



DEPARTEMEN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR 3 TAHUN 1987
TENTANG
PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPERLUAN
PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

MENTERI DALAM NEGERI.

- Menimbang : a. bahwa kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan harus dapat menciptakan keadaan yang serasi dan seimbang dalam menunjang kegiatan pembangunan, dengan tujuan di satu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dapat dicukupi dan di pihak lain dapat tercapai tertib penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan perundangan yang berlaku, sehingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan fungsinya;
- b. bahwa berhubung dengan itu, dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan pada umumnya dan khususnya menunjang Pembangunan Perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, perlu diadakan penyempurnaan dan perubahan terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan Tanah dan Pemberian Tanah untuk keperluan Perusahaan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Sederhana/Perumahan Murah yang diselenggarakan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104);
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 42);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1975;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1979;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1982;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984;

14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Perusahaan Pembangunan Perumahan yang selanjutnya disebut Perusahaan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang Pembangunan Perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.
2. Perumahan adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak dihuni dilengkapi dengan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial.
3. Penyediaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah bagi keperluan Perusahaan dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak.
4. Pencadangan tanah adalah penyediaan areal tanah untuk keperluan pembangunan perumahan sesuai dengan Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Induk Kota/Rencana Kota.
5. Ijin Lokasi adalah ijin penunjukan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu Perusahaan seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan.

BAB II PENETAPAN LOKASI DAN LUAS TANAH

Pasal 2

- (1) Ijin lokasi untuk keperluan Perusahaan yang luasnya tidak lebih dari 15 Ha (lima belas hektar) bagi Daerah Tingkat II yang telah mempunyai Rencana Induk Kota/Rencana Kota, ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.
- (2) Ijin lokasi luasnya tidak lebih dari 200 Ha (dua ratus hektar) ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- (3) Ijin lokasi yang luasnya lebih dari 200 Ha (dua ratus hektar) ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I setelah mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.

Pasal 3

- (1) Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut dalam Pasal 2, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II :
 - a. Wajib mentaati Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Induk Kota/Rencana Kota;
 - b. Menghindari penggunaan tanah pertanian yang subur;
 - c. Memanfaatkan tanah yang kurang subur;
 - d. Mengusahakan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan.

- (2) Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah dimaksud ayat (1) dicantumkan pula ijin pembelian dan/atau ijin pembebasan tanahnya.

BAB III

TATACARA PERMOHONAN, PENETAPAN LOKASI DAN LUAS TANAH

Pasal 4

- (1) Permohonan untuk memperoleh penetapan ijin lokasi dan luas tanah dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), diajukan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria.
- (2) Permohonan untuk memperoleh penetapan ijin lokasi dan luas tanah dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dengan tembusan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria.
- (3) Berkenaan dengan permohonan penetapan ijin lokasi dan luas tanah dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), Gubernur Kepala Daerah Tingkat I wajib mengajukan permohonan persetujuan kepada Menteri Dalam Negeri dilengkapi dengan pertimbangan dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.
- (4) Permohonan dimaksud pada ayat (1), (2) dan ayat (3) ini dilengkapi dengan :
 - a. Akte Pendirian Perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman atau dari pejabat yang berwenang bagi badan hukum lainnya.
 - b. Nomor Pokok Wajib Pajak.
 - c. Gambar Kasar/Sketsa tanah yang dibuat oleh pemohon.
 - d. Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah (kebun/sawah) yang dimohon.
 - e. Pernyataan bermeterai cukup tentang kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan atau mengikutsertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.
 - f. Uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai Analisa Dampak Lingkungan.

Pasal 5

- (1) Berkenaan dengan permohonan penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3), Gubernur Kepala Daerah Tingkat I wajib meminta pertimbangan dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II mengenai letak dan luas tanah yang dapat disediakan.
- (2) Pertimbangan Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II tersebut pada ayat (1) disiapkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II setelah berkonsultasi dengan instansi teknis yang terkait.
- (3) Berkenaan dengan permohonan persetujuan penetapan lokasi dan luas tanah dalam Pasal 4 ayat (1), Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II setelah berkonsultasi dengan instansi teknis yang terkait wajib memberikan pertimbangan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.

Pasal 6

- (1) Penyelesaian permohonan penetapan ijin dan luas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3), diproses secara terkoordinasi oleh Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat I cq. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat I bidang pemerintahan bersama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat I dan Direktorat Agraria Propinsi.
- (2) Surat Keputusan pemberian penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut pada ayat (1) disiapkan oleh Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan diselesaikan dalam waktu 3 (tiga) bulan dan selambat-lambatnya 5 (lima) bulan terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap.

Pasal 7

- (1) Penyelesaian permohonan penetapan ijin dan luas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) diproses secara terkoordinasi oleh Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat II bersama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya.
- (2) Surat Keputusan pemberian penetapan ijin lokasi dan luas tanah tersebut pada ayat (1) disiapkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya dan diselesaikan dalam waktu 3 (tiga) bulan dan selambat-lambatnya 5 (lima) bulan terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap

Pasal 8

Dalam penetapan ijin dan luas tanah dimaksud dalam Pasal 2 dicantumkan syarat-syarat antara lain :

- a. Jangka waktu penyelesaian pembelian/pembebasan tanah diberikan secara bertahap selama 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun dan diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun untuk setiap tahap jika terdapat alasan yang cukup kuat.
- b. pembelian/pembebasan tanah dilakukan atas dasar musyawarah untuk mencapai kesepakatan.
- c. Apabila tidak tercapai kesepakatan ganti rugi dapat ditempuh dengan cara menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan atau mengikutsertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah.
- d. Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran/permohonan hak dalam waktu 6 (enam) bulan dan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun disertai dengan syarat-syarat yang lengkap kepada pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.

Pasal 9

- (1) Dalam hal Perusahaan memerlukan tanah yang luas, maka sementara menunggu penetapan ijin lokasi dan luas tanah dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3), Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dapat memberikan ijin pencadangan tanah.
- (2) Ijin pencadangan tanah yang luasnya lebih dari 200 Ha (dua ratus hektar) baru dapat diberikan setelah mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri.
- (3) Ijin tersebut pada ayat (1) dan (2) berlaku selama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 6 (enam) bulan.

Pasal 10

Perusahaan dapat melakukan pembelian tanah secara langsung menurut ketentuan peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku atau pembebasan tanah dengan bantuan Panitia Pembebasan Tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976.

Pasal 11

- (1) Selama belum diperoleh penetapan ijin lokasi atau ijin pencadangan tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 9 Perusahaan yang bersangkutan tidak diperkenankan untuk melakukan pembelian/pembebasan tanah dan lain-lain kegiatan yang mengubah penguasaan tanah baik secara fisik maupun yuridis.
- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut pada ayat (1) mengakibatkan tidak diberikannya ijin lokasi atau ijin pencadangan tanah kepada yang bersangkutan.

BAB IV PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

Pasal 12

- (1) Kepada Perusahaan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat diberikan tanah Negara dengan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut kebutuhan sesuai dengan peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.
- (2) Kepada Perusahaan yang didirikan dengan modal Swasta dapat diberikan tanah dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut kebutuhan sesuai dengan peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.

Pasal 13

- (1) Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah, Perusahaan berkewajiban antara lain :
 - a. Mematangkan tanah dan membangun rumah sesuai dengan rencana proyek yang telah disetujui oleh Pemerintah;
 - b. Menyediakan tanah untuk keperluan fasilitas sosial dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan;
 - c. Menyerahkan prasarana lingkungan dan tanah untuk keperluan fasilitas sosial serta utilitas umum kepada Pemerintah daerah Tingkat II.
- (2) Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan maka tanah-tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan dengan Hak Guna Bangunan, wajib dipindahkan haknya berikut bangunan/rumah yang ada di atasnya kepada pihak lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.
- (3) Dengan adanya kewajiban tersebut pada ayat (2) ini, maka pada waktunya akan putus hubungan hukum antara Perusahaan yang bersangkutan dengan proyek yang dibangunnya.

Pasal 14

- (1) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dapat menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Perusahaan yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara dan Papan Sejahtera jika luas tanahnya tidak lebih 15 Ha (lima belas hektar) dan jangka waktunya paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan dimaksud pada ayat (1) diselesaikan selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap.

BAB V PENGAWASAN

Pasal 15

- (1) Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II berkewajiban untuk melakukan pengendalian dan pengawasan agar :
 - a. Perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajiban sebagai yang dimaksud dalam Pasal 8 dan 13;
 - b. Tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan yang bersangkutan benar-benar dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan rencana penggunaannya dan ijin yang telah diberikan.

- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut pada ayat (1) setelah diberi peringatan dapat mengakibatkan ijin-ijin yang tidak dilaksanakan, baik sebagian maupun seluruhnya menjadi tidak berlaku lagi.
- (3) Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pengendalian dan pengawasan dimaksud dalam Pasal 15 dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota.

BAB VI KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 16

- (1) Ketentuan dalam peraturan ini berlaku pula terhadap Koperasi yang menurut Anggaran Dasarnya bergerak dalam bidang usaha Pembangunan Perumahan.
- (2) Bagi Perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal sebagai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 juncto Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 juncto Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 berlaku ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1984 juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1984.

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 17

Permohonan penetapan ijin lokasi untuk keperluan Perusahaan dan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Perusahaan yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara dan Papan Sejahtera, yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini masih dalam proses penyelesaian, diperlakukan menurut ketentuan peraturan ini.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, maka ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 sepanjang yang mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan Perusahaan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Sederhana/Perumahan Murah yang diselenggarakan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara dinyatakan tidak berlaku lagi.
- (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J a k a r t a
Pada tanggal : 16 Nopember 1987

MENTERI DALAM NEGERI

Cap/ttd.

SOEPARDJO