



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 2 TAHUN 1993

TENTANG

TATA CARA MEMPEROLEH IZIN LOKASI DAN HAK ATAS TANAH BAGI
PERUSAHAAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang :

- a. bahwa dengan ditetapkannya Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal perlu diadakan pengaturan kembali mengenai tata cara memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal;
- b. bahwa untuk itu perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah-tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);
2. Undang-undang Nomor 29 Tahun 1956 Tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan Mengenai Tanah-tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1126);
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2818) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2943);
5. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2853) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2944);
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
7. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
8. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 1988 Nomor 10) ;
11. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
jo. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 mengenai Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
12. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing;
13. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
14. Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal;
15. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 Jis Nomor 2 Tahun 1964 dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 2/Pert/OP/-8/1969-8 Tahun 1969 Tentang Keputusan dan Syarat-syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pengusaha-pengusaha Swasta Nasional;

MEMUTUSKAN:

Dengan mencabut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992 tentang Tata Cara Bagi Perusahaan Untuk memperoleh Pencadangan Tanah, Izin Lokasi, Pemberian, Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Atas Tanah Serta Penerbitan Sertifikatnya.

Menetapkan :

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA MEMPEROLEH IZIN LOKASI DAN HAK ATAS TANAH BAGI PERUSAHAAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan Tata Ruang Wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.
2. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk keperluan usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan sebagaimana diatur dalam pasal 28 ayat (I) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
3. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
4. Perusahaan adalah perusahaan yang berbadan hukum Indonesia dan perusahaan perorangan warga negara Indonesia.
5. Menteri adalah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
6. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
7. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

BAB II IZIN LOKASI

Pasal 2

- (1) Untuk mendapatkan izin lokasi perusahaan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan mengisi Formulir 1 sesuai contoh Lampiran 1 Peraturan ini.
- (2) Dalam pengajuan permohonan izin sebagaimana dimaksud ayat (1) pemohon

melampirkan rekaman surat persetujuan penanaman modal bagi PMDN atau surat pemberitahuan persetujuan Presiden bagi PMA atau surat persetujuan prinsip dari departemen teknis bagi non PMA/ PMDN.

- (3) Tembusan permohonan dimaksud ayat (1) disampaikan Kepada :
 - a. Kepala Kantor Wilayah.
 - b. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah untuk PMA/PMDN, instansi vertikal departemen teknis di Daerah Tingkat II untuk non PMA/PMDN.
 - c. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II dan khusus bagi DKI Jakarta Bappeda Tingkat I.

Pasal 3

- (1) Dalam mempersiapkan izin lokasi, Kepala Kantor Pertanahan mengadakan koordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan izin lokasi sudah harus dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap.
- (3) Keputusan izin lokasi dimaksud ayat (2) disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada perusahaan yang bersangkutan dan dibuat sesuai contoh Lampiran II peraturan ini, dengan tembusan kepada Bupati/Walikota dan instansi terkait dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3).
- (4) Berdasarkan surat keputusan izin lokasi, perusahaan dapat memulai kegiatan perolehan tanah.
- (5) Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas) bulan.

Pasal 4

- (1) Permohonan perpanjangan harus diajukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sebelum jangka waktu izin lokasi berakhir disertai alasan perpanjangannya.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan izin lokasi sesuai contoh Lampiran III peraturan ini, selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterimanya berkas permohonan perpanjangan izin lokasi secara lengkap.
- (3) Penyampaian surat keputusan perpanjangan izin lokasi dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).

Pasal 5

Untuk penerbitan izin lokasi dan perpanjangannya dikenakan biaya administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB III PEROLEHAN TANAH

Bagian Pertama Pemindahan Hak Atas Tanah

Pasal 6

- (1) Terhadap tanah yang diperoleh dari hak milik yang sudah bersertipikat, atas permohonan pemegang hak milik oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat hak guna bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun dan ditetapkan berakhir tanggal 24 September pada tahun ke tiga puluh berikutnya dihitung sejak terbitnya keputusan izin lokasi dimaksud Pasal 3 ayat (2).
- (2) Sertipikat hak guna bangunan dimaksud ayat (1) dipakai untuk pembuatan akta pemindahan hak di hadapan PPAT untuk kemudian diajukan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Terhadap tanah yang diperoleh dari hak milik yang belum bersertipikat atau hak milik adat diberlakukan mutatis mutandis proses dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dengan ketentuan bahwa sertipikat hak guna bangunan diterbitkan setelah masa waktu pengumuman dimaksud Pasal 18 Peraturan Pemerintah

- Nomor 10 Tahun 1961 berakhir.
- (4) Terhadap tanah yang diperoleh dari hak guna bangunan dapat langsung dibuat akta pemindahan hak di hadapan PPAT dan selanjutnya didaftar atas nama pemohon/perusahaan pada Kantor Pertanahan setempat.
 - (5) Pada saat pendaftaran pemindahan hak guna bangunan dimaksud ayat (4) sekaligus diberikan perpanjangan haknya yang ditetapkan berakhir pada tanggal 24 September sebagaimana dimaksud ayat (1).
 - (6) Terhadap tanah yang diperoleh dari hak pakai diberlakukan mutatis mutandis ketentuan dimaksud ayat (1), (2), (4) dan (5).
 - (7) Terhadap tanah yang diperoleh dari hak guna usaha, bidang tanah tersebut diterbitkan sertifikat hak guna bangunan dengan dilampiri gambar situasi/surat ukur pemisahan yang jangka waktu berakhirnya sarna dengan sisa waktu hak guna usaha.
 - (8) Pemindahan hak guna usaha dimaksud ayat (7) dan pendaftaran haknya dilakukan sesuai ketentuan dimaksud ayat (4) dan (5).
 - (9) Terhadap tanah yang diperoleh dari tanah yang dikuasai oleh Negara, pemohon terlebih dahulu harus membebaskan garapan atau penguasaan lainnya atas tanah tersebut sebelum mengajukan permohonan haknya.

Bagian Kedua Pemberian Hak Atas Tanah

Pasal 7

- (1) Setelah memperoleh izin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan dan kegiatan perolehan tanah selesai, perusahaan wajib mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah, dengan mengisi formulir-4 sesuai contoh Lampiran IV peraturan ini.
- (2) Untuk hak guna bangunan permohonan diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat, sedangkan untuk hak guna usaha permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat dengan dilampiri rekaman:
 - a. izin lokasi.
 - b. bukti-bukti perolehan tanah.
 - c. jati diri pemohon/akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum.
 - d. Keputusan pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan dalam hal tanahnya diperoleh dari hutan konversi.
 - e. gambar situasi hasil pengukuran kadasteral oleh Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Setelah menerima berkas permohonan hak guna bangunan secara lengkap, dilakukan kegiatan sebagai berikut :
 - a. Selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja, panitia pemeriksaan tanah yang ditunjuk sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah menyelesaikan pemeriksaan dan membuat risalah pemeriksaan tanah.
 - b. selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak risalah pemeriksaan tanah selesai, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan hak guna bangunan atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar.
 - c. keputusan pemberian hak guna bangunan dimaksud huruf b dibuat sesuai formulir 5a sebagaimana contoh lampiran Va peraturan ini, yang selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemohon dengan tembusan instansi terkait.
 - d. Penolakan atas permohonan hak guna bangunan dimaksud huruf b dibuat sesuai Formulir 5b sebagaimana contoh Lampiran Vb peraturan ini, yang selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemohon, dengan tembusan kepada instansi terkait.
 - e. selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan hak guna bangunan dimaksud ayat (2) yang luasnya lebih dari 5 (lima) hektar kepada Kepala Kantor Wilayah dengan disertai pertimbangannya.

- f. Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya berkas permohonan dimaksud huruf e.
 - g. keputusan pemberian hak guna bangunan dimaksud huruf f, dibuat sesuai Formulir 5c sebagaimana dalam contoh Lampiran Vc peraturan ini, yang selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon, dengan tembusan kepada instansi terkait.
 - h. penolakan atas permohonan hak guna bangunan dimaksud huruf e, dibuat sesuai Formulir 5d sebagaimana contoh Lampiran Vd peraturan ini, yang selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon, dengan tembusan kepada instansi terkait.
- (4) Setelah menerima berkas permohonan hak guna usaha secara lengkap dilakukan kegiatan sebagai berikut :
- a. Kepala Kantor Wilayah memerintahkan panitia pemeriksaan tanah yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan yang berlaku, untuk mempersiapkan dan melakukan pemeriksaan tanah serta menyelesaikan risalah pemeriksaan tanah selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja.
 - b. Selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak risalah pemeriksaan tanah selesai, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan hak guna usaha atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 200 (dua ratus) hektar.
 - c. Keputusan pemberian hak guna usaha dimaksud huruf b dibuat sesuai Formulir 6a sebagaimana contoh Lampiran VIa peraturan ini, yang selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon, dengan tembusan kepada instansi terkait.
 - d. Penolakan atas permohonan hak guna usaha dimaksud huruf b dibuat sesuai Formulir 6b sebagaimana contoh Lampiran VIb peraturan ini, yang selanjutnya disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada pemohon, dengan tembusan kepada instansi.
 - e. Terhadap permohonan hak guna usaha yang luas tanahnya lebih dari 200 (dua ratus) hektar, selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak risalah tanah selesai, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri dengan disertai pertimbangan.
 - f. Menteri menerbitkan keputusan pemberian hak guna usaha selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya berkas permohonan sebagaimana dimaksud huruf e.
 - g. Keputusan pemberian hak guna usaha dimaksud huruf f, disampaikan oleh Menteri kepada pemohon melalui Kepala Wilayah setempat dengan tembusan kepada instansi terkait.

Pasal 8

Hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sedangkan hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

BAB IV

PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH

Pasal 9

- (1) Hak guna bangunan dan hak guna usaha sebagaimana dimaksud Pasal 7, atas permohonan pemegang hak diberikan jaminan perpanjangan hak sepanjang tanahnya masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan perjanjian pemberian hak guna bangunannya, dalam hal hak guna bangunan tersebut di atas hak milik atau hak pengelolaan.
- (2) Perpanjangan hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sedangkan hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.
- (3) Pembaharuan hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sedangkan hak guna usaha dapat diberikan untuk

jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun bagi kegiatan-kegiatan ekonomi atau daerah-daerah tertentu yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Pemerintah.

Pasal 10

Tata cara permohonan perpanjangan dan pembaharuan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dan 9 ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri.

BAB V PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Pasal 11

- (1) Kepala Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, wajib membukukan dan selanjutnya menerbitkan sertipikat atas nama perusahaan atau penerima hak yang bersangkutan setelah menerima :
 - a. asli surat keputusan pemberian hak;
 - b. asli bukti pembayaran uang pemasukan/uang administrasi dan kewajiban lain yang disyaratkan dalam keputusan pemberian hak.
- (2) Dalam hal pemberian hak baru dan atau pemindahan hak, Kepala Kantor Pertanahan wajib membukukan dan selanjutnya menerbitkan sertipikat atas nama perusahaan atau pemohon dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah permohonan atau akta PPAT diterima.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan setempat menyerahkan sertipikat kepada penerima hak dan mengirimkan pemberitahuan kepada instansi terkait sesuai Formulir 7 sebagaimana contoh Lampiran VII peraturan ini.

BAB VI PEMBEBANAN DENGAN HIPOTIK

Pasal 12

Hak guna bangunan atau hak guna usaha atas nama perusahaan dapat dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hipotik, yang ketentuannya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya.

BAB VII PEMBIAYAAN

Pasal 13

Pemberian hak guna bangunan atau hak guna usaha sebagaimana dimaksud Pasal 6 dan 7 serta penerbitan sertipikat sebagaimana dimaksud Pasal 11, dikenakan biaya yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB VIII SANKSI

Pasal 14

Dalam hal penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atas tanah dan tanah tersebut tidak digunakan sesuai dengan peruntukan tata ruang, maka terhadap hak guna bangunan atau hak guna usaha yang telah diterima tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

- (1) Permohonan izin lokasi yang pada saat berlakunya peraturan ini telah diterima dari perusahaan dan sedang dipersiapkan keputusannya, tetap diselesaikan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I menurut ketentuan yang lama selambat-lambatnya dalam jangka waktu 12 (dua belas) hari kerja sejak peraturan ini ditetapkan.
- (2) Permohonan hak atas tanah yang pada saat berlakunya peraturan ini telah diterima dari perusahaan dan sedang dipersiapkan pemberian haknya tetap diselesaikan menurut ketentuan yang lama selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak peraturan ini ditetapkan.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Dengan berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini, maka segala ketentuan yang bertentangan dengan peraturan ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 17

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : JAKARTA
PADA TANGGAL : 23 OKTOBER 1993

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

IR.SONI HARSONO