



**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 7 TAHUN 2017  
TENTANG  
PENGATURAN DAN TATA CARA PENETAPAN HAK GUNA USAHA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan atau peternakan mempunyai peranan penting untuk menunjang pertumbuhan ekonomi nasional berkelanjutan dan pembangunan daerah dengan memperhatikan kesejahteraan masyarakat;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian Hak Guna Usaha berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah perlu diatur secara rinci mengenai pengaturan dan tata cara penetapan Hak Guna Usaha guna memberikan kepastian hukum bagi kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan atau peternakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a;

- c. bahwa peraturan yang mengatur tentang Hak Guna Usaha masih tersebar di beberapa ketentuan, belum lengkap dan terdapat pengaturan yang sudah tidak sesuai dengan tuntutan dan dinamika perkembangan masyarakat serta pembangunan usaha dalam bidang pertanian, perikanan atau peternakan sehingga perlu untuk disusun peraturan tersendiri;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha;

- 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 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
  - 3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297);
  - 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
  - 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5511);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2014 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Ekosistem Gambut (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 209, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5580);
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENGATURAN DAN TATA CARA PENETAPAN HAK GUNA USAHA.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, bukan merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/Desa atau BUMN/BUMD.
2. Tanah Hak adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
3. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.
4. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
5. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
6. Peta Bidang Tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
7. Penetapan Hak Guna Usaha adalah pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha.
8. Pemberian Hak Guna Usaha adalah penetapan pemerintah yang memberikan Hak Guna Usaha atas Tanah Negara.
9. Perpanjangan Hak Guna Usaha adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.

10. Pembaruan Hak Guna Usaha adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
11. Panitia Pemeriksaan Tanah B yang selanjutnya disebut Panitia B adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan Hak Guna Usaha.
12. Peralihan Hak Guna Usaha adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang Hak Guna Usaha untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.
13. Pelepasan Hak Guna Usaha adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Guna Usaha dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara.
14. Penggunaan Tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.
15. Perubahan Penggunaan Tanah adalah perbuatan merubah penggunaan tanah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.
16. Tanggung jawab Sosial dan Lingkungan (*Corporate Social Responsibility*) adalah komitmen perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi perseroan sendiri, komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya.
17. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dan disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

18. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
19. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
20. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di daerah Provinsi yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri.
21. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di daerah Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

## BAB II

### PENGATURAN HAK GUNA USAHA

#### Bagian Kesatu

#### Subyek Hak Guna Usaha

#### Pasal 2

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia; atau
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### Bagian Kedua

#### Jangka Waktu Hak Guna Usaha

#### Pasal 3

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.

- (2) Setelah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

### Bagian Ketiga

#### Perolehan Tanah Hak Guna Usaha

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 4

- (1) Sebelum mengajukan permohonan Hak Guna Usaha, pemohon harus memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal pemohon adalah badan hukum, sebelum memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mempunyai Izin Lokasi.
- (3) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal areal yang akan dimohon Hak Guna Usaha telah diberikan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam oleh pejabat yang berwenang untuk sebagian atau seluruh bidang tanah maka untuk memohon Hak Guna Usaha tersebut, pemohon Hak Guna Usaha harus mendapat persetujuan dari pemegang izin usaha yang bersangkutan.

- (5) Dalam hal pemohon Hak Guna Usaha tidak mendapatkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) maka peruntukan tanahnya ditentukan oleh Gubernur dengan memperhatikan skala prioritas daerah setempat.

#### Pasal 5

Perolehan tanah Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat berasal dari:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak;
- c. Tanah Ulayat;
- d. Kawasan Hutan Negara; dan
- e. Hak Pengelolaan Transmigrasi.

#### Paragraf 2

Perolehan Tanah dari Tanah Negara

#### Pasal 6

- (1) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain, dibuktikan dengan pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dengan disaksikan oleh tokoh masyarakat dan diketahui oleh lurah atau kepala desa setempat atau nama lain yang serupa dengan itu.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Negara yang terdapat penguasaan pihak lain, terlebih dahulu harus diberikan ganti kerugian terhadap penguasaan dan tanam tumbuh atau benda lain yang ada di atasnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 3

#### Perolehan Tanah dari Tanah Hak

#### Pasal 7

- (1) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Hak baik kepemilikan orang perseorangan, badan hukum maupun kepemilikan bersama, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya untuk menjadi Tanah Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak Tanah Hak yang dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus meminta tanda bukti haknya.
- (3) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak mempunyai tanda bukti hak, Kepala Kantor Pertanahan dapat meminta bukti kepemilikan lainnya yang sah.

### Paragraf 4

#### Perolehan Tanah dari Tanah Ulayat

#### Pasal 8

- (1) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Ulayat maka harus terlebih dahulu diperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan untuk dilepaskan menjadi Tanah Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal di dalam Tanah Ulayat yang telah dilepaskan terdapat areal yang memiliki nilai sosial budaya dan magis-religius bagi Masyarakat Hukum Adat, areal dimaksud dikeluarkan dari tanah yang dimohonkan Hak Guna Usaha.

Paragraf 5

Perolehan Tanah dari Kawasan Hutan Negara

Pasal 9

- (1) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan tanah Kawasan Hutan Negara maka harus terlebih dahulu dilepaskan statusnya dari Kawasan Hutan Negara.
- (2) Dalam hal Kawasan Hutan Negara yang dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - a. di dalamnya terdapat hak pihak lain, pemohon Hak Guna Usaha harus menyelesaikan hak pihak lain tersebut;
  - b. di dalamnya terdapat areal yang diperuntukkan bagi daerah penyangga termasuk daerah konservasi, areal dimaksud dapat diberikan Hak Guna Usaha dengan syarat pengelolaan, pemeliharaan dan pengawasannya menjadi tanggung jawab pemegang Hak Guna Usaha dengan tetap mempertahankan fungsinya.
- (3) Pelepasan Kawasan Hutan Negara dan penyelesaian hak pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6

Perolehan Tanah dari Hak Pengelolaan Transmigrasi

Pasal 10

- (1) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha berasal dari tanah Hak Pengelolaan Transmigrasi maka:
  - a. pemohon harus memperoleh penyerahan dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi, bagi tanah yang belum diterbitkan sertipikat Hak Milik;

- b. harus terlebih dahulu dilepaskan haknya menjadi Tanah Negara, bagi tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Milik; atau
  - c. harus memperoleh persetujuan pemanfaatan tanah dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi, bagi tanah yang sudah diterbitkan Surat Keputusan Pencadangan Tanah untuk Transmigrasi yang belum ada kegiatan pelaksanaannya.
- (2) Pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b hanya dapat dilakukan setelah memenuhi jangka waktu peralihan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Milik dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 7

#### Kewajiban dalam Perolehan Tanah

#### Pasal 11

- (1) Untuk kegiatan perolehan tanah lebih dari 1 (satu) bidang, pemohon harus membuat Rekapitulasi Perolehan Tanah dan Peta Rekapitulasi Perolehan Tanah dengan terlebih dahulu berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Pemohon Hak Guna Usaha wajib menghormati dan memberikan akses kepada pemilik tanah, dalam hal:
- a. terdapat bidang tanah yang tidak dapat dibebaskan; atau
  - b. pemilik tanah tidak bersedia menyerahkan tanahnya.

#### Bagian Keempat

#### Penggunaan Tanah Hak Guna Usaha

#### Pasal 12

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

- (2) Penggunaan tanah Hak Guna Usaha untuk usaha pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi usaha perkebunan, tanaman pangan dan/atau tanaman hortikultura.
- (3) Kegiatan usaha tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk tanaman padi, hanya dapat dilakukan atau diberikan dalam rangka pencetakan sawah baru.
- (4) Pencetakan sawah baru sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan pada tanah yang kurang atau tidak produktif untuk dijadikan sawah yang produktif.

### Pasal 13

- (1) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha, hanya dapat dilakukan sepanjang mendukung kegiatan usaha sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan dan kepentingan masyarakat lainnya.
- (2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertahankan fungsi konservasi.
- (3) Tanah Hak Guna Usaha dapat digunakan untuk emplasemen, bangunan pabrik, gudang, tempat tinggal sementara karyawan, dan bangunan lainnya yang menunjang kegiatan usaha.
- (4) Tanah yang digunakan sebagai penunjang kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberikan hak sesuai dengan sifat dan fungsinya.
- (5) Dalam hal di dalam tanah Hak Guna Usaha terdapat penggunaan lain yang diberikan oleh pejabat yang berwenang, diselesaikan oleh kedua belah pihak.

### Pasal 14

Dalam hal luasan tanah yang dimanfaatkan melebihi luas tanah yang tercantum dalam sertipikat maka kelebihan luas tanah harus dimohonkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah, terhadap Hak Guna Usaha dilakukan penyesuaian Hak dan/atau peralihan hak paling lama 3 (tiga) tahun.
- (2) Penyesuaian dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pelepasan hak oleh pemegang hak untuk dimohonkan kembali atau dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha terdapat garis sempadan pantai atau bantaran sungai sebagaimana telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah maka sempadan pantai atau sempadan sungai tidak dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha.
- (2) Sempadan pantai atau bantaran sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus digambarkan dalam Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur lampiran sertipikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan.
- (3) Pemegang Hak Guna Usaha yang berbatasan dengan sempadan pantai atau bantaran sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memelihara dan mempertahankan fungsi sempadan pantai atau bantaran sungai dimaksud.

### BAB III

## TATA CARA PEMBERIAN, PERPANJANGAN JANGKA WAKTU DAN PEMBARUAN HAK GUNA USAHA

### Bagian Kesatu

#### Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 17

Pemberian Hak Guna Usaha dilakukan melalui tahapan:

- a. pengukuran bidang tanah;
- b. permohonan hak;
- c. pemeriksaan tanah;
- d. penetapan hak; dan
- e. pendaftaran hak.

#### Paragraf 2

#### Pengukuran Bidang Tanah

#### Pasal 18

- (1) Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan secara tertulis oleh pemohon melalui Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan kewenangannya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Peta Bidang Tanah.

Paragraf 3  
Permohonan Hak

Pasal 19

- (1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis oleh pemohon melalui Kantor Pertanahan setempat sesuai kewenangannya dan dilampiri data permohonan.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha diperoleh secara sporadis atau terpecah, permohonan haknya diajukan dalam 1 (satu) permohonan dengan luas tanah hasil penjumlahan atau kumulatif.
- (3) Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 20

- (1) Setelah berkas permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 diterima, pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk melakukan:
  - a. pemeriksaan dan penelitian kelengkapan data yuridis dan data fisik; dan
  - b. pemberitahuan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan berikut rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pemeriksaan dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menjadi dasar dilanjutkan atau tidaknya permohonan Hak Guna Usaha.
- (3) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi berkas permohonan.

- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik telah lengkap, pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk memerintahkan Panitia B untuk melakukan pemeriksaan tanah.
- (5) Dalam hal pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.

#### Pasal 21

Pemohon bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran materiil dari data permohonan, dokumen/warkah/berkas dan/atau alas hak yang diajukan dalam rangka permohonan Hak Guna Usaha

#### Paragraf 4

#### Pemeriksaan Tanah

#### Pasal 22

- (1) Pemeriksaan tanah dalam rangka penetapan Hak Guna Usaha dilakukan oleh Panitia B.
- (2) Panitia B dibentuk dan ditetapkan dengan:
  - a. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, untuk pemberian Hak Guna Usaha yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan; atau
  - b. Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian Hak Guna Usaha yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN dan kewenangan Menteri.
- (3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan atau Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN tentang Pembentukan Panitia B dan susunan keanggotaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (4) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menunjuk camat dan kepala desa/lurah/tetua adat/tokoh masyarakat letak tanah yang bersangkutan sebagai Pembantu Panitia B.

Pasal 23

- (1) Panitia B mempunyai tugas:
  - a. mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha;
  - b. mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
  - c. mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas bidang tanah yang dimohon;
  - d. mengadakan penelitian usia tanaman, dalam hal tanah yang dimohon telah dimanfaatkan berdasarkan izin usaha yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
  - e. menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana pembangunan daerah;
  - f. membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapangan;
  - g. melakukan sidang-sidang baik di lapangan maupun di kantor berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan tanah, termasuk data pendukung lainnya, yang dituangkan dalam Berita Acara Sidang Panitia B; dan
  - h. memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan Hak Guna Usaha.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan untuk memperoleh kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha.

- (3) Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan Berita Acara Sidang Panitia B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dan huruf g tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 24

- (1) Hasil pemeriksaan tanah dituangkan dalam Risalah Panitia B.
- (2) Dalam merumuskan kesimpulan Risalah Panitia B sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia B harus secara tegas menyatakan setuju atau tidak setuju mengenai diberikannya Hak Guna Usaha, perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Usaha, dengan disertai alasan persetujuan atau penolakannya.
- (3) Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha telah dimanfaatkan oleh pemohon berdasarkan izin usaha yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang maka dengan memperhatikan usia tanaman dapat menjadi dasar Panitia B untuk mengusulkan pengurangan jangka waktu Hak Guna Usaha yang akan diberikan.
- (4) Apabila dalam Risalah Panitia B terdapat hal yang dipersyaratkan dan/atau diperlukan klarifikasi lebih lanjut, pemenuhannya harus dituangkan dalam Berita Acara Hasil Klarifikasi yang ditandatangani oleh ketua, sekretaris dan satu orang anggota Panitia B.
- (5) Risalah Panitia B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Berita Acara Hasil Klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 25

- (1) Risalah Panitia B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia B.

- (2) Dalam hal terdapat anggota yang tidak bersedia menandatangani Risalah Panitia B sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia B membuat catatan pada Risalah Panitia B mengenai penolakan/keberatan dimaksud.
- (3) Risalah Panitia B yang tidak ditandatangani oleh anggota yang tidak bersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia B.

Paragraf 5  
Penetapan Hak

Pasal 26

- (1) Penetapan Hak Guna Usaha, dilakukan dengan:
  - a. penyiapan konsep keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha oleh unsur teknis pada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah BPN sesuai dengan kewenangannya; dan
  - b. penerbitan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN berdasarkan data permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Risalah Panitia B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
- (2) Dalam hal pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Menteri maka Kepala Kantor Wilayah BPN menyampaikan data permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Risalah Panitia B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 kepada Menteri, disertai pendapat dan pertimbangan.
- (3) Berdasarkan data permohonan, Risalah Panitia B dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha.

- (4) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menetapkan keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha, harus disertai dengan alasan penolakan.
- (5) Keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya ketetapan pada pihak yang berhak.
- (6) Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha dan Keputusan Penolakan Pemberian Hak Guna Usaha tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 27

Kesalahan karena kekeliruan atau kelalaian yang merupakan kesalahan administrasi dalam proses penerbitan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha, dapat dikenakan sanksi administrasi.

#### Pasal 28

- (1) Dalam hal terdapat pihak yang keberatan terhadap keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian Hak Guna Usaha, diselesaikan secara musyawarah paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak permohonan diajukan.
- (2) Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan maka pihak yang keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak jangka waktu 60 (enam puluh) hari berakhir.
- (3) Dalam hal jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan tidak diajukan gugatan ke pengadilan maka terhadap keputusan pemberian Hak Guna Usaha, Kementerian tetap dapat melakukan proses pendaftaran hak.

- (4) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menjadi dasar pemberian atau pembatalan pemberian Hak Guna Usaha.

#### Paragraf 6

#### Pendaftaran Hak

#### Pasal 29

- (1) Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat Hak Guna Usaha, penerima Hak Guna Usaha harus mendaftarkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha pada Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, pelaksanaan pendaftaran hak baru dapat dilakukan setelah salinan keputusan pemberian Hak Guna Usaha telah diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan setelah semua kewajiban dan persyaratan yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha dipenuhi.
- (4) Permohonan pendaftaran keputusan penetapan Hak Guna Usaha dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 30

Dalam hal Hak Guna Usaha telah diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan secara nyata dikuasai pemegang haknya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 10 (sepuluh) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

### Bagian Kedua

#### Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha

### Pasal 31

- (1) Pemerintah dapat memberikan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Guna Usaha.
- (2) Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan:
  - a. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha;
  - b. tanahnya masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan;
  - c. penggunaan tanahnya masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.
  - d. tanahnya tidak termasuk dalam *database* tanah terindikasi terlantar; dan/atau
  - e. tanahnya tidak dalam perkara di lembaga peradilan, dan tidak diletakkan sita atau blokir/ *status quo*.

### Pasal 32

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diajukan oleh pemegang hak paling cepat dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak.

- (2) Jangka waktu perpanjangan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sejak tanggal berakhirnya Hak Guna Usaha.
- (3) Dalam hal permohonan perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dilakukan sampai berakhirnya hak, pemegang Hak Guna Usaha dapat mengajukan permohonan pembaruan hak.

### Pasal 33

Apabila tanah yang dimohon perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha terdapat penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya, tanah dimaksud harus dikeluarkan (*enclave*) dari bidang tanah yang dimohon.

### Pasal 34

Tahapan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 30 berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha.

## Bagian Ketiga

### Tata Cara Pembaruan Hak Guna Usaha

### Pasal 35

- (1) Setelah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Usaha di atas bidang tanah yang sama.
- (2) Pembaruan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan:
  - a. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha;

- b. tanahnya masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik untuk keperluan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan;
- c. penggunaan tanahnya masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;
- d. tanahnya tidak termasuk dalam *database* tanah terindikasi terlantar; dan/atau
- e. tanahnya tidak dalam perkara di lembaga peradilan, dan tidak diletakkan sita atau blokir/ *status quo*.

#### Pasal 36

- (1) Bekas pemegang hak dapat mengajukan permohonan pembaruan Hak Guna Usaha paling lama 2 (dua) tahun sejak jangka waktu Hak Guna Usaha dan/atau perpanjangannya berakhir.
- (2) Dalam hal permohonan pembaruan tidak diajukan oleh bekas pemegang hak dalam jangka waktu pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Hak Guna Usaha hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

#### Pasal 37

- (1) Apabila tanah yang dimohon pembaruan Hak Guna Usaha terdapat penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya, tanah dimaksud harus dikeluarkan (*enclave*) dari bidang tanah yang dimohon.
- (2) Pembaruan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan Pembaruan Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

#### Pasal 38

Tahapan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 30 berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap pembaruan Hak Guna Usaha.

BAB IV  
HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK GUNA USAHA

Bagian Kesatu  
Hak Pemegang Hak Guna Usaha

Pasal 39

Pemegang Hak Guna Usaha berhak:

- a. mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan kepastian atas Hak Guna Usaha yang diberikan;
- b. mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perikanan atau peternakan;
- c. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha sepanjang untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memperhatikan kepentingan masyarakat sekitar; dan/atau
- d. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan setelah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.

Bagian Kedua  
Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha

Pasal 40

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:
  - a. melaksanakan usaha pertanian, perikanan atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;

- b. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- d. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. memenuhi ketentuan larangan membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- f. menyediakan sarana dan prasarana pengendalian kebakaran lahan termasuk menyediakan sumber air, melakukan tata kelola air secara baik dan benar untuk menjaga lahan tetap basah dan tidak mudah terbakar, melakukan tindakan pencegahan termasuk penerapan *crisis center* pemadaman kebakaran secara dini, melakukan pemadaman dan penanganan pasca kebakaran di areal tanah yang diberikan Hak Guna Usaha termasuk pencegahan dan penanganan kebakaran di lahan masyarakat sekitar;
- g. menyampaikan laporan mengenai penggunaan dan pemanfaatan Hak Guna Usaha kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, tertulis setiap akhir tahun;
- h. memberikan keterangan atau hal lain yang diperlukan dalam rangka pemantauan dan evaluasi penggunaan dan pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha;
- i. mengajukan izin terlebih dahulu apabila akan mengalihkan dan/atau melakukan perubahan peruntukan penggunaan tanah, baik seluruhnya maupun sebagian;

- j. melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat oleh pemegang Hak Guna Usaha lama dengan pihak ketiga, apabila Hak Guna Usaha diperoleh dari peralihan hak;
  - k. memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas tanah yang dimohon Hak Guna Usaha untuk masyarakat sekitar dalam bentuk kemitraan (plasma) sesuai dengan izin kegiatan usaha dari instansi teknis yang berwenang, bagi pemegang hak berbadan hukum; dan
  - l. melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan bagi pemegang hak berbadan hukum.
- (2) Laporan Mengenai Penggunaan dan Pemanfaatan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 41

- (1) Kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit seluas 20% (dua puluh persen) dari luas tanah yang dimohon Hak Guna Usaha untuk masyarakat sekitar dalam bentuk kemitraan (plasma) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf k, diperuntukkan bagi Pemohon Hak Guna Usaha pertama kali dengan luas 250 Ha (dua ratus lima puluh hektar) atau lebih.
- (2) Permohonan hak atas tanah bagian kemitraan (plasma) dilakukan dengan ketentuan:
  - a. dalam hal masyarakat peserta plasma tergabung dalam badan hukum, permohonannya dalam bentuk Hak Guna Usaha;
  - b. dalam hal masyarakat peserta plasma perorangan, permohonannya dalam bentuk Hak Milik;

- c. permohonan hak atas tanah bagian kemitraan (plasma) diajukan bersamaan dengan permohonan Hak Guna Usaha inti.
- (3) Dalam hal di sekitar lokasi Hak Guna Usaha tidak terdapat masyarakat, kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dilakukan dan dituangkan dalam keputusan pemberian hak dan sertipikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

#### Pasal 42

- (1) Kewajiban melaksanakan tanggung-jawab sosial dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf l, diperuntukkan bagi pemohon Hak Guna Usaha pertama kali dan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha.
- (2) Kesanggupan pemohon Hak Guna Usaha pertama kali dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam keputusan pemberian hak dan sertipikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan.
- (3) Kesanggupan pemohon perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan dalam bentuk kesepakatan tertulis antara masyarakat dengan pemegang Hak Guna Usaha.

### BAB V

#### TATA CARA PELEPASAN, IZIN PERALIHAN DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 43

- (1) Dalam rangka menjalankan fungsi pengawasan, setiap perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan dan/atau mengubah penggunaan, perusahaan pemegang Hak Guna Usaha harus mendapat izin dari pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya setelah mendapat rekomendasi dari instansi teknis.

- (2) Perbuatan hukum untuk mengalihkan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada kriteria:
- a. calon penerima hak harus berbadan hukum yang bergerak di bidang pertanian, perikanan atau peternakan sesuai dengan hak yang diberikan;
  - b. calon penerima hak harus mempunyai reputasi yang baik, tidak pernah dikenakan pembatalan hak, tidak pernah terlibat dengan kejahatan korporasi, tidak pernah masuk dalam daftar hitam di bidang perbankan, dan tanahnya tidak pernah termasuk dalam *database* tanah terindikasi terlantar, berdasarkan keterangan dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. penggunaan tanahnya masih sesuai sebagaimana tercantum dalam keputusan pemberian haknya;
  - d. penggunaan dan pemanfaatan tanah masih sesuai dengan peruntukan sebagaimana tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
  - e. calon penerima hak wajib memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas tanah Hak Guna Usaha, apabila pada saat pemberian hak belum melaksanakan kewajiban tersebut.
- (3) Ketentuan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat.

## Bagian Kedua

### Pelepasan Hak Guna Usaha

#### Pasal 44

- (1) Pelepasan Hak Guna Usaha kepada Negara diketahui oleh pejabat yang berwenang dengan menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

- (2) Pelepasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya.
- (3) Pelepasan Hak Guna Usaha yang merupakan aset BUMN/BUMND dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pelepasan tanah aset BUMN/BUMND.
- (4) Pernyataan pelepasan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### Bagian Ketiga

#### Izin Peralihan Hak Guna Usaha

##### Pasal 45

- (1) Izin peralihan Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan.
- (2) Apabila dalam jangka waktu Izin peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) peralihan tidak dilakukan, maka pemegang Izin tidak dapat lagi melakukan peralihan.
- (3) Pemegang Izin peralihan Hak Guna Usaha yang telah berakhir jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat mengajukan permohonan izin peralihan kembali kepada pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya.

Pasal 46

- (1) Peralihan Hak Guna Usaha berakibat beralihnya segala tanggung jawab dan kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha.
- (2) Sebelum mengalihkan Hak Guna Usaha, Pemegang Hak Guna Usaha harus:
  - a. memberitahukan rencana peralihan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga yang terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha; dan
  - b. memberitahukan segala perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah Hak Guna Usaha kepada calon penerima peralihan Hak Guna Usaha.
- (3) Dalam hal sebelum mengalihkan Hak Guna Usaha, Pemegang Hak Guna Usaha telah melakukan perjanjian atau kesepakatan dengan pihak ketiga maka Penerima peralihan Hak Guna Usaha harus melaksanakan perjanjian atau kesepakatan dimaksud.

Pasal 47

- (1) Permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis kepada pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah Hak Guna Usaha.
- (2) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 48

- (1) Setelah berkas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 diterima, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik berkas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.
- (2) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi berkas permohonan.

- (3) Hasil pemeriksaan dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dilanjutkan atau tidaknya permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan surat izin peralihan atau surat penolakan atas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.
- (5) Dalam hal penerbitan izin peralihan Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha kepada Kepala Kantor Wilayah BPN disertai dengan pendapat dan pertimbangan.

#### Pasal 49

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau pejabat yang ditunjuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- (2) Hasil pemeriksaan dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dilanjutkan atau tidaknya permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.
- (3) Berdasarkan berkas permohonan, pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan serta hasil pemeriksaan dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Wilayah BPN menerbitkan surat izin peralihan atau surat penolakan atas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.
- (4) Dalam hal penerbitan izin peralihan Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN menyampaikan berkas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha kepada Menteri, disertai pendapat dan pertimbangan.

Pasal 50

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (4), Menteri memerintahkan pejabat sesuai tugas dan fungsinya untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
- (2) Hasil pemeriksaan dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dilanjutkan atau tidaknya permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.
- (3) Berdasarkan berkas permohonan, pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN serta dan hasil pemeriksaan dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Menteri menerbitkan surat izin peralihan atau surat penolakan atas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha.

Pasal 51

- (1) Surat Izin Peralihan atau Surat Penolakan Atas Permohonan Izin Peralihan Hak Guna Usaha tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (2) Surat izin peralihan atau surat penolakan atas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya surat izin pelepasan atau surat penolakan atas permohonan izin pelepasan Hak Guna Usaha pada pihak yang berhak.
- (3) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Menteri menerbitkan surat penolakan atas permohonan izin peralihan Hak Guna Usaha, harus disertai dengan alasan penolakan.

Bagian Ketiga  
Perubahan Penggunaan Tanah Hak Guna Usaha

Pasal 52

- (1) Perubahan penggunaan (komoditas) tanah Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.
- (2) Izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

BAB VI  
HAPUSNYA HAK GUNA USAHA

Pasal 53

- (1) Hapusnya Hak Guna Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara.

Pasal 54

- (1) Apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak dapat diperpanjang, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya hak.
- (2) Dalam hal bekas pemegang hak tidak membongkar, bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tanah beserta bangunan dan benda-benda dikuasai langsung oleh Negara.

Pasal 55

- (1) Peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas Hak Guna Usaha ditetapkan oleh Menteri.

- (2) Peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas Hak Guna Usaha milik BUMN/BUMD dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan terkait pengelolaan tanah aset BUMN/BUMD.
- (3) Penetapan tanah negara bekas Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada bekas pemegang hak atau pihak lain atau dapat digunakan untuk:
  - a. Reforma Agraria;
  - b. Program strategis negara; dan/atau
  - c. Cadangan negara lainnya.

## BAB VII

### PEMANTAUAN DAN EVALUASI

#### Pasal 56

- (1) Pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha dilakukan oleh Kementerian berdasarkan laporan dari pemegang Hak Guna Usaha, pengaduan masyarakat atau hasil pemantauan di lapangan.
- (2) Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara berkala, terhitung 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Guna Usaha.

## BAB VIII

### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 57

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha yang:
  - a. menggunakan dan memanfaatkan tanah Hak Guna Usaha tidak sesuai dengan keputusan pemberian haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1); dan

- b. melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2), Pasal 13 ayat (2), Pasal 15 ayat (4), Pasal 16 ayat (3), Pasal 40, Pasal 41 dan Pasal 42; dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis, denda dan/atau pembatalan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pejabat yang berwenang dengan memberikan teguran tertulis kesatu kepada Pemegang Hak, agar dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak tanggal diterbitkannya surat teguran, melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melakukan hal yang dilarang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.
  - (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, paling lambat dalam waktu 3 (tiga) bulan diadakan evaluasi.
  - (4) Apabila hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pemegang hak tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tetap melakukan hal yang dilarang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini, pejabat yang berwenang memberikan teguran tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan teguran tertulis kesatu.
  - (5) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berakhir, paling lambat dalam waktu 3 (tiga) bulan diadakan evaluasi.
  - (6) Apabila hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pemegang hak tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tetap melakukan hal yang dilarang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini, pejabat yang berwenang menjatuhkan denda dan memberikan teguran tertulis ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan teguran kedua.
  - (7) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hektar dan disetorkan ke kas negara melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (8) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berakhir, paling lambat dalam waktu 3 (tiga) bulan diadakan evaluasi.
- (9) Apabila hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8), pemegang hak tidak membayar denda, tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tetap melakukan hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini, maka pejabat yang berwenang membatalkan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 58

Pejabat yang menerbitkan keputusan mengenai Hak Guna Usaha tidak sesuai dengan tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri ini dikenakan sanksi administrasi dan hukuman disiplin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB IX

#### KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 59

- (1) Kewenangan pemberian, perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha dalam Peraturan Menteri ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Kepala Kantor Pertanahan dengan luas tanah sampai dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar);
  - b. Kepala Kantor Wilayah BPN dengan luas tanah lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) sampai dengan 250 Ha (dua ratus lima puluh hektar); dan
  - c. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan luas tanah lebih dari 250 Ha (dua ratus lima puluh hektar).
- (2) Dalam hal kewenangan pemberian, perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan maka:
  - a. berkas permohonan dapat langsung disampaikan kepada Kantor Pertanahan dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dan Pasal 23;

- b. pembentukan Panitia B ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan susunan keanggotaan berasal dari lingkup Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota setempat dengan memperhatikan susunan keanggotaan yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22; dan
- c. penetapan hak dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 *mutatis mutandis* dengan penetapan hak yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

#### Pasal 60

Standar Pelayanan untuk melaksanakan proses pemberian Hak Guna Usaha dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 61

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui keterangan tentang data fisik dan data yuridis tanah Hak Guna Usaha meliputi:
  - a. subyek pemegang Hak Guna Usaha;
  - b. letak dan luas tanah Hak Guna Usaha;
  - c. Peta Bidang Tanah Hak Guna Usaha; dan/atau
  - d. Jenis penggunaan atau pemanfaatan (komoditi) tanah Hak Guna Usaha;
- (2) Pemberian informasi data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikecualikan bagi warkah atau dokumen perolehan tanah Hak Guna Usaha.
- (3) Pelayanan pemberian informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan:
  - a. biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. mekanisme jaminan atas perolehan informasi.

#### Pasal 62

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Peraturan Menteri ini diatur dengan Petunjuk Teknis.

BAB X  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 63

- (1) Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, permohonan Hak Guna Usaha yang telah diterima dan masih dalam proses diselesaikan menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.
- (2) Pertimbangan Teknis Pertanahan dan/atau Izin Lokasi yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap berlaku dan dapat digunakan dalam permohonan Hak Guna Usaha, sepanjang belum berakhir jangka waktunya.
- (3) Kegiatan perolehan tanah yang dilakukan berdasarkan Izin Lokasi sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap sah dan dapat diberikan Hak Guna Usaha.
- (4) Pemegang Hak Guna Usaha yang memperoleh haknya sebelum Peraturan Menteri ini mulai berlaku, wajib melaksanakan kewajiban untuk menyediakan sarana dan prasarana pengendalian kebakaran lahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 64

Hak Guna Usaha dengan luas 250 Ha (dua ratus lima puluh hektar) atau lebih, yang telah diberikan sebelum Peraturan Menteri ini berlaku dan belum melaksanakan kemitraan (lahan plasma), wajib memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit seluas 20% (dua puluh persen) dari total luas areal yang diusahakan oleh pemegang Hak Guna Usaha, pada saat perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak.

Pasal 65

- (1) Pendaftaran perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha yang telah diberikan sekaligus dalam satu Surat Keputusan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pendaftarannya diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir.

- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan oleh Panitia B yang hasilnya dituangkan dalam bentuk Risalah untuk mengetahui mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat dan pemegang haknya masih memenuhi syarat.
- (3) Dalam hal permohonan pendaftaran telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kantor Pertanahan wajib melakukan pendaftaran perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) berlaku *mutatis mutandis* terhadap permohonan pendaftaran pembaruan Hak Guna Usaha.
- (5) Terhadap permohonan pendaftaran perpanjangan dan pembaruan hak yang telah diberikan sekaligus yang tidak memenuhi syarat pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), berlaku *mutatis mutandis* dengan Pasal 32 sampai dengan Pasal 43.
- (6) Hak dan Kewajiban pemegang Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 sampai dengan Pasal 45 berlaku *mutatis mutandis* terhadap Pendaftaran perpanjangan jangka waktu dan Pembaruan Hak Guna Usaha yang diberikan sekaligus.

## BAB XI

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 66

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku maka:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah; dan
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah,

dinyatakan tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri ini.

Pasal 67

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 3 Mei 2017

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Juli 2017

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2017 NOMOR 965