



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 23 TAHUN 1980  
TENTANG  
PEMANFAATAN TANAH HAK GUNA USAHA DAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK  
USAHA PATUNGAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL ASING**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang** : bahwa guna lebih meningkatkan gairah dan iklim investasi di berbagai bidang usaha, dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan mengenai pemanfaatan tanah hak guna usaha dan hak guna bangunan untuk usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing.

**Mengingat** : 1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945;  
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043); (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2818) jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2943);  
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967, tentang Penanaman Modal Asing;  
4. Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1977 tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal;  
5. Keputusan Presiden Nomor 54 Tahun 1977 tentang Ketentuan Pokok Tata Cara Penanaman Modal;

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan** : **KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PEMANFAATAN TANAH HAK GUNA USAHA DAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK USAHA PATUNGAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL ASING**

**Pasal 1**

- (1) Dalam usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing, hak guna usaha dipegang oleh peserta Indonesia.
- (2) Hak guna usaha atas tanah untuk usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing diberikan atas nama badan hukum peserta Indonesia dari usaha patungan yang bersangkutan.
- (3) Apabila dalam usaha patungan yang bersangkutan terdapat lebih dari satu peserta Indonesia, maka hak guna usaha diberikan atas nama salah satu peserta Indonesia atau lebih, sesuai dengan persetujuan antara seluruh peserta Indonesia dari usaha patungan tersebut.
- (4) Peserta Indonesia sebagai pemegang hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) harus berbentuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Indonesia dan saham-sahamnya harus atas nama dan seluruhnya dimiliki oleh warga negara Indonesia

- (5) Permohonan untuk memperoleh hak guna usaha sebagaimana di maksud dalam ayat (2) dan ayat (3) diajukan oleh peserta Indonesia calon pemegang hak guna usaha.
- (6) Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diberikan untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun, dengan kemungkinan diperpanjang menjadi paling lama 60 (enam puluh) tahun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Pasal 2**

- (1) Pemegang hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dapat menyerahkan tanah hak guna usahanya kepada usaha patungan yang bersangkutan dalam bentuk serah pakai.
- (2) Serah pakai tanah hak guna usaha tersebut dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Serah pakai tanah hak guna usaha berlaku untuk jangka waktu selama berlangsungnya usaha patungan, akan tetapi tidak boleh melebihi jangka waktu berlakunya hak guna usaha yang bersangkutan ;
  - b. Untuk serah pakai tanah hak guna usaha tersebut pemegang hak guna usaha dapat memperoleh nilai pengganti sebesar nilai kumulatif pengganti pemanfaatan tanah hak guna usaha yang bersangkutan dan dapat memasukkan jumlah tersebut sekaligus atau secara bertahap ke dalam usaha patungan sebagai penyertaan modalnya;
  - c. Usaha patungan berkewajiban mengusahakan dengan baik tanah hak guna usaha yang diserahkan-pakaikan sesuai dengan kelayakan usaha;
  - d. Apabila tanah hak guna usaha yang diserahkan-pakaikan itu dinilai tidak diusahakan dengan baik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan izin Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal, pihak peserta Indonesia pemegang hak guna usaha dapat membatalkan serah pakai tersebut;
  - e. Serah-pakai tanah hak guna usaha tersebut tidak boleh dibatalkan secara sepihak oleh pemegang hak guna usaha, selama usaha patungan yang bersangkutan memenuhi kewajibannya kepada Pemerintah maupun kepada pemegang hak guna usaha.
- (3) Serah-pakai dengan syarat-syarat tersebut dalam ayat (2) dicantumkan dalam Perjanjian Dasar patungan.

## **Pasal 3**

- (1) Dalam hal pemegang hak guna usaha menyerahkan tanah hak guna usahanya kepada usaha patungan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 2, maka hak guna usaha tersebut tidak boleh dijadikan jaminan hutang dalam bentuk apapun.
- (2) Kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pemegang hak guna usaha dilarang untuk memindah tangankan baik langsung maupun tidak langsung seluruh ataupun sebagian hak guna usahanya.
- (3) Dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) termasuk pemindah tanganan saham-saham pemegang hak guna usaha yang bersangkutan.
- (4) Pemindah tanganan hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) hanya diperbolehkan dalam rangka penggantian peserta atau peserta-peserta Indonesia dalam usaha patungan yang bersangkutan sepanjang dimungkinkan dalam perjanjian dasarnya dan setelah mendapat izin Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan ayat (1), (2), dan (3) dapat menjadi alasan bagi Pemerintah untuk meninjau kembali hak guna usaha yang bersangkutan.

## **Pasal 4**

- (1) Dalam hak usaha patungan memerlukan tanah untuk keperluan amplasemen, bangunan pabrik, gudang, perumahan karyawan, dan bangunan-bangunan lainnya, maka kepada usaha patungan tersebut dapat diberikan hak guna bangunan atas tanah yang bersangkutan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hak tanah yang dikehendaki untuk diberikan dengan hak guna bangunan atas nama usaha patungan tersebut termasuk dalam areal yang sudah ada hak guna usahanya, maka pemegang hak guna usaha dapat melepaskan sebaian haknya kepada usaha patungan tersebut.

- (3) Pelepasan hak guna usaha untuk kepentingan hak guna bangunan dalam usaha patungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak mengurangi saham peserta Indonesia dalam usaha patungan tersebut.
- (4) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dapat dijadikan jaminan hutang.

#### **Pasal 5**

- (1) Pemerintah dapat menyatakan usaha patungan itu berakhir atau tidak dapat diteruskan apabila :
  - a. Usaha patungan tidak mengusahakan tanah hak guna usaha dengan baik;
  - b. Usaha patungan tidak memenuhi kewajibannya dengan baik kepada Pemerintah.
- (2) Apabila usaha patungan itu dinyatakan oleh Pemerintah berakhir atau tidak dapat diteruskan karena sesuatu hal, maka:
  - a. Hak guna usaha yang telah diberikan tetap berlaku apabila pihak Indonesia:
    1. secara bersama-sama dengan peserta asing lainnya;
    2. secara sendiri berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;dapat mengusahakan tanah hak guna usaha tersebut dengan baik sesuai dengan tujuan pemberian hak guna usahanya.
  - b. hak guna usaha yang telah diberikan kepada pihak Indonesia akan dibatalkan apabila tanah hak guna usaha tersebut tidak diusahakan secara baik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 6**

- (1) Permohonan hak guna usaha untuk keperluan suatu usaha patungan yang pada saat ditetapkannya Keputusan Presiden ini sudah diajukan atas nama usaha patungan tersebut tetapi belum mendapat keputusan, diajukan kembali oleh peserta Indonesia yang bersangkutan dengan persetujuan peserta asingnya, dengan ketentuan bahwa acara yang sudah dilalui dan diselesaikan dalam rangka pengajaun permohonan terdahulu tidak perlu diulang.
- (2) Permohonan hak guna usaha yang didasarkan atas persetujuan pengembalian perusahaan perkebunan asing berdasarkan Instruksi Presidium kabinet Ampera Nomor 28/U/IN/1966 diselesaikan menurut persetujuan yang bersangkutan.

#### **Pasal 7**

Ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden ini berlaku mutatis-mutandis terhadap perusahaan nasional yang sudah mempunyai hak guna usaha dan melakukan usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing.

#### **Pasal 8**

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 20 Maret 1980  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

**(SOEHARTO)**