



MENTERI NEGARA AGRARIA/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 1993

TENTANG TATA CARA PEMBERIAN PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM KAWASAN-KAWASAN TERTENTU DI PROPINSI RIAU

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang** : bahwa untuk mengatur lebih lanjut pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-Kawasan Tertentu di Propinsi Riau, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Dalam Kawasan-kawasan tersebut;
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967 Nomor 1, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 2818) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2943);
3. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2853) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2944);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 117 Tahun 1992 tentang Persyaratan Pemilikan Saham Dalam Perusahaan Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3476);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Dalam Kawasan-Kawasan Tertentu di Propinsi Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3526);

7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 93/M Tahun 1993 Mengenai Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
9. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 1992 tentang Tata Cara Penanaman Modal;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA PEMBERIAN PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM KAWASAN-KAWASAN TERTENTU DI PROPINSI RIAU.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Pemberian hak adalah pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan.
2. Perpanjangan hak adalah pemberian hak untuk memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan guna meneruskan masa berlakunya selama jangka waktu tertentu tanpa mengubah syarat-syarat semula.
3. Pembaharuan hak adalah pemberian hak baru dengan syarat-syarat seperti perpanjangan hak dimaksud angka 2.
4. Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
5. Pemohon adalah orang atau Badan Hukum yang mengajukan permohonan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan termasuk perpanjangan dan pembaharuannya.
6. Menteri adalah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

**BAB II
TATA CARA PEMBERIAN PERPANJANGAN
HAK GUNA BANGUNAN**

Pasal 2

- (1) Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Atas permintaan pemohon, kepada pemohon diberikan jaminan perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan selanjutnya diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
- (3) Pemberian jaminan perpanjangan dan pembaharuan hak sebagaimana dimaksud ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian haknya.
- (4) Terhadap permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) khusus penerbitan surat keputusan pemberian hak yang pertama kali dilakukan menurut tata cara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 3

- (1) Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan harus diajukan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu haknya.
- (2) Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) harus diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan mengisi formulir yang tersedia.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus dilampiri dengan :
 - a. keterangan diri pemohon, apabila perseorangan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), sedangkan apabila badan hukum dibuktikan dengan akta pendiriannya yang sudah disahkan oleh Menteri Kehakiman.

- b. photo copy sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan diperpanjang disertai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPPT).
- c. tanda lunas pembayaran PBB.
- 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.

Pasal 4

Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud Pasal 3, Kepala Kantor Pertanahan:

- (1) Memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah agar mencatatnya di dalam daftar khusus permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan memeriksanya apakah persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 3 sudah lengkap, dan jika belum lengkap memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya terlebih dahulu.
- (2) Memerintahkan kepada 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 :
 - a. keterangan mengenai penggunaan tanahnya.
 - b. keterangan mengenai apakah ada perubahan luas tanahnya.

Pasal 5

- (1) Untuk pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan tidak diperlukan lagi pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, melainkan cukup dengan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan setempat berupa laporan konstataasi.
- (2) Terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang mengalami perubahan subyek dan atau luas tanahnya, dilakukan pengukuran ulang dan pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah.

Pasal 6

- (1) Apabila pemohon belum melengkapikan kelengkapan permohonan sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (3), maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon untuk melengkapinya, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonannya diterima.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) pemohon tidak melengkapi berkas permohonannya, selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan mengembalikan permohonan tersebut disertai alasan penolakannya, dengan tidak menutup kemungkinan permohonan tersebut diajukan kembali.
- (3) Terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sudah lengkap, selanjutnya oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai pertimbangannya diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja dihitung sejak permohonan diterimanya.
- (4) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberikan keputusan pemberian atau penolakan perpanjangan haknya dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan sebagaimana dimaksud ayat (3) diterima secara lengkap.
- (5) Dalam keputusan pemberian perpanjangan sebagaimana dimaksud ayat (4) sekaligus memuat biaya administrasi dimaksud Pasal 10.

BAB III

TATA CARA PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN

Pasal 7

Ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 2 sampai dengan Pasal 6 sepanjang mengenai tata cara dan syarat pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan.

BAB IV
UANG PEMASUKAN/BIAYA ADMINISTRASI

Pasal 8

Besarnya uang pemasukan yang disetor ke Kas Negara atas pemberian perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan ditetapkan dengan menggunakan perhitungan sebagai berikut :

- (1) Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan yang pertama kali ditetapkan dengan rumus :
 $4 \frac{1}{2} \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Harga Tanah}$ ditambah dengan dana landreform sebesar 50 % (lima puluh prosen) dari hasil perhitungan sesuai rumus tersebut di atas.
- (2) Besarnya uang pemasukan untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan selama 20 (dua puluh) tahun ditetapkan dengan rumus :
 $3 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Harga Tanah}$ pada tahun ke 31 ditambah dengan dana landreform sebesar 50 % (lima puluh prosen) dari hasil perhitungan sesuai rumus tersebut di atas.
- (3) Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun ditetapkan dengan rumus :
 $4 \frac{1}{2} \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Harga Tanah}$ pada tahun ke 51 ditambah dengan dana landreform sebesar 50 % (lima puluh prosen) dari hasil perhitungan sesuai rumus tersebut di atas.
- (4) Harga tanah sebagaimana dimaksud ayat (1), (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

Pasal 9

Atas permintaan pemohon, uang pemasukan untuk perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dimaksud Pasal 8 ayat (2) dan (3) dapat dilakukan di muka pada saat diterbitkannya keputusan pemberian Hak Guna Bangunan untuk pertama kali.

Pasal 10

- (1) Untuk perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan yang uang pemasukannya telah dilakukan di muka sebagaimana dimaksud Pasal 9, hanya dikenakan biaya administrasi.
- (2) Besarnya biaya administrasi sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan dengan rumus :
 $\frac{1}{4} \% \text{ Luas Tanah} \times \text{Harga Tanah}$ pada tahun ke 31 untuk perpanjangan dan pada tahun ke 51 untuk pembaharuan.

BAB V
PENDAFTARAN HAK DAN
PENERBITAN TANDA BUKTI HAKNYA

Pasal 11

- (1) Hak Guna Bangunan yang telah dijamin perpanjangan dan pembaharuannya, wajib didaftarkan pada Buku Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, setelah pemohon menyerahkan :
 - a. asli surat keputusan pemberian haknya.
 - b. asli bukti pembayaran uang pemasukan.
- (2) Pada halaman "pendaftaran Peralihan Hak" diberi catatan dengan kata-kata sebagai berikut :
Hak Guna Bangunan ini dijamin untuk diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun dan diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun berikutnya apabila persyaratan yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak tanggal Nomor, dipenuhi.

....., 19.....
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
.....

(.....)
NIP.

- (3) Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah menerima warkah-warkah sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib menerbitkan sertipikat hak atas tanahnya.

Pasal 12

- (1) Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan wajib didaftarkan pada Buku Tanah, setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima dari pemegang hak :
- asli surat keputusan perpanjangan atau pembaharuan haknya.
 - asli bukti pembayaran biaya administrasi.
 - sertipikat.
- (2) Pendaftaran perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tidak perlu mengganti buku tanah dan sertipikat lama, tetapi cukup dengan mencatat pada Buku Tanah dan Sertipikat lama tersebut pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak dengan kata-kata sebagai berikut :
- Hak Guna Bangunan ini telah diperpanjang/diperbaharui masa berlakunya untuk jangka waktu..... tahun terhitung mulai tanggal..... berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau tanggal tanggal Nomor

....., 19.....
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
.....

(.....)
NIP.

- (3) Untuk pencatatan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan pada Buku Tanah dan sertipikat dipungut biaya yang besarnya sama dengan biaya pembuatan sertipikat Hak Guna Bangunan.

**BAB VI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 13

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 8 September 1993

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

ttd.

IR. SONI HARSONO

CATATAN :

Peraturan ini sudah dicabut dengan Permenag/KBPN No 9 Tahun 1999