



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 18 TAHUN 1989

TENTANG PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN KAWASAN INDUSTRI

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang** : bahwa dalam rangka melaksanakan Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri perlu menetapkan ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian Hak Atas Tanah untuk Perusahaan Kawasan Industri;
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan** : **KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN KAWASAN INDUSTRI.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Penyediaan Tanah adalah setiap kegiatan mendapatkan tanah bagi keperluan Perusahaan Kawasan Industri.
2. Pencadangan Tanah adalah penyediaan areal tanah untuk keperluan pembangunan Kawasan Industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
3. Ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada suatu perusahaan untuk menggunakan tanah seluas yang benar-benar diperlukan untuk kepentingan Pembangunan Kawasan Industri, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
4. Pembebasan Tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang ada antara tanah dengan pemilik tanah atau yang berhak atas tanah dengan cara musyawarah.
5. Pemberian Hak Atas Tanah adalah pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah.

BAB II PENCADANGAN TANAH, IJIN LOKASI DAN PEMBEBASAN TANAH

Pasal 2

- (1) Perusahaan Kawasan Industri yang akan mengelola Kawasan Industri wajib mengajukan permohonan pencadangan tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atau dalam hal permohonan tersebut menggunakan fasilitas penanaman Modal Daerah.
- (2) Permohonan tersebut diajukan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan dilampiri rekomendasi dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II setempat.
- (3) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima permohonan tersebut, menyiapkan keputusan mengenai permohonan pencadangan tanah dimaksud.
- (4) Dalam menyiapkan keputusan dimaksud ayat (3), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengadakan koordinasi dengan instansi terkait.

Pasal 3

- (1) Setelah diterimanya konfirmasi pencadangan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Perusahaan yang bersangkutan mengajukan permohonan Persetujuan Prinsip kepada Menteri Perindustrian sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Perindustrian.
- (2) Setelah diperoleh Persetujuan Prinsip dimaksud ayat (1) perusahaan yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan Ijin Lokasi dan Pembebasan Tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Permohonan dimaksud ayat (2) dilengkapi dengan :
 - a. Akta pendirian perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Pejabat yang berwenang;
 - b. Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - c. Gambar Kasar/Sketsa tanah yang dibuat pemohon;
 - d. Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah yang dimohon;
 - e. Pernyataan bermaterai cukup tentang kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan;
 - f. Uraian rencana proyek yang akan dibangun.
- (4) Setelah menerima tembusan permohonan dimaksud ayat (2) di atas, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II setempat, selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) hari, menyampaikan pertimbangan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengenai letak dan luas tanah yang dapat disediakan.

Pasal 4

- (1) Surat Keputusan pemberian Ijin Lokasi dan Ijin Pembebasan tanah tersebut dalam Pasal 3 disiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk ditandatangani oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal, ditandatangani oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- (2) Dalam Keputusan pemberian Ijin Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah dicantumkan :
 - a. Lokasi atau letak tanah dengan menyebutkan desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan;
 - b. Luas tanah yang boleh dibebaskan atau dibeli untuk pembangunan Kawasan Industri termasuk prasarana dan fasilitas umum yang diperlukan;
 - c. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penerima Ijin Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah/Pembelian Tanah.

Pasal 5

- (1) Dalam pelaksanaan pembebasan tanah dimaksud dalam Pasal 4, perusahaan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Pembebasan Tanah/Pembelian Tanah sudah selesai dilaksanakan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun yang dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun atas permintaan perusahaan apabila terdapat alasan yang cukup kuat.
 - b. Pembebasan Tanah/Pembelian Tanah dilakukan atas dasar musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai bentuk maupun besarnya ganti rugi/santunan yang dibayarkan.
- (2) Setelah dilakukan Pembebasan Tanah/Pembelian Tanah dan telah diperoleh Ijin Tetap dari Menteri Perindustrian, Perusahaan Kawasan Industri mengajukan permohonan pengukuran tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
 - (3) Pengukuran tanah sebagaimana dimaksud ayat (2) di atas harus diselesaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan dimaksud.
 - (4) Setelah diperoleh Gambar Situasi sebagai hasil pengukuran dimaksud ayat (2), Perusahaan Kawasan Industri mengajukan permohonan hak atas tanah.

BAB III PEMBERIAN, PEMECAHAN, PERALIHAN DAN PENCABUTAN HAK ATAS TANAH

Pasal 6

- (1) Permohonan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) diajukan oleh Perusahaan Kawasan Industri kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dengan mengisi daftar isian yang sudah disediakan pada Kantor dimaksud.
- (2) Untuk Perusahaan Kawasan Industri yang dalam usahanya menggunakan fasilitas penanaman modal, permohonan diajukan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal daerah dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan dimaksud ayat (1) dan (2), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sudah harus memproses permohonan hak atas tanah dimaksud dengan membuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah sebagai hasil pemeriksaan Panitia A sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) hari setelah diterimanya permohonan dimaksud dalam ayat (2), Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah harus menyerahkan berkas permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk proses sebagaimana ditentukan pada ayat (3) Pasal ini.
- (5) Dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah proses dimaksud ayat (3) berkas permohonan beserta pertimbangannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan terhadap permohonan dimaksud pada ayat (2) disampaikan kembali kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- (6) Dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah diterimanya berkas permohonan beserta kelengkapannya dimaksud ayat (5) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan bagi permohonan dengan fasilitas penanaman modal, berkas permohonan dimaksud disampaikan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal dan selanjutnya diteruskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, untuk disiapkan keputusan pemberian haknya.
- (7) Selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah berkas permohonan dimaksud ayat (6) diterima, Keputusan pemberian hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal disiapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan ditandatangani oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- (8) Dalam Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Perusahaan Kawasan Industri ditetapkan syarat-syarat yang berkenaan dengan penerbitan sertifikatnya dan syarat-syarat lain yang dianggap perlu.

Pasal 7

Perusahaan Kawasan Industri wajib mendaftarkan hak atas tanah Kawasan Industri dalam Keputusan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (7) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan.

Pasal 8

- (1) Hak Guna Bangunan untuk tanah Kawasan Industri diberikan untuk jangka waktu selama-lamanya 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1), atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang jangka waktunya selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun, dan selanjutnya dapat diperbaharui untuk selama-lamanya 30 (tiga puluh) tahun, sepanjang tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan industri, dengan rekomendasi dari Menteri Perindustrian.
- (3) Permohonan dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini dapat diajukan 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut.

Pasal 9

Dalam hal Persetujuan Prinsip atau Izin Usaha Kawasan Industri dicabut, maka Hak Guna Bangunan dan hak lain atas tanah yang telah diperoleh Perusahaan Kawasan Industri dicabut dan perusahaan yang bersangkutan harus mengalihkan penguasaan atas tanah tersebut kepada perusahaan lain yang sudah memperoleh Persetujuan Prinsip dari Menteri Perindustrian.

Pasal 10

- (1) Setelah sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Perusahaan Kawasan Industri dapat memindahkan bagian-bagian Hak Guna Bangunan, atau menyewakan bangunan beserta bagian tanah yang bersangkutan kepada Perusahaan Industri yang melakukan usaha di Kawasan Industri.
- (2) Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban untuk mengurus pengukuran bidang tanah yang dipindahkan kepada Perusahaan Industri, pemindahan hak atas tanahnya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran pemindahan hak tersebut pada ayat (1) pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

BAB IV PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 11

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi membantu Departemen Perindustrian/Badan Koordinasi Penanaman modal dalam pembinaan dan pengawasan Perusahaan Kawasan Industri.

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 12

Ketentuan sebagaimana di atur dalam Bab II dan III berlaku pula dalam hak kepada Perusahaan Kawasan Industri diberikan ijin perluasan.

Pasal 13

Tata cara permohonan, konfirmasi pencadangan tanah, ijin lokasi dan pembebasan tanah, permohonan dan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, permohonan pendaftaran hak atas tanah serta formulir yang dipergunakan untuk pelaksanaan Keputusan ini akan ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

**BAB V
KETENTUAN LAIN-LAIN**

Pasal 14

Permohonan pencadangan tanah, ijin lokasi dan pembebasan tanah serta permohonan hak atas tanah untuk Kawasan Industri yang pada saat mulai berlakunya Keputusan ini masih dalam penyelesaian, tetap diproses menurut ketentuan yang berlaku sebelumnya.

**BAB VI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 15

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 28 Oktober 1989

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

ttd.

IR. SONI HARSONO

CATATAN :

Peraturan tersebut diatas sudah dicabut dengan Permenag/KBPN No 2 Tahun 1997