



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.1164, 2019

KEMENDES-PDPT. Tanah. Hak Pengelolaan.  
Pelaksanaan Penanaman Modal. Kawasan  
Transmigrasi. Pemanfaatan.

PERATURAN MENTERI

DESA, PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL, DAN TRANSMIGRASI

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 13 TAHUN 2019

TENTANG

PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN DALAM PELAKSANAAN PENANAMAN  
MODAL DI KAWASAN TRANSMIGRASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI DESA, PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL, DAN TRANSMIGRASI  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa peran serta masyarakat dilaksanakan secara transparan, akuntabel, dan partisipatif untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pelaksanaan Transmigrasi;
  - b. bahwa dalam kondisi empiris terdapat kekosongan hukum dan kebutuhan hukum dalam pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan diperlukan pedoman pemanfaatan tanah hak pengelolaan dalam pelaksanaan penanaman modal di kawasan Transmigrasi;
  - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 119 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian yang mengatur mengenai

peran serta masyarakat dalam bentuk penanaman modal, perlu pengaturan mengenai pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan dalam pelaksanaan penanaman modal di kawasan Transmigrasi;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi tentang Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan dalam Pelaksanaan Penanaman Modal di Kawasan Transmigrasi;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3682) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5050);
  2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5497);
  4. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2015 tentang Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 13);

5. Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 6 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 463) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 22 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 6 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1915);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI DESA, PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL, DAN TRANSMIGRASI TENTANG PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN DALAM PELAKSANAAN PENANAMAN MODAL DI KAWASAN TRANSMIGRASI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Pengelolaan yang selanjutnya disebut HPL adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
2. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/ perangkat daerah dan/atau optimalisasi barang milik negara/daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

3. Pemanfaatan Tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.
4. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh Penanam Modal dalam negeri maupun Penanam Modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Republik Indonesia.
5. Transmigrasi adalah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di Kawasan Transmigrasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
6. Kawasan Transmigrasi adalah kawasan budidaya yang memiliki fungsi sebagai permukiman dan tempat usaha masyarakat dalam satu sistem pengembangan berupa wilayah pengembangan Transmigrasi atau lokasi permukiman Transmigrasi.
7. Pelaksanaan Transmigrasi adalah rangkaian tahapan kegiatan pembangunan Transmigrasi yang meliputi perencanaan Kawasan Transmigrasi, pembangunan Kawasan Transmigrasi, dan pengembangan masyarakat dan Kawasan Transmigrasi.
8. Transmigran adalah warga Negara Republik Indonesia yang berpindah secara sukarela kedalam Kawasan Transmigrasi.
9. Koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum Koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip Koperasi.
10. Badan Usaha adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Desa dan/atau Badan Usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas, badan hukum asing, atau Koperasi.
11. Koperasi Transmigran adalah Koperasi didirikan oleh dan beranggotakan Transmigran, serta melaksanakan kegiatan usaha di bidang pola usaha pokok.

12. Perkumpulan Transmigran adalah sekumpulan Transmigran yang berkumpul untuk maksud tertentu guna mendapatkan kemanfaatan bagi anggotanya.
13. Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah fungsi dan status tanah HPL pada Kawasan Transmigrasi.
14. Kerja Sama Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber lain yang sah.
15. Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitas kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana dan fasilitas setelah berakhirnya jangka waktu.
16. Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat BSG adalah Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitas, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain untuk dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
17. Izin Pelaksanaan Transmigrasi yang selanjutnya disingkat IPT adalah bukti tertulis yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagai bukti legalitas bahwa badan usaha telah memenuhi persyaratan dan diperbolehkan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha Penanaman Modal dalam pelaksanaan Transmigrasi.

18. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pembangunan desa dan kawasan perdesaan, pemberdayaan masyarakat desa, percepatan daerah tertinggal, dan Transmigrasi.
19. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pembangunan desa dan kawasan perdesaan, pemberdayaan masyarakat desa, percepatan daerah tertinggal, dan Transmigrasi.

#### Pasal 2

Peraturan Menteri ini digunakan sebagai pedoman dalam Pemanfaatan Tanah HPL dalam pelaksanaan Penanaman Modal di Kawasan Transmigrasi.

#### Pasal 3

Pemanfaatan Tanah HPL Transmigrasi bertujuan untuk mendorong pengembangan pusat pertumbuhan ekonomi di Kawasan Transmigrasi dalam rangka meningkatkan kesejahteraan Transmigran.

#### Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan Pemanfaatan Tanah HPL dalam pelaksanaan Penanaman Modal di Kawasan Transmigrasi meliputi:

- a. tata cara Pemanfaatan Tanah HPL;
- b. tahapan Pemanfaatan Tanah HPL; dan
- c. pembinaan dan pengawasan dalam Pemanfaatan Tanah HPL.

BAB II  
TATA CARA PEMANFAATAN TANAH HPL

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan Tanah HPL dalam pelaksanaan Penanaman Modal di Kawasan Transmigrasi dilaksanakan berdasarkan hubungan hukum tertentu.
- (2) Hubungan hukum tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi; dan/atau
  - b. perjanjian penyerahan hak atas tanah Transmigrasi untuk jangka waktu tertentu.
- (3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tidak disertai dengan pemberian hak atas tanah.
- (4) Perjanjian Penyerahan hak atas tanah Transmigrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b yang diikuti dengan pemberian hak atas tanah tertentu.

Pasal 6

- (1) Menteri sebagai pemegang HPL Transmigrasi mempunyai kewenangan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.
- (2) Dalam rangka penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri dapat melakukan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi dan perjanjian penyerahan hak atas tanah Transmigrasi
- (3) Dalam melakukan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi dan perjanjian penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Menteri dapat menunjuk Pejabat Pimpinan Tinggi Madya yang membidangi urusan Penyediaan Tanah Transmigrasi sebagai wakil dalam melakukan Perjanjian.

Bagian Kedua  
Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi

Paragraf 1  
Umum

Pasal 7

- (1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi terdiri atas:
  - a. sewa;
  - b. Kerja Sama Pemanfaatan;
  - c. BSG;
  - d. BGS; dan
  - e. kerja sama penyediaan infrastruktur.
- (2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Menteri dengan:
  - a. Badan Usaha;
  - b. Koperasi Transmigran; dan/atau
  - c. Perkumpulan Transmigran.
- (3) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dalam Pemanfaatan Tanah HPL di Kawasan Transmigrasi wajib memiliki IPT.
- (4) Dalam hal Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan antara Badan Usaha dengan Menteri, Badan Usaha wajib terlebih dahulu melakukan kerja sama kemitraan dengan Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran.
- (5) Kerja sama kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berupa:
  - a. pola inti plasma;
  - b. sub kontrak;
  - c. waralaba;
  - d. perdagangan umum;
  - e. distribusi dan keagenan;
  - f. penyumberluaran (*outsourcing*); dan
  - g. bentuk kemitraan lainnya.

- (6) Pelaksanaan bentuk kerja sama kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berpedoman pada Peraturan Menteri yang mengatur mengenai bentuk pelaksanaan dan tata cara pemberian izin Penanaman Modal Badan Usaha dalam pelaksanaan Transmigrasi.

## Paragraf 2

### Sewa

#### Pasal 8

- (1) Perjanjian sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a digunakan dalam penyediaan:
  - a. bangunan infrastruktur; dan
  - b. bangunan sebagai tempat kegiatan usaha tertentu.
- (2) Bangunan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukkan sebagai:
  - a. waduk atau embung yang berfungsi sebagai sumber daya air bagi dukungan kegiatan usaha pertanian atau air minum;
  - b. sarana penyediaan air minum beserta jaringan distribusi dan/atau instalasi pengolahan airnya;
  - c. instalasi pengolah limbah atau sampah; dan/atau
  - d. sarana ketenagalistrikan.
- (3) Bangunan sebagai tempat kegiatan usaha tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa:
  - a. bangunan pasar;
  - b. bangunan pabrik dan mesin pengolahan hasil usaha Transmigran;
  - c. bangunan pendidikan dan pelatihan peningkatan kemampuan berusaha Transmigran; atau
  - d. bangunan pusat perdagangan.
- (4) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa bangunan tapak atau bangunan bersusun yang pembangunannya harus memenuhi persyaratan dan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan dan rumah susun.

- (5) Perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Menteri setelah mendapatkan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat untuk jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan para pihak.

#### Pasal 9

- (1) Menteri dapat memperoleh pembayaran hasil sewa dari Pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).
- (2) Hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi Penerimaan Negara Bukan Pajak Kementerian yang besarnya ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 3

#### Kerja Sama Pemanfaatan

#### Pasal 10

- (1) Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b digunakan dalam kegiatan pengembangan pola usaha pokok.
- (2) Pola usaha pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan usaha di bidang:
  - a. pertanian tanaman pangan;
  - b. perkebunan;
  - c. perikanan;
  - d. peternakan;
  - e. kehutanan; dan
  - f. pertambangan.
- (3) Kegiatan usaha di bidang pertanian tanaman pangan, perkebunan, perikanan, peternakan, dan kehutanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai

dengan huruf e berpedoman pada Peraturan Menteri yang mengatur mengenai Pola Usaha Pokok Transmigrasi.

- (4) Kegiatan usaha di bidang pertambangan di tanah HPL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilaksanakan sesuai dengan persyaratan, prosedur, dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertambangan.

#### Pasal 11

- (1) Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dilaksanakan oleh Menteri dan Badan Usaha setelah mendapatkan persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sebagai pengelola barang milik negara.
- (2) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui pelelangan.
- (3) Pelelangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang dan jasa.
- (4) Kerja Sama Pemanfaatan dibuat dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan para pihak.
- (5) Badan Usaha dalam Kerja Sama Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban:
  - a. membayar kontribusi tahunan; dan
  - b. membayar bagian keuntungan.
- (6) Besaran kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh tim yang dibentuk oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang barang milik negara.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pembayaran kontribusi tahunan dan pembayaran bagian keuntungan

sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 12

- (1) Badan Usaha yang telah melaksanakan perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dapat mengajukan permohonan IPT sesuai pola usaha pokok yang akan dikembangkan.
- (2) Permohonan IPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang izin Penanaman Modal bagi Badan Usaha dalam pelaksanaan Transmigrasi.
- (3) Berdasarkan perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan dan IPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan perjanjian penyerahan Hak atas Tanah dalam rangka penyiapan lahan untuk mengembangkan pola usaha pokok.

#### Paragraf 4

#### BGS dan BSG

#### Pasal 13

- (1) Perjanjian BGS atau BSG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c dan huruf d digunakan dalam penyediaan bangunan sebagai tempat kegiatan usaha tertentu.
- (2) Perjanjian BGS atau BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan antara menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sebagai pengelola barang milik negara dengan Badan Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam melakukan perjanjian BGS atau BSG berdasarkan rekomendasi Menteri.

- (4) Rekomendasi Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan berdasarkan permohonan Badan Usaha kepada Menteri.

#### Pasal 14

- (1) Badan Usaha yang melakukan BGS atau BSG mempunyai hak untuk menggunakan bangunan sesuai fungsi yang disepakati paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Menteri sebagai pemegang HPL wajib menggunakan paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari hasil BGS atau BSG, yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi atau dengan pertimbangan lain Menteri dapat menyerahkan kepada Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran untuk menjalankan kegiatan usahanya.
- (3) Badan Usaha yang melakukan BGS atau BSG memiliki kewajiban membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara setiap tahun.
- (4) Besaran kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh tim yang dibentuk oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Barang Milik Negara.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara penyerahan bangunan sebagai hasil BGS atau BSG dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang barang milik negara.

#### Paragraf 5

#### Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

#### Pasal 15

- (1) Perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf e digunakan dalam penyediaan:
  - a. pembangunan perumahan; dan
  - b. pembangunan sarana komersial.

- (2) Pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukkan bagi Transmigran dengan jenis dan standar kualitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang prasarana, sarana, dan utilitas umum di Kawasan Transmigrasi.
- (3) Pembangunan sarana komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa sarana industri pengolahan, pertokoan, atau perkantoran yang diperuntukkan bagi Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran dalam menjalankan kegiatan usahanya.

#### Pasal 16

- (1) Perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dilakukan oleh Menteri dan Badan Usaha setelah mendapatkan persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (2) Perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur dibuat dalam jangka waktu paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan para pihak.
- (3) Dalam hal perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur sudah berakhir dan tidak terdapat kesepakatan perpanjangan jangka waktu, infrastruktur yang telah dibangun diserahkan dan menjadi milik dari Menteri sebagai pemegang HPL.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara penyerahan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur.
- (5) Dalam hal terdapat perolehan keuntungan dalam penyediaan infrastruktur, Badan Usaha dalam perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur dikenakan kewajiban membagi keuntungan sesuai kesepakatan.

- (6) Keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara dan menjadi Penerimaan Negara Bukan Pajak Kementerian.

### Bagian Ketiga

#### Penyerahan Hak atas Tanah untuk Jangka Waktu Tertentu

##### Pasal 17

Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi melalui perjanjian KSP, perjanjian BGS atau BSG, dan perjanjian kerja sama penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 16 dilanjutkan dengan perjanjian Penyerahan Hak atas Tanah untuk jangka waktu tertentu.

##### Pasal 18

- (1) Perjanjian penyerahan hak atas tanah untuk jangka waktu tertentu dilakukan antara Menteri dengan:
  - a. Badan Usaha;
  - b. Koperasi Transmigran; dan/atau
  - c. Perkumpulan Transmigran.
- (2) Perjanjian Penyerahan Hak atas Tanah untuk jangka waktu tertentu diikuti dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah tertentu.
- (3) Pemberian hak atas tanah tertentu sebagai tindaklanjut Perjanjian penyerahan hak atas tanah Transmigrasi dapat berupa:
  - a. hak milik atas tanah;
  - b. hak guna bangunan; atau
  - c. hak pakai dengan jangka waktu.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sesuai dengan jangka waktu hak atas tanah yang diberikan.
- (5) Dalam hal perjanjian Penyerahan hak atas tanah untuk jangka waktu tertentu antara Menteri dengan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Badan Usaha wajib melibatkan Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran sebagai mitra dalam pelaksanaan kegiatan usaha.

## Pasal 19

- (1) Hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) huruf a dapat diberikan kepada:
  - a. Koperasi Transmigran; dan
  - b. Perkumpulan Transmigran.
- (2) Perkumpulan Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa:
  - a. Perkumpulan Transmigran yang berbadan hukum, meliputi perseroan terbatas; atau
  - b. Perkumpulan Transmigran yang tidak berbadan hukum, meliputi persekutuan komanditer dan persekutuan firma.
- (3) Pemberian hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mendukung pelaksanaan kegiatan usaha di bidang:
  - a. pertanian tanaman pangan, perkebunan, perikanan, peternakan, dan pertambangan; atau
  - b. industri pengolahan, pertokoan, dan perkantoran.
- (4) Pemberian hak milik atas tanah kepada Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk:
  - a. tempat melaksanakan kegiatan usahanya sendiri; dan/atau
  - b. modal melakukan kerja sama kemitraan dengan Badan Usaha.
- (5) Pemberian hak milik atas tanah kepada Koperasi Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan Perkumpulan Transmigran yang berbadan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat dilakukan dengan persyaratan:
  - a. adanya penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah; dan
  - b. penunjukan didasarkan pada permohonan yang diajukan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan dilampiri rekomendasi dari Menteri.

- (6) Pemberian hak milik atas tanah kepada Perkumpulan Transmigran yang tidak berbadan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan kepada semua anggota Perkumpulan Transmigran sebagai hak milik atas tanah bersama.
- (7) Dalam hal tanah HPL diberikan sebagai hak milik atas tanah kepada Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka status HPL atas tanah yang diberikan hak milik menjadi hapus.

#### Pasal 20

- (1) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) huruf b diberikan kepada:
  - a. Koperasi Transmigran;
  - b. Perkumpulan Transmigran; dan
  - c. Badan Usaha.
- (2) Perkumpulan Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa:
  - a. Perkumpulan Transmigran yang berbadan hukum,
  - b. Perkumpulan Transmigran yang tidak berbadan hukum, meliputi persekutuan komanditer dan persekutuan firma.
- (3) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk mendukung kegiatan usaha industri pengolahan, pertokoan, atau sebagai tempat perkantoran.
- (4) Hak guna bangunan yang diberikan kepada Perkumpulan Transmigran atau Koperasi Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b untuk kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai:
  - a. tempat melaksanakan kegiatan usahanya sendiri; dan/atau
  - b. modal melakukan kerja sama kemitraan dengan Badan Usaha.

- (5) Hak guna bangunan yang diberikan kepada Perkumpulan Transmigran yang tidak berbadan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan kepada semua anggota Perkumpulan Transmigran sebagai hak guna bangunan Bersama.
- (6) Dalam hal tanah HPL diberikan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka status HPL atas tanah HPL masih berlaku.
- (7) Dalam hal jangka waktu hak guna bangunan sudah berakhir dan tidak diperpanjang kembali atau diperbaharui, maka tanah bekas hak guna bangunan kembali kepada Menteri sebagai pemegang HPL.

#### Pasal 21

- (1) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) huruf c diberikan kepada:
  - a. Koperasi Transmigran;
  - b. Perkumpulan Transmigran; dan
  - c. Badan Usaha.
- (2) Perkumpulan Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa:
  - a. Perkumpulan Transmigran yang berbadan hukum, meliputi perseroan terbatas; atau
  - b. Perkumpulan Transmigran yang tidak berbadan hukum, meliputi persekutuan komanditer dan persekutuan firma.
- (3) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk mendukung kegiatan usaha industri pengolahan, pertokoan, atau sebagai tempat perkantoran.
- (4) Hak pakai dengan jangka waktu yang diberikan kepada Koperasi Transmigran dan Perkumpulan Transmigran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b untuk kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai:

- a. tempat melaksanakan kegiatan usahanya sendiri; dan/atau
  - b. modal melakukan kerja sama kemitraan dengan Badan Usaha.
- (5) Hak pakai dengan jangka waktu yang diberikan kepada perkumpulan Transmigran yang tidak berbadan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan kepada semua anggota sebagai Hak pakai dengan jangka waktu bersama.
  - (6) Dalam hal tanah HPL diberikan sesuai hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka status HPL atas tanah HPL masih berlaku.
  - (7) Dalam hal jangka waktu hak pakai sudah berakhir dan tidak diperpanjang kembali atau diperbaharui, tanah bekas Hak pakai dengan jangka waktu kembali kepada Menteri sebagai pemegang HPL.

### BAB III

#### TAHAPAN PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN OLEH BADAN USAHA

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 22

Pemanfaatan Tanah HPL melalui Perjanjian Pemanfaatan Tanah Transmigrasi dilakukan dengan tahapan:

- a. perencanaan;
- b. pengusulan dan persetujuan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
- c. penentuan dan penetapan mitra dalam perjanjian;
- d. penyusunan dan penandatanganan perjanjian Pemanfaatan Tanah HPL;
- e. penyusunan dan penandatanganan perjanjian penyerahan Hak; dan
- f. permohonan pengajuan Hak atas Tanah.

## Bagian Kedua

## Perencanaan

## Pasal 23

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a dilaksanakan oleh Unit Kerja Kementerian yang membidangi penyiapan kawasan dan pembangunan permukiman Transmigrasi.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. jenis atau macam kegiatan usaha yang dikembangkan;
  - b. pertimbangan sosial ekonomi dan teknis;
  - c. pihak yang direncanakan untuk melaksanakan kegiatan usaha; dan
  - d. potensi manfaat yang dinikmati oleh Transmigran dan keberhasilan kegiatan usaha.
- (3) Muatan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dalam dokumen perencanaan dan usulan pengembangan kegiatan usaha.
- (4) Penyusunan dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan oleh Tim Penilai Permohonan IPT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang izin Penanaman Modal bagi badan usaha dalam pelaksanaan Transmigrasi.
- (5) Hasil penyusunan dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Menteri sebagai bahan pengusulan Pemanfaatan Tanah HPL kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

## Bagian Ketiga

## Pengusulan dan Persetujuan

## Pasal 24

- (1) Pengusulan Pemanfaatan Tanah HPL dilakukan oleh Menteri kepada menteri yang menyelenggarakan urusan

pemerintahan di bidang keuangan selaku pengelola barang milik negara dengan melampirkan dokumen perencanaan dan usulan pengembangan kegiatan usaha untuk mendapatkan persetujuan.

- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar bagi Menteri untuk melaksanakan proses Pemanfaatan Tanah HPL.

#### Bagian Keempat Penentuan dan Penetapan Mitra

##### Pasal 25

- (1) Berdasarkan persetujuan Pemanfaatan Tanah HPL oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2), Menteri melakukan penentuan dan penetapan mitra Pemanfaatan Tanah HPL.
- (2) Penentuan mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. pelelangan; atau
  - b. penunjukan langsung.
- (3) Pelelangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk mitra yang merupakan Badan Usaha.
- (4) Penunjukan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk mitra yang merupakan Koperasi Transmigrasi dan/atau Perkumpulan Transmigran.
- (5) Dalam hal pelelangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak terpenuhi untuk dilakukan penetapan maka proses penentuan mitra yang merupakan Badan Usaha dilakukan dengan cara penunjukan langsung.
- (6) Hasil penentuan mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kelima  
Penyusunan dan Penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan  
Tanah Hak Pengelolaan

Pasal 26

- (1) Berdasarkan penetapan mitra sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6), Menteri atau pejabat yang ditunjuk menyusun dan menandatangani perjanjian Pemanfaatan Tanah HPL.
- (2) Penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan antara Menteri atau pejabat yang ditunjuk dengan mitra yang telah ditetapkan.

Bagian Keenam  
Penyusunan dan Penandatanganan Perjanjian Penyerahan  
Hak untuk Jangka Waktu Tertentu

Pasal 27

- (1) Berdasarkan penandatanganan perjanjian Pemanfaatan Tanah HPL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2), Menteri atau pejabat yang ditunjuk menyusun dan menandatangani perjanjian penyerahan hak untuk jangka waktu tertentu.
- (2) Penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan antara Menteri atau pejabat yang ditunjuk dengan mitra yang telah ditetapkan.
- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. identitas pihak yang bersangkutan;
  - b. letak, batas, dan luas tanah yang menjadi obyek perjanjian;
  - c. jenis kegiatan usaha yang direncanakan untuk dilakukan di atas tanah;
  - d. hak atas tanah yang dimintakan untuk diberikan kepada Badan Usaha, perkumpulan Transmigran, dan/atau Koperasi Transmigrasi, dengan keterangan mengenai jangka waktu serta kemungkinan untuk perpanjangan kembali;

- e. jenis bangunan yang direncanakan untuk didirikan di atas tanah dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan pada waktu berakhirnya hak tanah yang diberikan;
  - f. jumlah uang pemasukan dan syarat pembayaran; dan
  - g. Koperasi Transmigran dan/atau Perkumpulan Transmigran yang dijadikan mitra kegiatan usaha.
- (4) Besaran uang pemasukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f dibayarkan oleh Badan Usaha, Koperasi atau Perkumpulan Transmigrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bea perolehan Hak atas Tanah.

Bagian Ketujuh  
Pengajuan Permohonan Hak atas Tanah

Pasal 28

- (1) Berdasarkan perjanjian penyerahan hak untuk jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), Badan Usaha, Koperasi, atau Perkumpulan Transmigrasi mengajukan permohonan Hak atas Tanah.
- (2) Permohonan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dengan melampirkan persyaratan:
  - a. fotokopi identitas pemohon;
  - b. salinan Perjanjian Penyerahan hak atas tanah Transmigrasi yang telah ditandatangani para pihak;
  - c. dokumen perizinan yang terkait dengan kegiatan usaha dan penyelenggaraan Transmigrasi; dan
  - d. peta lokasi tanah HPL yang dijadikan tempat lokasi kegiatan usaha yang ditetapkan oleh pimpinan unit kerja yang membidangi penyediaan tanah Transmigrasi.

- (3) Proses pengajuan permohonan hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah yang telah di terima dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

#### BAB IV

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN DALAM PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN

##### Pasal 29

- (1) Menteri melakukan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan kegiatan usaha dalam Pemanfaatan Tanah HPL.
- (2) Pembinaan dan pengawasan Pemanfaatan Tanah dalam Penanaman Modal di Kawasan Transmigrasi dilaksanakan oleh unit kerja Kementerian yang membidangi penyiapan kawasan dan pembangunan permukiman Transmigrasi dan pengembangan Kawasan Transmigrasi.

#### BAB V

#### KETENTUAN PERALIHAN

##### Pasal 30

Kegiatan Pemanfaatan Tanah dalam pelaksanaan Penanaman Modal di Kawasan Transmigrasi yang saat ini telah ada dan belum sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini tetap dapat dijalankan sampai dengan habisnya jangka waktu perjanjian Pemanfaatan Tanah HPL di Kawasan Transmigrasi yang sesuai dengan IPT yang telah diterbitkan.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

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 30 September 2019

MENTERI DESA,  
PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL, DAN  
TRANSMIGRASI REPUBLIK INDONESIA,

ttd

EKO PUTRO SANDJOJO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 9 Oktober 2019

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

ttd

WIDODO EKATJAHJANA