



**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 27 Oktober 1998

Nomor : 110-4156  
Sifat : -  
Lampiran : 1 (satu)  
Perihal : Instruksi Menteri Negara  
Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional  
Nomor 5 Tahun 1998.

Kepada Yth.

- Sdr. 1. Para Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi;  
2. Para Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya.

di-

SELURUH INDONESIA

Bersama ini disampaikan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Sekala Besar, untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dalam melaksanakan Instruksi ini diminta perhatian Saudara sebagai berikut:

1. Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
2. Tanah berfungsi sosial dan harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemilihan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan karena merugikan kepentingan umum.
3. Penguasaan tanah yang sangat luas oleh segelintir orang ataupun perusahaan dan tidak dimanfaatkan dengan baik amat merugikan dan tidak adil. Merugikan, karena di satu sisi efisiensi pemanfaatannya pada umumnya rendah dan di sisi lain kesempatan untuk memanfaatkan tanah oleh orang atau perusahaan lain yang lebih sungguh-sungguh dan mampu menjadi hilang sehingga sumbangannya bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat tidak dapat direalisasikan. Tidak adil, karena tanah yang menjadi hajat hidup orang banyak tidak tersedia secara merata bagi orang yang lebih banyak.
4. Batas maksimum penguasaan tanah oleh perorangan telah ada pengaturannya sedangkan batas maksimum penguasaan tanah oleh badan hukum hingga saat ini belum ada pengaturannya.
5. Penguasaan tanah ditetapkan dalam berbagai bentuk hak atas tanah antara lain Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Bagi suatu badan hukum untuk mendapatkan suatu hak tersebut, secara prosedur harus didahului dengan Izin Lokasi.
6. Berdasarkan Informasi yang tersedia, banyak penguasaan tanah sekala besar yang diperoleh perusahaan melalui Izin Lokasi tidak dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dari Izin Lokasi yang diberikan

untuk peruntukan perumahan, hanya 9% yang telah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, sedangkan untuk industri 10%, jasa sekitar 8% dan perkebunan sekitar 16%.

7. Kenyataan yang kurang menguntungkan tersebut di atas mendorong pemerintah untuk menata kembali penguasaan tanah dengan tujuan untuk meningkatkan pemanfaatan tanah ke arah yang lebih efisien, lebih merata dan berkeadilan sosial, melalui penetapan batas maksimum penguasaan tanah sekala besar.
8. Kriteria penguasaan tanah sekala besar dan batas maksimum penguasaan tanah sekala besar ditetapkan berdasarkan luasan tanah untuk suatu kegiatan usaha yang memungkinkan suatu perusahaan memperoleh keuntungan, yang selanjutnya disebut luas optimum.
9. Luas optimum tersebut berbeda-beda menurut jenis usaha, komoditas yang diusahakan dan lokasi usaha. Untuk usaha perkebunan berhubung jenis komoditas sangat banyak, maka komoditas kelapa sawit digunakan sebagai acuan.
10. Luas optimum usaha bagi suatu badan hukum/perusahaan atau kelompok perusahaan adalah sebagai berikut:
  - a. Perumahan dan Permukiman:
    - (1) Kawasan Perumahan = 200 hektar
    - (2) Kawasan Resort/Perhotelan = 100 hektar
  - b. Kawasan Industri = 200 hektar
  - c. Perkebunan
    - (1) Semua komoditas perkebunan, kecuali tebu yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar diberikan HGU dengan luas maksimum = 10.000 hektar
    - (2) T e b u = 30.000 hektar
  - d. Pertanian/Tambak
    - (1) Di Jawa = 50 hektar
    - (2) Di Luar Jawa = 100 hektar
11. Luas tanah optimum untuk usaha tersebut adalah merupakan luasan minimum penguasaan tanah sekala besar dengan tanpa mengabaikan aspek sosial dan ekosistem dalam rangka pembangunan berkelanjutan.
12. Pembatasan penguasaan tanah sekala besar (luas maksimum) ditetapkan berdasarkan pertimbangan luasan optimum yang dapat memberikan keuntungan finansial bagi investor dan pemerataan penguasaan tanah untuk usaha oleh semua investor di suatu Propinsi serta pemerataan kesempatan pembangunan di seluruh Indonesia.
13. Batas maksimum penguasaan tanah sekala besar yang dapat dikuasai oleh suatu badan hukum atau sekelompok perusahaan yang saham mayoritasnya dikuasai oleh seseorang tertentu ditentukan sebagai berikut:
  - (1) Dalam suatu wilayah Propinsi luasnya dua kali luas tanah optimum.
  - (2) Yang mencakup seluruh wilayah Indonesia, luasnya 10 (sepuluh) kali luas maksimum untuk tingkat Propinsi, kecuali untuk perkebunan luas maksimum pada wilayah Propinsi seluas 20.000 hektar, sedangkan untuk seluruh wilayah Indonesia seluas 100.000 hektar.
  - (3) Khusus untuk perkebunan tebu luas maksimum wilayah Propinsi seluas 60.000 hektar dan luas maksimum seluruh Indonesia 150.000 hektar.
  - (4) Untuk Propinsi Irian Jaya seluas maksimum dua kali luas maksimum propinsi lain.

14. Izin Lokasi diberikan kepada setiap penanam modal sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Penanaman Modal dengan ketentuan luas tanah yang diberikan tidak melebihi batas luas maksimum penguasaan tanah sekala besar.
15. Untuk melaksanakan Instruksi ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya segera menginventarisasi pemberian izin lokasi yang luasnya melebihi batas maksimum yang ditetapkan dan memberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan mengenai hal ini. Selanjutnya pemantauan terhadap pelaksanaannya agar dimonitor secara teratur dan dilaporkan secara berjenjang ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat.

Demikian disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

ttd

**HASAN BASRI DURIN**