melaksanakan kesepakatan dengan pihak ketiga yang pernah dibuat oleh manajemen/pengelola sebelumnya.
 - x. Terhadap pemindahtanganan saham dalam perusahaan patungan sebagai pemegang Hak Guna Usaha harus mendapat izin dari pejabat yang menerbitkan surat keputusan pemberian haknya setelah mendapat rekomendasi dari instansi teknis.
 - y. Permohonan izin pemindahtanganan saham dalam perusahaan patungan sebagai pemegang Hak Guna Usaha disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
 - z. Setiap perubahan penggunaan tanah pada bidang tanah yang sedang dalam proses penertiban tanah terlantar harus mendapat izin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai Pasal 15 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.
 - aa. Dokumen/data pendukung :
 - 1) Dokumen/data pendukung berupa fotokopi yang disampaikan dalam permohonan pelayanan pertanahan agar dilegalisir sesuai aslinya dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 1) a. dokumen/data pendukung yang diterbitkan oleh jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dilegalisir oleh Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan/Pejabat yang menerbitkan dokumen/data tersebut atau pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang;
 - 1) b. dokumen/data pendukung yang diterbitkan oleh instansi/lembaga lain dilegalisir oleh pejabat yang menerbitkan dokumen/data yang bersangkutan atau pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang.
 - 2) Dokumen asli bukti perolehan tanah yang dilampirkan dalam rangka permohonan hak atas tanah menjadi warkah yang disimpan di Kantor Pertanahan setempat.
 - 3) Apabila pemberian hak atas tanah merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dokumen bukti perolehan tanah yang disampaikan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupa fotokopi yang telah dilegalisir dan dokumen asli bukti perolehan tanah tetap disimpan pada Kantor Pertanahan setempat.
6. Dengan ditetapkannya Surat Edaran ini maka :
- a. Terhadap permohonan Hak Guna Usaha, selain harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, harus dilampiri dengan:
 - 1) perjanjian kerja sama kemitraan dengan masyarakat petani di sekitar lokasi perkebunan yang diketahui oleh pejabat yang berwenang;
 - 2) peta ...

- 2) peta bidang tanah yang menggambarkan luas dan lokasi kebun masyarakat yang difasilitasi pembangunannya (plasma);
 - 3) daftar peserta (masyarakat petani) yang difasilitasi pembangunan kebunnya yang ditetapkan oleh bupati/walikota;
 - 4) surat pernyataan direksi perusahaan perkebunan mengenai kesanggupan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) yang memuat bentuk dan waktu pelaksanaannya, sedangkan terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha melampirkan bukti pelaksanaan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) dalam bentuk kemitraan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar perkebunan secara berkelanjutan berdasarkan kesepakatan yang dibuat secara tertulis antara masyarakat dengan perusahaan;
 - 5) surat pernyataan direksi perusahaan perkebunan mengenai kesanggupan memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat dalam bentuk akta notaris apabila disekitar lokasi perkebunan tidak terdapat masyarakat petani.
- b. Terhadap permohonan hak atas tanah lainnya dengan subyek hak badan hukum agar melampirkan surat pernyataan direksi perusahaan mengenai kesanggupan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) yang memuat bentuk dan waktu pelaksanaannya, sedangkan terhadap permohonan perpanjangan atau pembaharuan haknya agar melampirkan bukti pelaksanaan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) dalam bentuk kemitraan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar secara berkelanjutan berdasarkan kesepakatan yang dibuat secara tertulis antara masyarakat dengan perusahaan.
- c. Terhadap dokumen/data pendukung yang berupa fotokopi yang merupakan kelengkapan berkas permohonan pelayanan pertanahan harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- d. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 27 Desember 2012 Nomor 2/SE/XII/2012 tentang Persyaratan membangun kebun untuk masyarakat sekitar (kebun plasma) dan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*corporate social responsibility*) serta legalisir dokumen permohonan pelayanan pertanahan dinyatakan tidak berlaku.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 18 Juni 2014



Tembusan :

1. Sekretaris Utama Badan Pertanahan Nasional RI;
2. Para Deputi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional RI;
3. Inspektur Utama Badan Pertanahan Nasional RI.