



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 18 TAHUN 1991  
TENTANG  
KETENTUAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI PROPINSI DAERAH TINGKAT I  
TIMOR TIMUR MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**Presiden Republik Indonesia,**

- Menimbang : a. bahwa dengan bergabungnya Timor Timur ke dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia serta pengesahan penyatuan Timor Timur dan pembentukan Propinsi Timor Timur dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976, maka semua peraturan perundang-undangan Republik Indonesia termasuk Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria) telah berlaku di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur;
- b. bahwa mengingat hak-hak atas tanah menurut hukum yang berlaku sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 berbeda dari hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, maka dalam rangka pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur perlu menetapkan ketentuan-ketentuan mengenai konversi hak-hak atas tanah menurut hukum yang berlaku sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria dengan memperhatikan hak-hak perorangan atas tanah yang bersangkutan.
- c. bahwa ketentuan tersebut perlu ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 9 Drt Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing (Lembaran Negara Tahun 1955 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 812);
3. Undang-undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 113, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1647),
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
5. Undang-undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2117),
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
7. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 tentang Pengesahan Penyatuan Timor Timur ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Pembentukan Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur (Lembaran Negara Tahun 1976 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3084);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2322) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2702);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1976 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur dan Kabupaten-kabupaten Daerah Tingkat II di Timor Timur (Lembaran Negara Tahun 1976 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3088);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG KETENTUAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI PROPINSI DAERAH TINGKAT I TIMOR TIMUR MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Konversi hak atas tanah di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur adalah perubahan hak-hak atas tanah menurut hukum pertanahan yang berlaku di Timor Timur sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 menjadi hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria.
2. Hak Propriedade Perfeita adalah hak atas tanah menurut hukum Portugis di Timor Timur yang bersifat penuh dan mutlak, yaitu hak untuk menikmati hasil dan kegunaan tanah tersebut secara penuh dan leluasa asal tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang serta hak orang lain, yang dibuktikan dengan Alvara de Propriedade Perfeita atau yang sudah mendapat keputusan dari Pemerintah Portugis sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976.
3. Hak aforamento adalah hak atas tanah menurut hukum Portugis di Timor Timur yang timbul dari suatu perjanjian atas tanah negara dimana Penerima hak diberi kewenangan untuk menikmati sepenuhnya kegunaan tanah tersebut dengan kewajiban membayar kepada Negara sejumlah uang yang disebut "forro", yang dibuktikan dengan Alvara de Con- cessao Definitif atau yang sudah mendapat keputusan definitif dari Pemerintah Portugis sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 dan tanahnya belum dilepaskan oleh pemegang hak atau kuasanya.
4. Hak Arrendamento adalah hak atas tanah menurut hukum Portugis di Timor timur yang timbul dari suatu perjanjian sewa-menyewa untuk menikmati kegunaan tanah Negara dalam batas tertentu dengan kewajiban membayar kepada Negara uang sewa yang disebut "renda", yang dibuktikan dengan Alvara de Arrendamento atau yang telah mendapat keputusan dari Pemerintah Portugis sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 dan tanahnya masih dikuasai oleh pemegang hak- nya.

## BAB II KETENTUAN KONVERSI

### Bagian Pertama Hak atas Tanah yang Diberikan oleh Pemerintah Portugis

#### Pasal 2

- (1) Hak Propriedade Perfeita yang pemegang haknya adalah warganegara Republik Indonesia atau Badan Keagamaan atau Badan Hukum lainnya yang dimaksud dalam dan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, dikonversi menjadi hak milik.
- (2) Hak Propriedade Perfeita yang pemegang haknya berkewarganegaraan asing atau badan hukum dikonversi menjadi:
  - a. Hak Guna Usaha yang berlaku selama jangka waktu 25 tahun apabila tanahnya berupa tanah pertanian;
  - b. Hak Guna Bangunan yang berlaku selama jangka waktu 20 tahun apabila tanahnya bukan tanah pertanian.
- (3) Hak Propriedade Perfeita yang pemegang haknya:
  - a. Perwakilan Negara Asing;
  - b. Lembaga Internasional yang diakui oleh Pemerintah dan mempunyai perwakilan di Indonesia;
  - c. Badan Keagamaan dan tanahnya dipergunakan untuk penunjang langsung kegiatan peribadatan atau keagamaan yang bersangkutan, dikonversi menjadi Hak Pakai yang berlaku selama tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai kegiatannya sebagaimana tersebut di atas.

#### Pasal 3

- (1) Hak Aforamento dikonversi menjadi:
  - a. Hak Guna Usaha yang berlaku selama jangka waktu 25 tahun apabila tanahnya berupa tanah pertanian,
  - b. Hak Guna Bangunan yang berlaku selama jangka waktu 20 tahun apabila tanahnya bukan tanah pertanian.
- (2) Apabila Hak Aforamento tersebut dipegang oleh:
  - a. Perwakilan Negara Asing;
  - b. Lembaga Internasional yang diakui oleh Pemerintah dan mempunyai perwakilan di Indonesia;
  - c. Badan Keagamaan atau Badan Sosial dan tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang langsung berkaitan dengan peribadatan/keagamaan atau kegiatan sosial dari Badan yang bersangkutan, maka Hak Aforamento itu dikonversi menjadi Hak Pakai yang berlaku selama tanah tersebut dipergunakan sesuai kegiatannya sebagaimana tersebut di atas.

#### Pasal 4

- (1) Hak Arrendamento yang pemegang haknya:
  - a. Perwakilan Negara Asing;
  - b. Lembaga Internasional yang diakui Pemerintah dan mempunyai perwakilan di Indonesia, dikonversi menjadi Hak Pakai yang berlaku selama tanah tersebut dipergunakan sesuai kegiatannya sebagaimana tersebut di atas.
- (2) Hak Arrendamento yang pemegang haknya:
  - a. warganegara Republik Indonesia;
  - b. orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia;
  - c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dikonvensi menjadi Hak Pakai yang berlaku selama jangka waktu 10 tahun.

#### Pasal 5

- (1) Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 yang pemegang haknya warganegara asing atau Badan Hukum asing harus dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan menurut Undang-undang Pokok Agraria dalam batas waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Apabila pelepasan hak atau pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak dilaksanakan, maka hak atas tanah tersebut hapus karena hukum dan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya akan diindahkan dan diatur tersendiri.

#### Pasal 6

Hak atas tanah yang pemegangnya Instansi Pemerintah Portugis atau badan hukum publik lainnya yang ada sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

### Bagian Kedua Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

#### Pasal 7

- (1) Hak atas tanah menurut hukum adat yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar kesaksian dari masyarakat setempat dikonversi menjadi hak milik, kecuali apabila pemegang haknya tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak milik menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
- (2) Hak atas tanah menurut hukum adat yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), Pasal 35 ayat (1) atau Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar kesaksian dari masyarakat setempat dikonversi masing-masing menjadi hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah ini.

### BAB III KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 8

Semua perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah atau membebanikan tanah dengan hak tanggungan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini diakui dan dapat diterima untuk pendaftaran hak sepanjang perbuatan hukum tersebut dilakukan menurut ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 9

Peraturan Pemerintah ini hanya mengatur tanah yang belum dibebani hak menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

### BAB IV KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 10

Pemilikan tanah pertanian akibat pelaksanaan ketentuan konversi dalam Peraturan Pemerintah ini yang bertentangan dengan ketentuan mengenai maksimum luas penguasaan

tanah atau pemilikan tanah secara guntai (absentee) harus diakhiri dalam waktu 1 tahun terhitung mulai ditetapkannya batas luas maksimum penguasaan tanah untuk Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur menurut Undang-undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960.

Pasal 11

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 12

Dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah ini maka semua ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini tidak berlaku lagi.

BAB IV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1991.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 13 Maret 1991  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 13 Maret 1991  
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO

**LEMBARAN NEGARA TAHUN 1991 NOMOR 24**



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 18 TAHUN 1991  
TENTANG  
KETENTUAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI PROPINSI DAERAH TINGKAT I  
TIMOR TIMUR MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**UMUM**

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 tentang Pengesahan Penyatuan Timor Timur ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Pembentukan Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur maka secara resmi wilayah Timor Timur telah menjadi bagian wilayah Negara Republik Indonesia. Sejalan dengan itu maka sejak saat itu semua peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, termasuk Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria) secara sah berlaku di wilayah Timor Timur.

Dalam pada itu disadari bahwa sistem pemerintahan serta sistem pertanahan yang berlaku di Timor Timur sebelum penyatuannya ke dalam Negara Republik Indonesia sangat berbeda dengan sistem yang berlaku di dalam wilayah Republik Indonesia. Hak-hak atas tanah yang berlaku sangat berbeda dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, baik mengenai proses terjadinya maupun isi masing-masing hak tersebut. Untuk tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yaitu tanah yang belum dibebani sesuatu hak, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria dapat secara langsung dilaksanakan, namun untuk tanah yang sudah dibebani sesuatu hak sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 (tanggal 17 Juli 1976), baik yang diberikan berdasarkan hukum Portugis maupun yang adanya berdasarkan hukum adat, perlu dilakukan penyesuaian-penyesuaian, agar tercapai kesatuan hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan tetap memperhatikan hak serta kepentingan para pemegang hak atas tanah yang sudah ada. Untuk itu perlu dikeluarkan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 menjadi hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria.

Oleh karena peraturan perundang-undangan yang mengatur konversi hak atas tanah tersebut merupakan pelaksanaan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 dan sekaligus juga pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, maka bentuk hukum yang tepat adalah Peraturan Pemerintah.

**PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

Pada umumnya alat bukti hak atas tanah yang diberikan oleh Pemerintah Portugis adalah dokumen yang disebut alvara. Namun demikian hak atas tanah itu sendiri sudah lahir pada saat dikeluarkan keputusan Pemerintah yang bersifat definitif. Oleh karena itu untuk keperluan konversi menurut Peraturan Pemerintah ini hak atas tanah yang bersangkutan harus dibuktikan dengan menunjukkan alvaranya atau dokumen lain yang menunjukkan telah dikeluarkannya keputusan pemerintah mengenai hak yang bersangkutan.

#### Pasal 2

Hak atas tanah berdasarkan hukum Portugis yang terkuat adalah Hak Propriedade Perfeita. Hak ini dikonversi menjadi Hak milik sepanjang pemegang haknya memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak milik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria. Apabila pemegang haknya tidak memenuhi syarat tersebut, maka hak yang bersangkutan menjadi hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai tergantung pada penggunaan tanahnya.

Khusus untuk badan keagamaan hak propriedade perfeita dikonversi menjadi hak milik, apabila tanah yang bersangkutan dipergunakan secara langsung untuk kegiatan peribadatan atau keagamaan, misalnya untuk gereja atau rumah peribadatan lainnya, dan menjadi hak pakai apabila penggunaannya adalah untuk penunjang kegiatan keagamaan, misalnya untuk asrama, sekolah, tempat praktek pendidikan dan sebagainya.

#### Pasal 3

Cukup jelas

#### Pasal 4

Cukup jelas

#### Pasal 5

Ketentuan dalam pasal ini adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

#### Pasal 6

Cukup jelas

#### Pasal 7

Seperti halnya di daerah lain di Indonesia hak atas tanah berdasarkan hukum adat pada umumnya tidak dilandasi oleh suatu dokumen tertentu. Sehubungan dengan itu pembuktian mengenai adanya hak tersebut memerlukan penelitian yang hasilnya diformalkan dalam bentuk penegasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam penelitian tersebut diikutsertakan peranan masyarakat setempat dalam bentuk forum Lembaga Kesaksian Hak Adat yang pembentukannya dilakukan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II berdasarkan petunjuk dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

#### Pasal 8

Cukup jelas

#### Pasal 9

Tanah yang tidak dibebani sesuatu hak atau sudah dibebani sesuatu hak berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria tidak termasuk dalam ruang lingkup pengaturan Peraturan Pemerintah ini,

#### Pasal 10

Cukup jelas

#### Pasal 11

Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini dengan memperhatikan pertimbangan instansi-instansi lain yang terkait.

#### Pasal 12

Sejak penyatuan Timor Timur ke dalam Negara Republik Indonesia telah dikeluarkan berbagai ketentuan oleh instansi Pemerintah baik tingkat Pusat maupun Daerah yang menyangkut masalah tanah. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka

semua ketentuan tersebut yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan sendirinya tidak berlaku lagi.

Pasal 13

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini mulai tanggal 1 Juli 1991 maka tersedia cukup waktu untuk menyebarkan kepada para pemegang hak atas tanah yang tidak semuanya berada di Timor Timur.

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA NOMOR 3435**