



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

Jakarta, 12 Desember 1994

Nomor : 500-3827  
Lampiran :  
Perihal : Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

Kepada Yth

1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi;
2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Seluruh Indonesia

Bersama ini disampaikan Keputusan Menteri Negara Agraria/KEpala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal yang dimaksudkan sebagai pelaksanaan lebih lanjut 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.

Sehubungan dengan hal tersebut, untuk pelaksanaannya diminta perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam keputusan ini ditetapkan prosedur memperoleh hak atas tanah bai perusahaan dalam rangka penanaman modal setelah terjadi kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah mengenai akan diambilnya tanah tersebut oleh perusahaan untuk menjalankan usahanya. Prosedur tersebut dipersingkat dengan mengurangi langkah-langkah yang harus dilaksanakan oleh perusahaan maupun oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu :
  - a. Proses pendaftaran pemindahan Hak Guna Bangunan dan pemberian perpanjangan pembaharuannya (pasal 8).

Menurut prosedur yang biasa apabila sebuah perusahaan membeli Hak Guna Bangunan, maka perusahaan tersebut wajib mendaftarkan peralihan Hak Guna Bangunan tersebut pada Kantor Pertanahan untuk dicatat pada Buku Tanah dan Sertipikatnya. Apabila dikehendaki perusahaan tersebut dapat mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut untuk waktu selamalamanya 20 tahun atau kalau diperlukan jangka waktu lebih lama maka dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan baru (pembaharuan hak) sehingga dapat memperoleh Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 tahun. Untuk memenuhi permohonan itu maka Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan keputusan mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan atau, dalam hal pembaharuan hak, keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan baru atas tanah tersebut kepada Perusahaan pemohon. Berdasarkan prosedur baru dalam Keputusan ini permohonan pendaftaran peralihan hak dan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut dapat diajukan sekaligus oleh perusahaan, dan atas permohonan itu

perpanjangan atau pembaharuan haknya diberikan dengan Pasal 8 ayat (1) Keputusan ini.

Perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut diberikan untuk jangka waktu yang diperlukan sehingga Hak Guna Bangunan itu berlaku sampai tanggal 24 September tahun ketiga puluh sejak tanggal Izin Lokasi, atau tanggal 24 September tahun kedua puluh sembilan apabila tanggal 24 September tahun ketiga puluh tersebut lebih dari pada 30 tahun dari Izin Lokasi.

Dengan demikian dalam satu langkah dilaksanakan sekaligus: pencatatan peralihan hak Guna Bangunan atau perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut serta pendaftarannya.

Pembedaan perpanjangan dan pembaharuan hak adalah karena menurut Undang-undang Pokok Agraria waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan dibatasi hanya sampai 20 tahun, sehingga apabila jarak waktu antara habisnya hak tersebut dengan tanggal 24 September tahun ketiga puluh atau tahun kedua puluh sembilan sejak tanggal Izin Lokasi kurang dari pada 20 tahun, maka Hak Guna Bangunan itu diperpanjang, dan apabila jarak waktu tersebut lebih dari 20 tahun, maka Hak itu diperbaharui.

b. Proses Perubahan Hak (Pasal 4,5,6,7,8,9,10,11 dan 12).

Status tanah yang diperoleh perusahaan seringkali tidak sesuai dengan status tanah yang diperlukan untuk menjalankan usahanya, yaitu Hak Guna Bangunan. Dalam hal demikian maka diperlukan perubahan hak tersebut menjadi Hak Guna Bangunan. Menurut proses yang biasa, maka hak semula (Hak Milik, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) harus dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga bidang tanah tersebut menjadi tanah Negara dan kemudian dimohon oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan. Untuk memenuhi permohonan itu Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas nama perusahaan pemohon yang kemudian mendaftarkan hak tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Dengan keputusan ini proses tersebut dipersingkat sebagai berikut:

- 1) Pertama-tama pemegang Hak Milik/ Hak Guna Usaha/ Hak Pakai atau kuasanya mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan. Atas permohonan itu, dengan keputusan ini ditegaskan hapusnya Hak Milik/ Hak Guna Usaha/ Hak Pakai tersebut dan kepala bekas pemegang hak diberikan Hak Guna Bangunan untuk waktu yang tersisa dari jangka waktu hak semula. Dalam hal bekas Hak Milik dan bekas Hak Guna Usaha yang sisa waktu berlakunya lebih dari pada 30 tahun, maka Hak Guna Bangunan diberikan untuk waktu sampai tanggal 24 September tahun ketiga puluh sejak tanggal Izin Lokasi dengan ketentuan tidak lebih dari pada 30 tahun. (Pasal 4 ayat (1) untuk Hak Milik, Pasal 9 ayat (1) untuk Hak Guna Usaha, dan Pasal 11 ayat (1) untuk Hak Pakai). Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dapat langsung mencatat perubahan hak itu pada sertipikat lama dan mendaftarkan Hak Guna Bangunan yang baru dengan membuat Buku Tanah dan Sertipikatnya.
- 2) Kemudian dibuat akta pemindahan Hak Guna Bangunan tersebut kepada perusahaan di depan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan menurut prosedur dan ketentuan sebagaimana diuraikan pada huruf a di atas.

- 3) Seluruh proses di atas dapat dilaksanakan ditingkat Kabupaten/Kotamadya dengan tidak ada batasan luas tanah dan untuk Izin Lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah bagi perusahaan berlaku sebagai izin pemindahan hak atas tanah, izin pengeluaran dari proyek landreform izin atau fatwa lainnya yang selama ini disyaratkan dalam proses pemberian atau peralihan hak serta pendaftarannya, kecuali untuk perubahan Hak Guna Usaha yang sesuai Pasal 9 ayat (3) tetap memerlukan izin dari Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional dan persetujuan Menteri Pertanian sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan.
- 4) Prosedur di atas adalah alternatif dari prosedur yang selama ini sudah dilakukan dalam perolehan tanah untuk perusahaan, yaitu prosedur pelepasan hak yang diikuti dengan pemberian hak atas tanah, yang untuk keseragaman dan kepastiannya juga diatur dalam Keputusan ini. Khusus untuk pemberian hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha atas tanah yang sudah dilepaskan haknya diberikan jaminan perpanjangan dan/atau pembaharuan haknya setelah hak tersebut habis, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1), dan 20 ayat (1). Perlu diperhatikan bahwa pemberian jaminan pembaharuan hak hanyalah diberikan di daerah yang akan ditetapkan oleh Pemerintah lebih lanjut sebagaimana ditentukan Pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993.

Oleh karena Keputusan ini dikeluarkan dalam rangka deregulasi dengan maksud untuk memperlancar penanaman modal, maka pemilihan alternatif mana yang akan ditempuh diserahkan kepada perusahaan yang bersangkutan (pasal 3). Tentu saja pemilihan alternatif tersebut akan dilakukan oleh perusahaan yang bersangkutan berdasarkan keadaan di lapangan dan kepentingan perusahaan, misalnya banyaknya bidang-bidang tanah yang diperoleh untuk usaha yang bersangkutan, diperlukannya jaminan perpanjangan atau pembaharuan hak dalam usahanya dan lain sebagainya.

- 5) Deregulasi prosedur perolehan tanah yang diatur dalam Keputusan ini tidak dimaksudkan untuk mengubah besarnya pungutan dan biaya yang harus dibayar oleh pemohon. Oleh pemohon karena itu untuk setiap permohonan harus dipungut uang pemasukan kepada Negara atau biaya administrasi, sumbangan untuk pelaksanaan landreform dan/atau biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk jenis-jenis pelayanan yang diberikan, yaitu sebagai berikut:
  - a. Dalam proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dipungut:
    - 1) Biaya administrasi sebagaimana berlaku dalam pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah bekas Hak Milik yang telah dilepaskan haknya;
    - 2) Biaya-biaya untuk keperluan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
  - b. Dalam proses perubahan Hak Guna Usaha atau Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan, dipungut :
    - 1) Uang pemasukan kepada Negara dan sumbangan untuk pelaksanaan landreform yang berlaku untuk pemberian Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu yang tersisa dari Hak Guna Usaha Hak Pakai semula dikurangi

- pungutan untuk Hak Guna Usaha/Hak Pakai yang sudah dipakai oleh Negara untuk jangka waktu yang bersangkutan yang dihitung secara proporsional dari pungutan yang sudah dibayar untuk keseluruhan jangka waktu Hak Guna Usaha/Hak Pakai;
- 2) Biaya-biaya untuk keperluan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
- c. Dalam proses pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan dan perpanjangan/pembaharuannya, dipungut:
- 1) Uang pemasukan kepada Negara dan sumbangan untuk pelaksanaan landreform yang berlaku untuk perpanjangan atau pemberian Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu yang diperlukan sehingga hak tersebut berakhir pada tanggal 24 September tahun ketiga puluh atau tahun kedua puluh sembilan sejak tanggal Izin Lokasi;
  - 2) Biaya-biaya untuk keperluan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992, baik untuk pendaftaran Hak Guna Bangunan maupun untuk pendaftaran perpanjangan/pembaharuannya.
- 6) Mengingat prosedur yang ditetapkan dalam Keputusan ini berisi pendelegasian wewenang yang besar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, diminta perhatian yang sungguh-sungguh kepada Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan deregulasi yang ditetapkan dalam Keputusan ini. Dalam hal ini secara khusus dimintai perhatian mengenai keharusan pelaporan, sebagai berikut :
- a. Tembusan Surat Perintah Setor (SPS), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), 8 ayat (5), 9 ayat (5), dan Pasal 11 ayat (4) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pelunasan biaya/pungutan sebagaimana dimaksud angka 5 di atas harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Cq. Kepala Biro Keuangan.
  - b. SETIAP BULAN Kepala Kantor Pertanahan harus menyampaikan laporan mengenai semua kegiatan pelayanan perolehan tanah untuk perusahaan yang dilaksanakannya dan selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi menyampaikan laporan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 27).
- Laporan-laporan di atas hendaknya diolah dan dijadikan bahan pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Demikianlah untuk menjadi maklum dan perhatian Saudara.

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

IR. SONI HARSONO