

TATA CARA PENETAPAN HAK GUNA USAHA



**KEMENTERIAN AGARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DIT. PENGATURAN DAN PENETAPAN HAK TANAH DAN RUANG**

RUANG LINGKUP HGU



Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah-Tanah Perkebunan;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan mengenai Tanah-Tanah Perkebunan;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan;
5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
7. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batu Bara;
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

10. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
11. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

18. Instruksi Presiden Nomor 8 Tahun 2015 tentang Penundaan Pemberian Izin Baru dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer dan Lahan Gambut;
19. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
20. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi;
21. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional;
22. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.

SUBYEK DAN JANGKA WAKTU HGU

1. Subyek HGU
 - a. WNI (luas 5 ha – 25 Ha)
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (luas lebih dari 25 ha)
2. Jangka Waktu HGU
 - a. HGU diberikan paling lama 35 tahun
 - b. HGU Diperpanjang paling lama 25 tahun

PENGGUNAAN TANAH HAK GUNA USAHA

1. Penggunaan HGU

- ✘ Untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.
- ✘ Selain untuk usaha perkebunan dapat juga untuk usaha tanaman pangan dan tanaman hortikultura
- ✘ Sawah hanya dapat dilakukan dalam rangka pencetakan sawah baru dari non sawah menjadi sawah terutama pada tanah-tanah yang kurang dan/atau tidak produktif

2. Penggunaan Penunjang

- ✘ Penggunaan tanah HGU dapat meliputi emplasemen, bangunan pabrik, gudang, perumahan karyawan, dan bangunan-bangunan lain sepanjang menunjang kegiatan usahanya

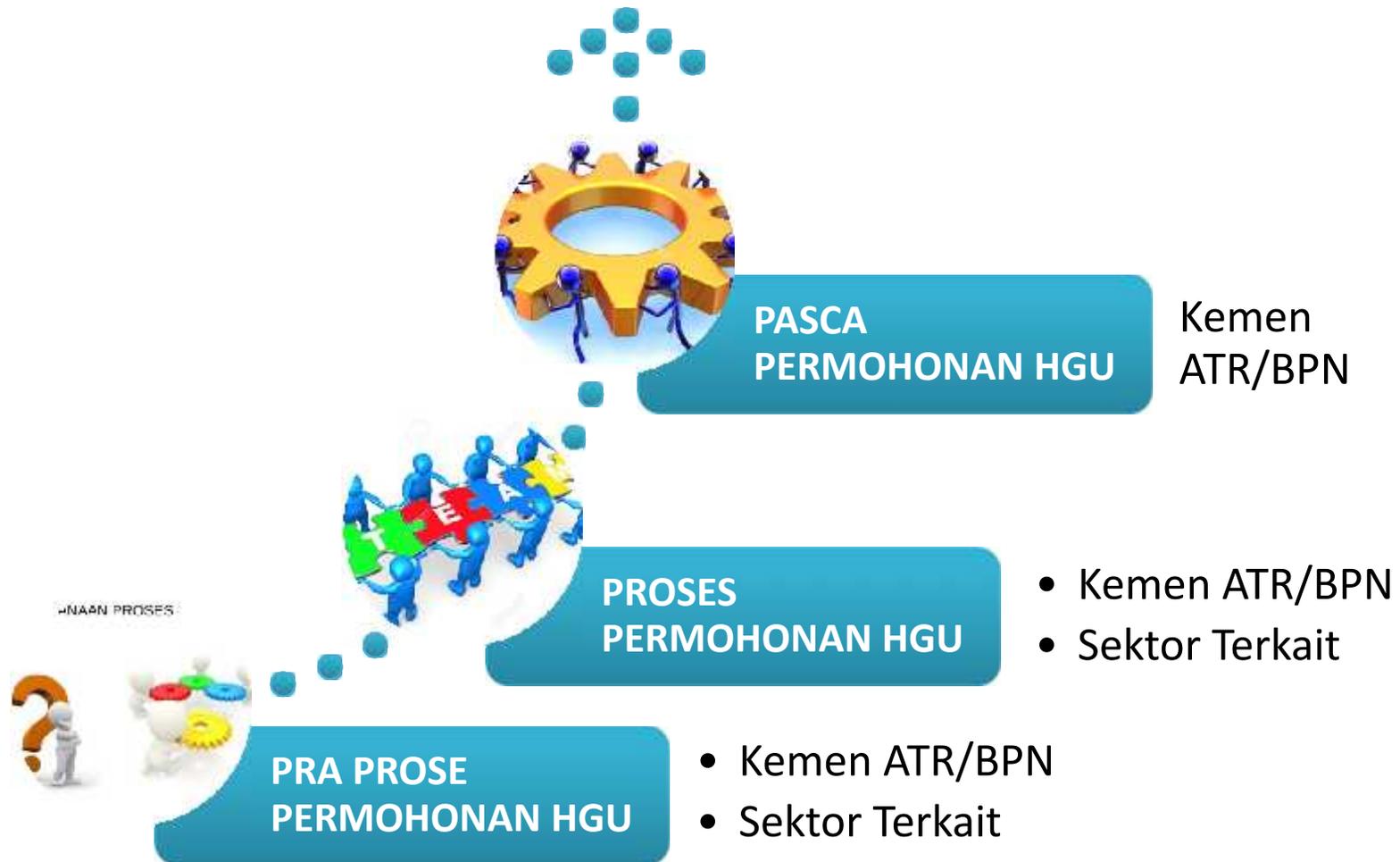
KONSERVASI

- a. Bidang tanah yang diperuntukkan bagi daerah penyangga termasuk daerah konservasi, dapat diberikan Hak Guna Usaha dengan syarat pengelolaan, pemeliharaan dan pengawasannya menjadi tanggung jawab pemegang Hak Guna Usaha dengan tetap mempertahankan fungsinya
- b. Sempadan pantai hanya dapat diberikan HGU untuk usaha perikanan dengan memperhatikan fungsi kawasan dan aksesibilitas masyarakat

RENCANA TATA RUANG

- a. HGU diterbitkan harus sesuai dengan RTRW
- b. Apabila terjadi perubahan RTRW terhadap sebagian tanah yang dimohon HGU, yang dapat diberikan HGU adalah tanah yang sesuai dengan RTRW
- c. Pemegang HGU dapat memanfaatkan tanah yang terkena perubahan RTRW dengan menyesuaikan jenis haknya
- d. Apabila akan dimanfaatkan oleh pihak lain dapat melepaskan haknya dengan memperoleh ganti kerugian sesuai peraturan perundang-undangan

TAHAP PERMOHONAN HGU



PRA PERMOHONAN HGU

1. Kewenangan Di Luar Instansi Kemen ATR/BPN

- ✘ Pencadangan tanah/izin prinsip dari Bupati
- ✘ Izin Lokasi dari Bupati
- ✘ Amdal dan Izin Lingkungan
- ✘ Izin Usaha Perkebunan
- ✘ Rekomendasi Kesesuaian Makro Rencana Pembangunan Perkebunan dengan RTRW dari Gubernur
- ✘ Pertimbangan Teknis Ketersediaan Lahan dari Dinas Kehutanan (jika kawasan hutan)
- ✘ Izin Pembukaan Lahan dari Bupati (jika disyaratkan)
- ✘ Proses pemeriksaan tegakan kayu (*Cruishing*) oleh Dinas Kehutanan
- ✘ Keterangan mengenai perizinan usaha pertambangan dari Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral (jika terdapat tumpang tindih perizinan)

- ✘ Izin pelepasan kawasan hutan dari Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan
- ✘ Keterangan mengenai lahan gambut (PIPIB) dari Dirjen Planologi Kehutanan

2. Kewenangan Kemen ATR/BPN

- a. Pertimbangan Teknis Pertanahan memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal
- b. Pertimbangan Teknis Pertanahan berisi aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi:
 - ✘ Keadaan hak serta penguasaan tanah
 - ✘ Penilaian fisik wilayah
 - ✘ Penggunaan tanah
 - ✘ Kemampuan tanah

IZIN LOKASI

1. Kewenangan

- a. SK pemberian izin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota berdasarkan pertimbangan teknis pertanahan
- b. Bahan untuk keperluan pertimbangan dan rapat koordinasi disiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan

2. Fungsi Izin Lokasi

- a. Izin untuk memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal
- b. Izin pemindahan hak
- c. Izin menggunakan tanah guna usaha penanaman modal

LUAS IZIN LOKASI

Komoditas	Wilayah	Jumlah
Tebu	1 Provinsi Seluruh Indonesia	60.000 ha 150.000 ha
Komoditas Pangan Lainnya	1 Provinsi Seluruh Indonesia	20.000 ha 100.000 ha
Tambak a. P. Jawa	1 Provinsi Seluruh Jawa	100 ha 1000 ha
b. Luar P Jawa	1 Provinsi Seluruh L. P. Jawa	200 ha 2.000 ha

PEROLEHAN TANAH HAK GUNA USAHA



Tata Cara Perolehan Tanah

1. Tanah Negara

- ✘ Jika Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain, dibuktikan dengan pernyataan penguasaan fisik dari pemohon, disaksikan oleh tokoh masyarakat dan diketahui oleh lurah atau kepala desa setempat atau nama lain yang serupa dengan itu
- ✘ Jika 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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

2. Tanah Hak

- ✘ Tanah hak baik kepemilikan perseorangan, badan hukum, maupun kepemilikan bersama melalui pelepasan hak
- ✘ Kepala Kantor Pertanahan setempat menarik tanda bukti hak, dan jika tanda bukti hak tidak ada, dapat meminta bukti kepemilikan lainnya yang sah

3. Tanah Ulayat

- ✘ Harus memperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan untuk dilepaskan menjadi Tanah Negara
- ✘ Dalam hal di dalam Tanah Ulayat yang telah dilepaskan terdapat areal yang memiliki nilai sosial budaya dan magis-religius bagi Masyarakat Hukum Adat, dikeluarkan dari areal yang dimohon Hak Guna Usaha

4. Kawasan Hutan Negara

- ✘ Kawasan Hutan Negara dilepaskan dari statusnya sebagai Kawasan Hutan Negara
- ✘ Apabila di dalamnya terdapat hak pihak lain, pemohon harus menyelesaikan dengan pihak yang bersangkutan
- ✘ Jika didalamnya terdapat areal yang diperuntukan bagi daerah penyangga termasuk konservasi, areal tersebut dapat diberikan HGU dengan syarat pengelolaan, pemeliharaan dan pengawasannya menjadi tanggung jawab pemegang HGU dengan mempertahankan fungsinya

5. Hak Pengelolaan Transmigrasi

- ✘ Jika belum diterbitkan sertipikat Hak Milik harus ada penyerahan dari Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi
- ✘ Jika sudah diterbitkan sertipikat Hak Milik harus dilepaskan haknya menjadi Tanah Negara,
- ✘ Jika sudah diterbitkan SK Pencadangan Tanah untuk Transmigrasi dan belum ada kegiatan pelaksanaannya harus ada persetujuan pemanfaatan tanah dari Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi
- ✘ Pelepasan Hak Milik dapat dilakukan setelah memenuhi jangka waktu peralihan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Milik

KEWAJIBAN DALAM PEROLEHAN TANAH

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

PROSES PERMOHONAN HGU



PENGUKURAN

1. Kewenangan

- ✘ Pengukuran bidang tanah pada dasarnya tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;
- ✘ Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, pengukuran yang luasnya 10 ha-1000 ha dilaksanakan oleh Kanwil BPN;
- ✘ Lebih dari pada 1000 ha dilaksanakan oleh Kementerian Agraria/BPN, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2. Persyaratan Pengukuran

- ✘ Identitas pemohon;
- ✘ Izin Lokasi;
- ✘ Bukti Perolehan Tanah atau alas hak;
- ✘ Rekapitulasi Perolehan Tanah dan Peta Rekapitulasi Perolehan Tanah;
- ✘ Peta permohonan pengukuran dilengkapi layer tugu-tugu batas bidang tanah yang telah terpasang dan telah disahkan oleh direksi perusahaan;
- ✘ Izin dari dinas teknis terkait;
- ✘ Peta telaah areal yang dimohon pengukuran dari Kantor Pertanahan/Kanwil BPN;
- ✘ Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Pernyataan Telah Memasang Tanda Batas yang dilampiri dengan Daftar Koordinat Tugu Batas yang telah dipasang.

PERMOHONAN

1. Permohonan

a. Permohonan diajukan secara tertulis melalui Kantor Pertanahan, dilampiri dengan:

- ✘ Identitas pemohon dan/atau kuasanya
- ✘ Surat kuasa, apabila dikuasakan
- ✘ Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah
- ✘ Akta pendirian badan hukum beserta perubahannya, pengesahan/persetujuan dari pejabat yang berwenang dan tanda daftar perusahaan
- ✘ Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Izin Lokasi
- ✘ Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah yang telah diverifikasi dan divalidasi oleh Kantor Pertanahan
- ✘ Izin/rekomendasi/keterangan dari instansi terkait, yang memuat: izin lokasi sesuai rencana tata ruang; izin usaha dari instansi yang berwenang; dan surat keterangan bahwa tanah yang dimohon tidak termasuk dalam areal gambut, kawasan hutan dan areal yang terbakar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- ✘ Peta bidang tanah inti dan plasma
- ✘ Persetujuan penanaman modal (jika menggunakan menggunakan fasilitas penanaman modal)
- ✘ Perjanjian kerjasama kemitraan dengan masyarakat sekitar yang dilampiri dengan daftar peserta plasma yang ditunjuk berdasarkan usulan dari camat dan lurah/kepala desa setempat yang ditetapkan oleh bupati/walikota/pejabat yang ditunjuk
- ✘ Surat pernyataan direksi perusahaan dalam bentuk akta notariil yang memuat :
 - 1) Pernyataan rekapitulasi perolehan dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata dikemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya perusahaan dan tidak akan melibatkan Kementerian ATR/BPN

- 2) Pernyataan tanah yang dimohon tidak terdapat konflik/sengketa/perkara dan keberatan dari pihak lain
- 3) Pernyataan peserta plasma adalah benar-benar masyarakat sekitar dan atau masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai peserta plasma
- 4) Pernyataan kesanggupan melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan
- 5) Pernyataan kesanggupan membangun kebun plasma apabila di sekitar lokasi tanah yang dimohon Hak Guna Usaha tidak terdapat masyarakat

b. Satuan Bidang Tanah

Bidang Jika tanah yang dimohon diperoleh secara sporadis atau terpencar, permohonan diajukan dalam 1 permohonan dengan luas tanah hasil penjumlahan atau kumulatif

PEMERIKSAAN TANAH

1. Pembentukan Panitia B
 - a. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan untuk pemberian HGU yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan
 - b. Keputusan Kepala Kanwil BPN untuk pemberian HGU yang merupakan kewenangan Kanwil dan Menteri ATR/KBPN
 - c. Jika 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

2. Susunan Anggota Panitia B di Kantor Pertanahan

- 1) Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua merangkap anggota;
- 2) Kasi Infrastruktur Pertanahan, sebagai anggota;
- 3) Kasi Hubungan Hukum Pertanahan, sebagai anggota;
- 4) Kasi Penataan Pertanahan, sebagai anggota;
- 5) Kasi Pengadaan Tanah, sebagai anggota;
- 6) Kasi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, sebagai anggota;
- 7) Bupati/walikota/pejabat yang ditunjuk, sebagai anggota;
- 8) Kadinas yang membidangi TARU Kabupaten, sebagai anggota;
- 9) Kadinas yang membidangi pertanian/perkebunan/peternakan/perikanan Kabupaten, sebagai anggota;
- 10) Kadinas Kehutanan Kabupaten/Kepala BPKH, sebagai anggota
- 11) Kadinas ESDM Kabupaten, sebagai anggota
- 12) camat, sebagai Pembantu Panitia B (apabila diperlukan);
- 13) kepala desa/lurah, sebagai Pembantu Panitia B (apabila diperlukan);
- 14) tetua adat/tokoh masyarakat, sebagai Pembantu Panitia B (apabila diperlukan).

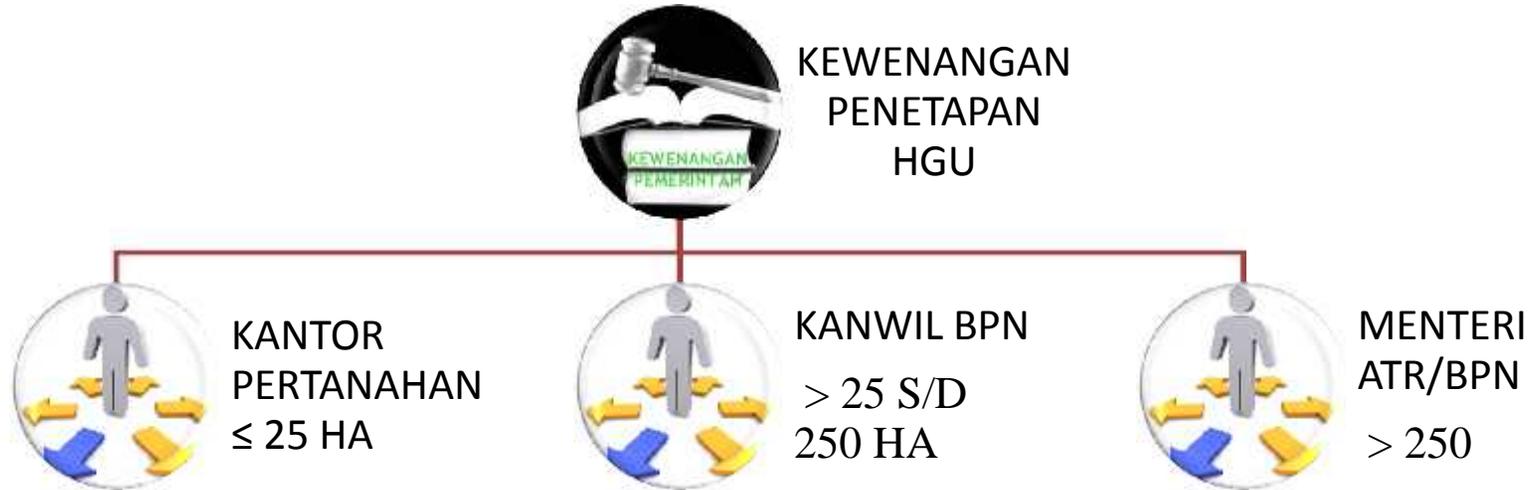
3. Susunan Anggota Panitia B di Kantor Wilayah

- 1) Kepala Kantor Wilayah BPN, sebagai ketua merangkap anggota;
- 2) Kabid Infrastruktur Pertanahan, sebagai anggota;
- 3) Kabid Hubungan Hukum Pertanahan, sebagai anggota;
- 4) Kabid Penataan Pertanahan, sebagai anggota;
- 5) Kabid Pengadaan Tanah, sebagai anggota;
- 6) Kabid Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, sebagai anggota
- 7) Bupati/walikota/pejabat yang ditunjuk, sebagai anggota;
- 8) Kepala Kantor Pertanahan, sebagai anggota;
- 9) Kadinas yang membidangi TARU Provinsi, sebagai anggota;
- 10) Kadinas yang membidangi pertanian/perkebunan/peternakan/perikanan Provinsi;
- 11) Kadinas Kehutanan Provinsi /Kepala BPKH, sebagai anggota;
- 12) Kadinas ESDM Provinsi, sebagai anggota;
- 13) Kasi yang ditunjuk oleh Kanwil sebagai sekretaris merangkap anggota;
 - ✘ camat, sebagai Pembantu Panitia B (apabila diperlukan);
 - ✘ kepala desa/lurah, sebagai Pembantu Panitia B (apabila diperlukan);
- 14) tetua adat/tokoh masyarakat, sebagai Pembantu Panitia B (apabila diperlukan).

2. Tugas Panitia B

- a. Meneliti kelengkapan berkas permohonan
- b. Meneliti dan mengkaji status dan riwayat tanah serta hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya
- c. Meneliti dan peninjauan fisik atas tanah yg dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon
- d. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah
- e. Membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapangan
- f. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukungnya lainnya yang dituangkan dalam Berita Acara Sidang
- g. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia B

KEWENANGAN PENETAPAN HGU



TATA CARA PENETAPAN HGU

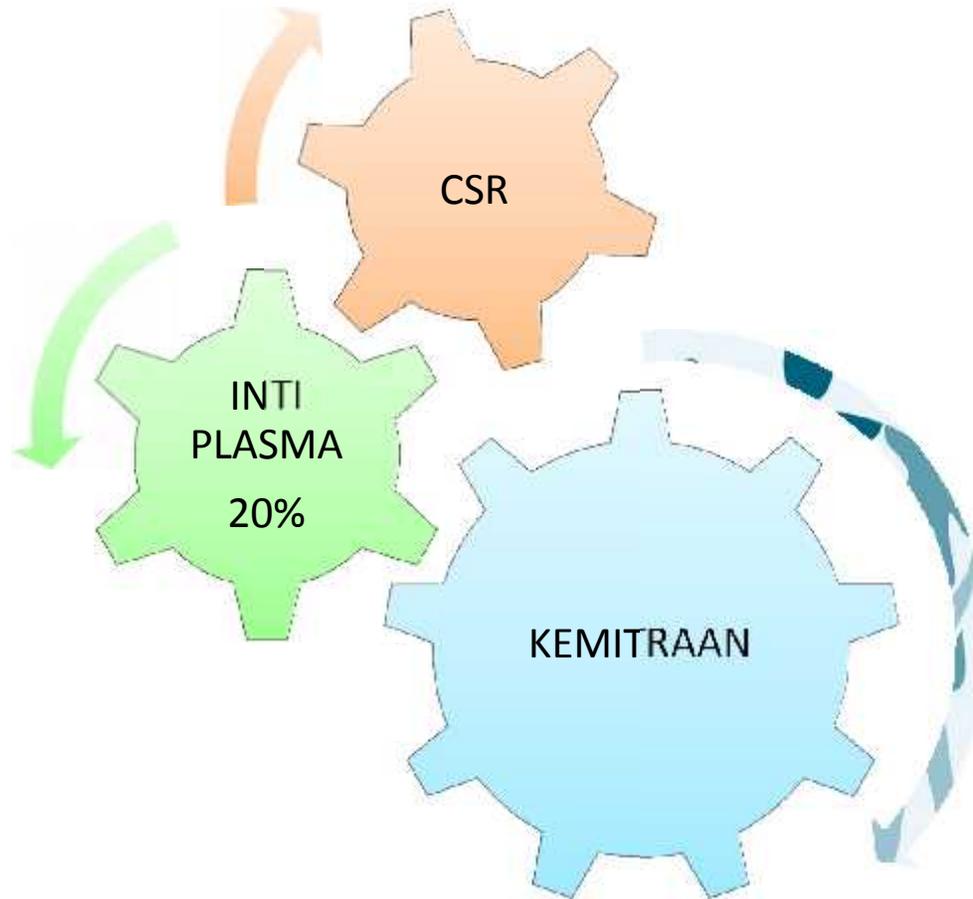
Penetapan HGU dilakukan:

- a. Penyiapan konsep SK pemberian HGU/penolakan oleh unsur teknik pada Kantor Pertanahan atau Kanwil BPN sesuai kewenangannya.
- b. Penerbitan SK pemberian HGU/penolakan berdasarkan data permohonan dan Risalah Panitia B.
- c. Jika pemberian merupakan kewenangan Menteri maka Kanwil menyampaikan data permohonan dan Risalah Panitia B disertai sarana dan pertimbangannya.
- d. Berdasarkan data permohonan, Risalah Panitia B dan pertimbangan Kanwil BPN, Menteri Menerbitkan SK pemberian HGU/penolakannya.

PENDAFTARAN HGU

1. Pendaftaran hak dilakukan di Kantor Pertanahan setempat.
2. Jika SK pemberian HGU merupakan kewenangan Menteri atau Kanwil BPN, pelaksanaan pendaftaran baru dapat dilakukan setelah salinan SK pemberian HGU telah diterima oleh Kantor Pertanahan.
3. Pelaksanaan pendaftaran dilakukan setelah kewajiban yang tertuang dalam SK dipenuhi oleh penerima HGU.
4. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah untuk bidang tanah Hak Guna Usaha adalah Kabupaten/Kota.

KEMITRAAN



KEMITRAAN

1. Membangun kebun plasma untuk masyarakat sekitar kebun paling rendah 20% dari total luas tanah yang dimohon HGU bagi pemohon HGU pertama kali dengan luas 250 ha
2. HGU dengan luas 250 ha yang diberikan sebelum Permen ATR/KBPN No 7 Tahun 2017 belum melaksanakan pembangunan kebun plasma
3. Permohonan hak atas tanah bagian kemitraan (plasma) dilakukan:
 - ✘ Dalam hal masyarakat plasma tergabung dalam badan hukum (koperasi), permohonan dalam bentuk HGU
 - ✘ Dalam hal masyarakat plasma perorangan, permohonan dalam bentuk Hak Milik

4. Permohonan hak atas tanah bagian kemitraan (plasma) diajukan bersamaan dengan permohonan HGU inti
5. Melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan (*Corporate Social Responsibility*)
6. Dalam hal disekitar lokasi tidak terdapat masyarakat, kewajiban tetap dilakukan dan dituangkan dalam SK pemberian dan sertipikat HGU yang bersangkutan
7. Kewajiban melaksanakan CSR diperuntukan bagi permohonan HGU pertama kali dan perpanjangan HGU

PERPANJANGAN ATAU PEMBARUAN HGU

1. Waktu Pengajuan Perpanjangan
 - a. Diajukan paling cepat dalam tenggang waktu 5 tahun sebelum haknya berakhir
 - b. Jika permohonan tidak dilakukan sampai berakhirnya hak, pemegang HGU dapat mengajukan pembaruan hak
2. Waktu Pengajuan Pembaruan
 - a. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir pemegang hak dapat mengajukan pembaruan hak
 - b. Permohonan diajukan paling lama 2 tahun sejak jangka waktu dan/atau perpanjangannya berakhir
 - c. Jika permohonan tidak diajukan dalam jangka waktu tersebut huruf b, HGU hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara

3. Persyaratan Perpanjangan jangka waktu/Pembaruan Hak Guna Usaha :
 - a. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha
 - b. Tanah masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya
 - c. Penggunaan tanahnya masih sesuai dengan RTRW
 - d. Tanahnya tidak termasuk dalam *database* tanah terindikasi terlantar
 - e. Tanahnya tidak dalam perkara di lembaga peradilan, tidak diletakan sita atau blokir/*status quo*

Pelepasan, Izin Peralihan dan Perubahan Penggunaan

- Pengaturan izin peralihan dan perubahan penggunaan tanah, yaitu sebagai fungsi pengawasan atas HGU yang sudah diterbitkan.
- Kriteria calon penerima peralihan HGU antara lain 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.

- Pelepasan HGU langsung dilakukan oleh pemegang hak di hadapan pejabat yang berwenang serta dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya, ***kecuali*** HGU yang dimiliki oleh BUMN/BUMD pelepasan dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur pelepasan aset BUMN/BUMD.
- Perubahan penggunaan (komoditas) hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari pejabat yang berwenang, selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

SEKIAN DAN TERIMAKASIH