



**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 21 TAHUN 1994
TENTANG
TATA CARA PEROLEHAN TANAH BAGI PERUSAHAAN
DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan Paket Deregulasi Oktober 1993 bidang Pertanahan sebagaimana ditetapkan dalam 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 perlu ditetapkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal dan pemberian, perpanjangan serta pembaharuan haknya;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
3. Keputusan Presiden RI Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
4. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Dalam rangka Penanaman Modal
5. Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal jo. Nomor 98 Tahun 1993 tentang Perubahan Keputusan Presiden RI Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;
6. Peraturan Menteri [Pertanian](#) dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 jo. Nomor 2 Tahun 1964 dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 2/Pert/PP/8/1969-8 Tahun 1969 tentang Keputusan Dan Syarat-syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Swasta Nasional;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan Dan Biaya Administrasi Yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-hak Atas tanah Negara;
8. 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;
9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah;

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
TENTANG TATA CARA PEROLEHAN TANAH BAGI PERUSAHAAN DALAM RANGKA
PENANAMAN MODAL**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak
2. pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.
3. penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.
4. inventarisasi adalah kegiatan identifikasi mengenai nama pemilik, status hak, letak tanah, batas pemilikan, serta luas dari bidang atau bidang-bidang tanah yang terletak di dalam areal izin lokasi yang dituangkan dalam peta dan daftar inventarisasi.
5. pengumuman adalah pemberitahuan resmi kepada masyarakat luas tentang hasil-hasil inventarisasi mengenai bidang atau bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat di areal yang termasuk dalam izin Lokasi yang ditempatkan pada papan pengumuman di Kantor Kelurahan/Desa, Kecamatan dan Kantor Pertanahan selama 2 (dua) bulan.
6. Pemberian hak adalah penetapan Pemerintah untuk memberikan hak atas sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara kepada seseorang atau badan hukum.
7. Perpanjangan hak adalah penetapan Pemerintah untuk menambah waktu berlakunya suatu hak atas tanah dengan jangka waktu tertentu.
8. Pembaharuan hak adalah penetapan Pemerintah untuk memberikan saat pemberian itu telah menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
9. Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak yang lain jenisnya daripada hak semula.
10. Penyuluhan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan bersama-sama dengan aparat pemerintah desa setempat untuk memberikan penjelasan mengenai maksud dan tujuan izin lokasi yang diberikan kepada perusahaan.
11. Perusahaan adalah perusahaan penanaman modal yang sudah memperoleh Izin Lokasi dalam rangka penanaman modal.

Pasal 2

- (1) Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang ditetapkan di dalam izin lokasi.
- (2) Perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan.
- (3) Pemerintah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Pasal 3

- (1) Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak.
- (2) Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan-perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan

melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam Keputusan ini.

- (4) Jika perolehan tanah dilakukan dengan pemindahan hak dengan terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka untuk kepentingan para pihak, sebelum pembuatan akta jual beli Hak Guna Bangunan oleh PPAT, dapat dilakukan penguasaan tanah dengan membayar harga yang disepakati, yang dituangkan dalam suatu perjanjian dengan menggunakan formulir sesuai Lampiran I Keputusan ini sebagai contoh atau dengan cara lain disepakati oleh kedua belah pihak.

BAB II PEROLEHAN MELALUI PEMINDAHAN HAK

Bagian Pertama Perolehan Tanah Asal Hak milik

Pasal 4

- (1) Dengan Keputusan ini Hak Milik atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September tahun ketigapuluh terhitung dari tahun dikeluarkannya Izin Lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan dengan ketentuan bahwa jangka waktunya tidak lebih dari 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan formulir sesuai contoh Lampiran II Keputusan ini dengan menyertakan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan, atau jika Hak Milik itu belum bersertipikat dengan menyertakan alat bukti sebagaimana diperlukan dalam mendaftarkan konversi Hak Milik tersebut.
- (3) Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dari pemohon dipungut uang administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam pemberian hak atas tanah dan biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 5

- (1) Untuk Hak Milik yang sudah bersertipikat dalam waktu 3 (tiga) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dengan formulir sesuai contoh Lampiran III Keputusan ini.
- (2) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya bukti penyetoran pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) perubahan status menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dicatat pada buku tanah Hak Milik yang bersangkutan dan sertipikatnya maupun daftar umum lainnya dengan mencantumkan catatan pada halaman pendaftaran peralihan hak dengan tinta merah sebagai berikut :

"BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR TANGGAL HAK MILIK NOMOR DESA HAPUS DAN DIUBAH MENJADI HAK GUNA BANGUNAN NOMOR YANG BERAKHIR TANGGAL 24 SEPTEMBER TAHUN DENGAN UANG ADMINISTRASI SEBESAR Rp."

....., TGL

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

(.....)

dan untuk Hak Guna Bangunan tersebut dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan catatan mengenai terjadinya hak dalam ruang c di halaman pendaftaran pertama yang menunjuk kepada Pasal 4 ayat (1) Keputusan ini.

Pasal 6

- (1) Untuk Hak Milik yang belum bersertipikat dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan menyelesaikan inventarisasi mengenai tanah tersebut dan membuat pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 4 dan 5.
- (2) Dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis dan tidak ada keberatan mengenai hasil inventarisasi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor uang administrasi dan biaya pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3).
- (3) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pemohon menyerahkan bukti penyetoran pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan surat-surat asli bukti haknya, perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dilaksanakan dengan pembuatan buku tanah dan sertipikat Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan dengan catatan mengenai terjadinya hak dalam ruang c di halaman pendaftaran pertama yang menunjuk kepada Pasal 4 ayat (1) Keputusan ini.

Pasal 7

- (1) Setelah dilaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 maka pemindahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dilaksanakan dengan Akta PPAT dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Untuk pemindahan Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Izin Lokasi berlaku sebagai izin pemindahan hak dan dimana perlu berlaku pula sebagai izin pengeluaran dari obyek landreform dan izin atau fatwa lain yang menurut ketentuan yang berlaku diperlukan dalam pemindahan Hak Guna Bangunan atas tanah negara.

Bagian Kedua Perolehan Tanah Asal Hak Guna Bangunan

Pasal 8

- (1) Dengan Keputusan ini Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang diperoleh perusahaan dengan pemindahan hak dalam rangka penanaman modal berdasarkan Izin Lokasi, atas permohonan pemegang hak diperpanjang masa berlakunya atau diperbaharui, sehingga masa berlakunya berakhir pada tanggal 24 September tahun ketigapuluh terhitung sejak dikeluarkannya Izin Lokasi, dengan maksimum masa berlaku tidak lebih dari pada 30 (tiga puluh) tahun, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. jika untuk berakhir pada tanggal 24 September tahun ketigapuluh sejak dikeluarkannya Izin Lokasi sebagaimana dimaksud di atas penambahan masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut kurang dari 20 (dua puluh) tahun, maka Hak Guna Bangunan itu diperpanjang;
 - b. jika untuk berakhir pada tanggal 24 September tahun ketigapuluh sejak dikeluarkannya Izin Lokasi sebagaimana dimaksud di atas penambahan masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut lebih dari 20 (dua puluh) tahun, maka Hak Guna Bangunan itu diperbaharui.
- (2) Untuk pemindahan Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berlaku mutatis mutandis ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2).
- (3) Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) diajukan oleh perusahaan yang bersangkutan sebagai pemegang hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan formulir sesuai contoh Lampiran IV Keputusan ini dengan menyertakan sertipikat tanah yang bersangkutan dan akta pemindahan hak tersebut kepada perusahaan.
- (4) Untuk pemindahan Hak Guna Bangunan dan perpanjangan atau pembaharuannya sebagaimana dimaksud ayat (1) dari pemohon dipungut biaya pemindahan hak, uang pemasukan kepada Negara dan sumbangan untuk pelaksanaan landreform, biaya peralihan hak dan biaya pendaftaran hak sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah diterima permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan

sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dengan formulir sesuai contoh Lampiran III Keputusan ini.

- (6) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pemohon menyampaikan bukti penyetoran pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), peralihan Hak Guna Bangunan tersebut dicatat sesuai ketentuan yang berlaku dan perpanjangan atau pembaharuannya dicatat pada buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya dengan mencantumkan catatan pada halaman pendaftaran peralihan hak dengan tinta merah sebagai berikut :

"BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR TANGGAL HAK GUNA BANGUNAN NOMOR DESA DIPERBAHARUI/DIPERPANJANG DAN AKAN BERAKHIR PADA TANGGAL 24 SEPTEMBER TAHUN DENGAN UANG PEMASUKAN SEBESAR Rp. DAN SUMBANGAN PELAKSANAAN LANDREFORM SEBESAR Rp."

....., TGL
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

(.....)

Bagian Ketiga **Perolehan Tanah Asal Hak Guna Usaha**

Pasal 9

- (1) Dengan Keputusan ini Hak Guna Usaha atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal berakhirnya Hak Guna Usaha tersebut dengan ketentuan paling lama sampai tanggal 24 September tahun ketigapuluh terhitung dari tahun dikeluarkannya Izin Lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika hanya sebagian dari Hak Guna Usaha yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan sesuai dengan izin lokasi, maka sebelum diajukan permohonan perubahan hak, untuk bagian tersebut terlebih dahulu diterbitkan sertipikat pemisahan haknya.
- (3) Permohonan perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan formulir sesuai contoh Lampiran II Keputusan ini dengan menyertakan sertipikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan, sesudah diperoleh izin dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan persetujuan Menteri Pertanian.
- (4) Untuk perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dari pemohon dipungut uang pemasukan kepada Negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform sejumlah selisih antara uang pemasukan kepada Negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform yang berlaku untuk pemberian Hak Guna Bangunan selama waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikurangi uang pemasukan, sumbangan pelaksanaan landreform dan uang wajib tahunan yang sudah disetor untuk Hak Guna Usaha yang bersangkutan dan biaya-biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Dalam waktu 3 (tiga) hari setelah diterima permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dengan formulir sesuai contoh Lampiran III Keputusan ini.
- (6) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pemohon menyampaikan bukti penyetoran pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Guna Bangunan dicatat pada buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya dengan mencantumkan catatan pada halaman pendaftaran peralihan hak dengan tinta merah sebagai berikut :

"BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR TANGGAL HAK GUNA USAHA NOMOR DESA HAPUS, DAN DIUBAH MENJADI HAK GUNA BANGUNAN NOMOR YANG

BERAKHIR PADA TANGGAL DENGAN UANG PEMASUKAN SEBESAR Rp. DAN SUMBANGAN PELAKSANAAN LANDREFORM SEBESAR Rp.”

....., TGL.....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

(.....)

dan untuk Hak Guna Bangunan tersebut dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan catatan mengenai terjadinya hak dalam ruang c di halaman pendaftaran pertama yang menunjuk kepada Pasal 9 ayat (1) Keputusan ini.

Pasal 10

- (1) Setelah dilaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 maka pemindahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan kepada perusahaan dilaksanakan dengan Akta PPAT dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Untuk pemindahan Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berlaku ketentuan Pasal 8 Keputusan ini.

Bagian Ketiga Perolehan Tanah Asal Hak Pakai

Pasal 11

- (1) Dengan Keputusan ini Hak Pakai atas tanah negara yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal berakhirnya Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal berakhirnya Hak Pakai yang bersangkutan.
- (2) Permohonan perubahan Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) diajukan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan formulir sesuai contoh Lampiran II Keputusan ini dengan menyertakan sertipikat Hak Pakai yang bersangkutan.
- (3) Untuk perubahan Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dari pemohon dipungut uang pemasukan kepada Negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform sejumlah selisih antara uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan pelaksanaan landreform yang berlaku untuk pemberian Hak Guna Bangunan selama waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikurangi uang pemasukan dan sumbangan pelaksanaan landreform untuk Hak Pakai yang bersangkutan dan biaya-biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Dalam waktu 3 (tiga) hari setelah diterima permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dengan formulir sesuai contoh Lampiran III Keputusan ini.
- (5) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pemohon menyampaikan bukti penyetoran pungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), perubahan Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan dicatat pada buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya dengan mencantumkan catatan pada halaman pendaftaran peralihan hak dengan tinta merah sebagai berikut :

”BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR TANGGAL HAK PAKAI NOMOR..... DESA..... HAPUS, DAN DIUBAH MENJADI HAK GUNA BANGUNAN NOMOR YANG BERAKHIR PADA TANGGAL DENGAN UANG PEMASUKAN SEBESAR Rp. DAN SUMBANGAN PELAKSANAAN LANDREFORM SEBESAR Rp.”

....., TGL.....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

(.....)

dan untuk Hak Guna Bangunan tersebut dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan catatan mengenai terjadinya hak dalam ruang c di halaman pendaftaran pertama yang menunjuk kepada Pasal 11 ayat (1) Keputusan ini.

Pasal 12

- (1) Setelah dilaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, maka pemindahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dilaksanakan dengan Akta PPAT dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat maupun daftar umum lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Untuk pemindahan Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berlaku ketentuan Pasal 8 Keputusan ini.

BAB III
PEROLEHAN TANAH MELALUI
PENYERAHAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH

Pasal 13

- (1) Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah untuk keperluan perusahaan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan pernyataan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan formulir sesuai Lampiran V Keputusan ini sebagai contoh.
- (2) Apabila diperlukan sebelum dilaksanakan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diadakan perjanjian kesediaan menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah dengan menggunakan formulir sesuai Lampiran VI Keputusan ini sebagai contoh, yang berisi kesepakatan bahwa, dengan menerima ganti kerugian, pemegang hak bersedia:
 - a. menyerahkan tanah Hak Miliknya sehingga tanah tersebut jatuh pada Negara sebagaimana dimaksud Pasal 27 huruf a UUPA, atau
 - b. melepaskan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakainya sehingga tanah tersebut menjadi tanah Negara, untuk kemudian diberikan kepada perusahaan dengan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan perusahaan tersebut untuk menjalankan usahanya.
- (3) Jika tanah yang diperlukan perusahaan merupakan tanah Negara yang dipakai oleh pihak ketiga, maka pihak yang memakai tanah tersebut melepaskan semua hubungannya dengan tanah yang bersangkutan sehingga tanah itu menjadi tanah Negara yang dapat diberikan dengan hak atas tanah yang sesuai kepada perusahaan.
- (4) Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat sertipikat tanah yang bersangkutan, atau jika hak tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, setelah dilakukan inventarisasi dan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 dan angka 5 dan penyerahan surat-surat asli bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan.
- (5) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah dibuatnya pernyataan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) Kepala Kantor Pertanahan mencatat hapusnya hak atas tanah tersebut pada buku tanah dan sertipikatnya maupun daftar umum lainnya.

Pasal 14

- (1) Perusahaan wajib segera mengajukan permohonan hak yang sesuai dengan keperluan usahanya atas tanah yang sudah diserahkan atau dilepaskan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.
- (2) Permohonan dan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1993 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973.

BAB IV
TATA CARA PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK GUNA USAHA

Pasal 15

- (1) Hak Guna Usaha yang diberikan atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ditetapkan jangka waktu berlakunya paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, dengan ketentuan bahwa atas permohonan perusahaan dapat diberikan jaminan perpanjangan hak untuk waktu sesudah jangka waktu tersebut habis dan pembaharuan hak untuk waktu sesudah jangka waktu perpanjangan tersebut habis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.
- (2) Jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicantumkan dalam keputusan pemberian haknya.

Pasal 16

- (1) Untuk melaksanakan jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 perusahaan harus mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu haknya dan permohonan pembaharuan hak sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu perpanjangan hak tersebut.
- (2) Permohonan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat dengan formulir sesuai contoh Lampiran IV.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dilampiri dengan :
 - a. Keterangan diri pemohon, yang berupa Kartu Tanda Penduduk untuk pemohon perorangan atau Akte Pendirian yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman untuk pemohon Badan Hukum.
 - b. Surat Persetujuan Penanaman Modal Bagi Perusahaan yang menggunakan fasilitas Penanaman Modal.
 - c. Foto copy sertipikat Hak Guna Usaha yang akan diperpanjang atau diperbaharui dengan disertai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang terbaru.
 - d. Surat Keterangan Klasifikasi kebun dari Direktur Jenderal Perkebunan tentang kelayakan pengelolaan dan penggunaan tanah perkebunannya.
 - e. Tanda lunas pembayaran PBB.

Pasal 17

- (1) Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memerintahkan :
 - a. Kepala Bidang Hak-hak Tanah agar mencatatnya di dalam daftar permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha dan meneliti kelengkapan persyaratan dan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan jika belum lengkap, dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah diterimanya permohonan tersebut memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi permohonannya.
 - b. Kepala Bidang Penatagunaan Tanah dan Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah agar menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan atas permohonan tersebut yang memuat :
 - 1) Keterangan mengenai penggunaan tanahnya.
 - 2) Keterangan mengenai luas tanahnya.
- (2) Apabila pemohon tidak melengkapi permohonannya dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan mengenai ketidaklengkapan permohonannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengembalikan permohonan tersebut disertai alasannya, dengan tidak menutup kemungkinan permohonan tersebut diajukan kembali.

Pasal 18

- (1) Untuk pemberian perpanjangan Hak Guna Usaha tidak diperlukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B, melainkan cukup dilengkapi dengan laporan konstataasi yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permohonan secara lengkap.

- (2) Jika tanah yang dapat diberikan perpanjangan Hak Guna Usaha berbeda luas atau batasnya dari pada yang tercantum dalam sertipikat, maka dilakukan pengukuran ulang dan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B yang harus diselesaikan dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap.

Pasal 19

- (1) Untuk permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha yang luas tanahnya tidak lebih dari 200 (dua ratus) hektar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan keputusan mengenai perpanjangan atau pembaharuan hak yang bersangkutan atau penolakannya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diselesaikannya laporan konstataasi atau Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B.
- (2) Untuk permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha yang luas tanahnya lebih dari 200 (dua ratus) hektar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional meneruskan permohonan tersebut dengan disertai pertimbangannya kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diselesaikannya laporan konstataasi atau Risalah Panitia Tanah B.
- (3) Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai perpanjangan atau pembaharuan hak yang bersangkutan atau penolakannya dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diterima secara lengkap.
- (4) Dalam keputusan perpanjangan atau pembaharuan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3) dicantumkan besarnya uang pemasukan kepada negara yang harus disetor kepada Negara.
- (5) Kutipan asli keputusan perpanjangan atau pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan disampaikan kepada pemohon melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada Instansi terkait.

BAB V

TATA CARA PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN

Pasal 20

- (1) Hak Guna Bangunan yang diberikan atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ditetapkan jangka waktu berlakunya berakhir pada tanggal 24 September tahun ketigapuluh sejak tanggal Izin Lokasi dengan maksimum 30 (tiga puluh) tahun, dengan ketentuan bahwa atas permohonan perusahaan dapat diberikan jaminan perpanjangan hak untuk waktu sesudah jangka waktu tersebut habis dan pembaharuan hak untuk waktu sesudah jangka waktu perpanjangan hak habis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.
- (2) Jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicantumkan dalam keputusan pemberian haknya.

Pasal 21

- (1) Untuk melaksanakan jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 perusahaan harus mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu haknya dan permohonan pembaharuan hak sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu perpanjangan hak tersebut.
- (2) Permohonan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan formulir sesuai contoh Lampiran IV.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilampiri dengan :
 - a. Keterangan diri pemohon, yang berupa Kartu Tanda Penduduk untuk pemohon perorangan atau Akte Pendirian yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman untuk pemohon Badan Hukum.
 - b. Surat Persetujuan Penanaman Modal Bagi Perusahaan yang menggunakan fasilitas Penanaman Modal.

- c. Fotocopy sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan diperpanjang atau diperbaharui dengan disertai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang terbaru.
- d. Surat Pernyataan pemohon bahwa tanahnya masih dimanfaatkan sesuai dengan tujuan peruntukan penggunaan semula atau dalam hal ada perubahan pemanfaatan harus sesuai dengan ketentuan tata ruang yang berlaku
- e. Tanda lunas pembayaran PBB untuk tahun tagihan yang terakhir.

Pasal 22

- (1) Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan :
 - a. Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah agar mencatatnya di dalam daftar khusus permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan, dan meneliti kelengkapan persyaratan dan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dan jika belum lengkap, dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah diterimanya permohonan tersebut memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi permohonannya.
 - b. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah dan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah agar menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan atas permohonan tersebut yang memuat :
 - 1) Keterangan mengenai penggunaan tanahnya.
 - 2) Keterangan mengenai luas tanahnya.
- (2) Apabila pemohon tidak melengkapi permohonannya dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan mengenai ketidaklengkapan permohonannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, Kepala Kantor Pertanahan mengembalikan permohonan tersebut disertai alasan penolakannya, dengan tidak menutup kemungkinan permohonan tersebut diajukan kembali.

Pasal 23

- (1) Untuk pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan tidak diperlukan lagi pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A, melainkan cukup dibuatkan laporan konstataasi yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permohonan secara lengkap.
- (2) Jika tanah yang dimohonkan perpanjangan Hak Guna Bangunan berbeda luas atau batasnya dari pada yang tercantum dalam sertipikat, maka dilakukan pengukuran ulang dan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A yang harus diselesaikan dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap.

Pasal 24

- (1) Untuk permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang luas tanahnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keputusan mengenai perpanjangan atau pembaharuan hak yang bersangkutan atau penolakannya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diselesaikannya laporan konstataasi atau Risalah Panitia Pemeriksa Tanah A.
- (2) Untuk permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang luas tanahnya lebih dari 5 (lima) hektar Kepala Kantor Pertanahan meneruskan permohonan tersebut dengan disertai pertimbangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan dalam waktu 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak diselesaikannya laporan konstataasi atau Risalah Panitia Pemeriksa Tanah A.
- (3) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai perpanjangan atau pembaharuan hak yang bersangkutan atau penolakannya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diterima secara lengkap.
- (4) Dalam keputusan perpanjangan atau pembaharuan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3) dicantumkan besarnya uang pemasukan atau biaya administrasi yang harus disetor kepada Negara.

BAB VI

PENDAFTARAN PERPANJANGAN ATAU PEMBAHARUAN HAK DAN PENERBITAN TANDA BUKTI HAKNYA

Pasal 25

- (1) Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang telah diberikan keputusan perpanjangan atau pembaharuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan 24 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan oleh pemegang hak dengan menyerahkan :
- a. surat keputusan asli mengenai perpanjangan atau pembaharuan haknya.
 - b. bukti asli pembayaran uang pemasukan/administrasi.
 - c. sertipikat tanah yang bersangkutan.
- (2) Pencatatan perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang data mengenai tanahnya tidak berubah dilakukan dalam buku tanah dan sertipikatnya pada halaman "Pendaftaran Peralihan Hak" dengan kata-kata sebagai berikut :
- a. untuk perpanjangan Hak Guna Usaha :

"HAK GUNA USAHA INI DIPERPANJANG SELAMA 25 (DUA PULUH LIMA) TAHUN TERHITUNG MULAI TANGGAL TAHUN"

....., 19.....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN

(.....)
NIP.

- b. untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan :

"HAK GUNA BANGUNAN INI DIPERPANJANG SELAMA 20 (DUA PULUH) TAHUN TERHITUNG MULAI TANGGAL TAHUN"

....., 19.....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN

(.....)
NIP.

- (3) Untuk perpanjangan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang data mengenai tanahnya berubah dan untuk pembaharuan hak dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru dengan menarik sertipikat yang lama sesuai dengan ketentuan berlaku.

BAB VII BIAYA-BIAYA

Pasal 26

Untuk perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV dan Bab V Keputusan ini dipungut uang pemasukan kepada Negara dan pungutan lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada waktu pemberian perpanjangan atau pembaharuan hak yang bersangkutan.

BAB VIII PELAPORAN

Pasal 27

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan laporan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi mengenai perolehan tanah oleh perusahaan diwilayahnya setiap bulan sekali dengan menggunakan formulir sesuai contoh Lampiran VII Keputusan ini.

- (2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyampaikan laporan kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai perolehan tanah oleh perusahaan diwilayahnya setiap bulan dengan menggunakan formulir sesuai contoh Lampiran VIII Keputusan ini.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 28

- (1) Terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan Izin Lokasi dan sudah diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya sebelum keluarnya Keputusan ini, dinyatakan sah.
- (2) Terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan izin lokasi berdasarkan ketentuan lama dan belum diselesaikan permohonan haknya, maka untuk keperluan pensertipikatannya diproses berdasarkan Keputusan ini.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 29

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 7 Desember 1994

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

Ir. SONI HARSONO