



KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 23 TAHUN 1980
TENTANG
PEMANFAATAN TANAH HAK GUNA USAHA
DAN HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK USAHA PATUNGAN
DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL ASING

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : bahwa guna lebih meningkatkan gairah dan iklim investasi diberbagai bidang usaha, dipandang perlu menetapkan ketentuan mengenai pemanfaatan Tanah hak guna usaha dan hak guna bangunan untuk usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing;
- Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran. Negara Tahun 1967 Nomor 1 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2818) jo, Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2943)
4. Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1977 tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal;
5. Keputusan Presiden Nomor 54 Tahun 1977 tentang Ketentuan Pokok Tata Cara Penanaman Modal

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PEMANFAATAN TANAH HAK GUNA USAHA DAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK USAHA PATUNGAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL ASING.

Pasal 1

- (1) Dalam usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing, hak guna usaha dipegang oleh peserta Indonesia.
- (2) Hak guna usaha atas tanah untuk usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing diberikan atas nama badan hukum Peserta Indonesia dari usaha patungan yang bersangkutan.
- (3) Apabila dalam usaha patungan yang bersangkutan terdapat lebih dari satu peserta Indonesia, maka hak guna usaha diberikan atas nama salah satu Peserta Indonesia atau lebih sesuai dengan persetujuan antara seluruh peserta Indonesia dari usaha patungan tersebut.
- (4) Peserta Indonesia sebagai pemegang hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) harus berbentuk badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Indonesia dan seluruhnya harus atas nama dan seluruhnya dimiliki oleh warga negara Indonesia.
- (5) Pemohonan untuk memperoleh hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) diajukan oleh peserta Indonesia calon pemegang hak guna usaha.
- (6) Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 diberikan untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dengan kemungkinan diperpanjang menjadi paling lama 60 (enam puluh) tahun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 2

- (1) Pemegang hak guna usaha sebagaimana dimaksud Pasal 1 dapat menyerahkan tanah hak guna usahanya kepada usaha patungan yang bersangkutan dalam bentuk serah pakai
- (2) Serah pakai tanah bangunan tersebut dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Serah pakai tanah hak guna usaha berlaku untuk jangka waktu selama berlangsungnya usaha patungan akan tetapi tidak boleh melebihi jangka waktu berlakunya hak guna usaha yang bersangkutan;
 - b. Untuk serah pakai tanah hak guna usaha tersebut pemegang hak guna usaha dapat memperoleh nilai pengganti sebesar nilai kumulatif pengganti Pemanfaatan tanah hak guna usaha yang bersangkutan dan dapat memasukan jumlah tersebut sekaligus atau secara bertahap kedalam usaha patungan sebagai penyertaan modalnya;

- c. Usaha patungan berkewajiban mengusahakan dengan baik tanah hak guna usaha yang diserahkan-pakaikan sesuai dengan kelayakan usaha;
- d. Apabila tanah hak guna usaha yang diserahkan pakaikan itu dinilai tidak diusahakan dengan baik berdasarkan ketentuan perundangundangan yang berlaku, maka dengan izin Ketua Badan koordinasi Penanaman modal, peserta Indonesia pemegang hak guna usaha dapat membatalkan serah pakai tersebut
- e. Serah pakai tanah hak guna usaha tersebut tidak boleh dibatalkan secara sepihak oleh pemegang hak guna usaha, selama usaha patungan yang bersangkutan memenuhi kewajibannya kepada pemerintah maupun kepada pemegang hak guna usaha.

(3) Serah pakai dengan syarat-syarat tersebut. Dalam ayat (2) dicantumkan dalam Perjanjian Dasar usaha patungan.

Pasal 3

- (1) Dalam hal pemegang hak guna usaha menyerahkan tanah hak guna usahanya kepada usaha patungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, maka hak guna usaha tersebut tidak boleh dijadikan jaminan hutang dalam bentuk apapun.
- (2) Kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pemegang hak guna usaha dilarang untuk memindahtangankan baik langsung maupun tidak langsung seluruh ataupun sebagian hak guna usahanya.
- (3) Dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) termasuk pemindahtanganan saham-saham pemegang hak guna usaha yang bersangkutan.
- (4) Pemindahtanganan hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan ayat (3) hanya diperbolehkan dalam rangka penggantian peserta atau peserta-peserta Indonesia dalam usaha patungan yang bersangkutan sepanjang dimungkinkan dalam perjanjian dasarnya dan setelah mendapat izin Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan ayat (1), (2) dan (3) dapat menjadi alasan bagi Pemerintah meninjau kembali hak guna usaha yang bersangkutan.

Pasal 4

- (1) Dalam hal usaha patungan memerlukan tanah untuk keperluan amplasemen bangunan pabrik gudang, perumahan karyawan dan bangunan-bangunan lainnya maka kepada usaha patungan tersebut dapat diberikan Hak guna bangunan atas tanah yang bersangkutan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dikehendaki untuk diberikan dengan hak guna bangunan atas nama usaha patungan tersebut termasuk dalam areal yang sudah ada hak guna usahanya maka pemegang hak guna usaha dapat melepaskan sebagian haknya kepada usaha patungan tersebut.
- (3) Pelepasan hak guna usaha untuk kepentingan hak guna bangunan dalam usaha patungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak mengurangi saham peserta Indonesia dalam usaha patungan tersebut.
- (4) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dapat dijadikanjaminan hutang.

Pasal 5

- (1) Pemerintah dapat menyatakan usaha patungan itu berakhir atau tidak dapat diteruskan apabila:
 - a. Usaha patungan tidak mengusahakan tanah hak guna usaha dengan baik;
 - b. Usaha patungan tidak memenuhi kewajibanya dengan baik kepada Pemerintah.
- (2) Apabila usaha patungan itu dinyatakan oleh pemerintah berakhir atau tidak dapat diteruskan karena sesuatu hal, maka:
 - a. Hak guna usaha yang telah diberikan tetap berlaku apabila pihak Indonesia:
 1. secara bersama-sama dengan peserta asing lainnya.
 2. secara sendiri berdasar ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku dapat mengusahakan tanah hak guna usaha tersebut dengan baik sesuai dengan tujuan pemberian hak guna usahanya;
 - b. Hak guna usaha yang telah diberikan kepada pihak Indonesia akan dibatalkan apabila tanah hak guna usaha tersebut tidak diusahakan secara baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 6

- (1) Permohonan hak guna usaha untuk keperluan suatu usaha patungan yang pada saat. ditetapkannya keputusan Presiden ini sudah diajukan atas nama usaha patungan tersebut tetapi belum mendapat keputusan, diajukan kembali oleh peserta Indonesia yang bersangkutan dengan persetujuan peserta asingnya dengan ketentuan bahwa acara yang sudah dilalui dan diselesaikan dalam rangka pengajuan permohonan terdahulu tidak perlu diulang.
- (2) Permohonan hak guna usaha yang didasarkan atas persetujuan pengembalian perusahaan perkebunan asing berdasarkan Instruksi Presidium Kabinet Ampera Nomor 28/U/IN/1966 diselesaikan menurut persetujuan yang bersangkutan.

Pasal 7

Ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden ini berlaku mutatismutandis terhadap perusahaan nasional yang sudah mempunyai hak guna usaha dan melakukan usaha patungan dalam rangka penanaman modal asing.

Pasal 8

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 20 Maret 1980
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd.
SOEHARTO