



**KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 24 Oktober 1992

Nomor : 110-3540

Sifat : Segera.

Lampiran :

Perihal : Peraturan Kepala BPN No. 4
Tahun 1992.

Kepada Yth.

1. Sdr. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Timor Timur.
2. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Timor-Timur
di

DILI

Sebagai tindak lanjut ditetapkannya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 1991 yo Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1992 bersama ini kami sampaikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1992 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur dan penerbitan sertipikatnya dengan bebarapa pejelasan sebagai berikut:

1. Konversi hak atas tanah di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 1991 dengan mendahulukan terutama terhadap tanah-tanah bekas hak Portugis yang pemegang haknya adalah orang-orang berkewarganegaraan Indonesia dan Badan Hukum Indonesia di mana di sini termasuk pula Badan-Badan Keagamaan dan Badan-Badan Sosial yang berkedudukan di Indonesia. Sedangkan untuk hak-hak atas tanah yang dipegang warga negara asing atau Badan Hukum Asing sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1991 ditunda sampai waktu yang kana ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Presiden (Pasal 1 PP. No. 34 Tahun 1992).
2. Konversi hak atas tanah di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur tersebut dilaksanakan secara bertahap dan belum diatur berakhirnya batas waktu untuk penyelesaian penegasan konversinya baik tanah-tanah bekas hak Portugis maupun tanah-tanah bekas hak adat.
3. Surat-surat pemilikan tanah yang merupakan dokumen mengenai tanah yang dipergunakan untuk permohonan penegasan konversi dapat berbentuk alvara atau surat-surat lain yang dapat dipergunakan sebagai bukti bahwa tanah dimaksud milik dari pemohon.
4. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ini telah ditegaskan pula mengenai mulai berlakunya jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari konversi bekas hak Portugis sebagaimana dimaksud Pasal 2, 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1991 yaitu terhitung sejak tanggal 1 Juli 1991.
5. Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari konversi sebagaimana diatur dalam peraturan ini yang subjek haknya memenuhi syarat serta tanahnya diusahakan dengan baik maka atas permohonan pemegang hak dapat ditingkatkan status haknya.

6. Untuk Keperluan pelaksanaan penegasan konversi yang pemiliknya tidak dapat menunjukkan alvara asli perlu dilaksanakan pengumuman terlebih dahulu selama 60 (enam puluh) hari. Sesuai dengan peraturan ini, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengatur tata cara pengumuman sesuai dengan situasi dan kondisi daerah setempat (Pasal 4).
7. Terhadap Hak Guna Usaha yang merupakan konversi dari hak Aforamento yang luasnya kurang dari 5 Ha yang dimiliki oleh Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah ditegaskan konversinya yang bersangkutan harus menyesuaikan hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.
Apabila yang bersangkutan tidak menyesuaikan hak atas tanahnya dalam jangka waktu tersebut di atas maka Hak Guna Usaha tersebut akan bisa dihapuskan berdasarkan Pasal 34 huruf b Undang-undang Pokok Agraria.
Yang dimaksud dengan penyesuaian hak atas tanah tersebut antara lain adalah:
 - a. pemegang Hak Guna Usaha dapat berusaha mendapatkan tanah antara lain dengan cara pemindahan hak sehingga luas Hak Guna Usaha tersebut menjadi 5 Ha atau lebih;
 - b. pemegang Hak Guna Usaha dapat mengajukan permohonan perubahan hak menjadi Hak Pakai.
8. Dalam pelaksanaan penegasan konversi, pendaftaran dan penerbitan sertifikatnya apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh panitia pemeriksaan tanah terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain maka penegasan konversi, pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanahnya hanya dilakukan terhadap tanah yang benar-benar dikuasainya sedangkan terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh pihak lain, penegasan konversi, pendaftaran serta penerbitan sertifikat hak atas tanahnya ditangguhkan sampai ada penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
Penguasaan fisik oleh pihak lain di sini diartikan sebagai penguasaan fisik oleh pihak lain yang sama sekali tidak ada hubungan hukum yang disetujui oleh pemegang hak atas tanahnya. Sehingga dengan demikian terhadap tanah-tanah yang terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain yang terdapat adanya hubungan hukum yang disetujui oleh pemegang hak atas tanahnya, penegasan konversi, pendaftaran dan penerbitan sertifikatnya dapat dilaksanakan.
9. Agar konversi mengenai tanah-tanah bekas hak adat dapat segera dilaksanakan, maka perlu segera diadakan penelitian mengenai jenis-jenis hak adat yang ada dan berlaku di daerah berdasarkan kenyataan fisik yang ada di lapangan untuk segera dimohonkan penegasan jenis konversinya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk keperluan itu segera dibentuk Lembaga Kesaksian Adat di Kabupaten-kabupaten berdasarkan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Demikian untuk maklum dan kami minta agar peraturan ini dapat disampaikan lebih lanjut kepada para Kepala Kantor Pertanahan di wilayah kerja saudara untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Segala permasalahan-permasalahan yang timbul akibat dari pada pelaksanaan konversi ini supaya segera dilaporkan kepada kami.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan Kepada Yth.

1. Menteri Sekretaris Negara sebagai laporan.
2. Menteri Dalam Negeri.
3. Menteri Luar Negeri.
4. Menteri Pertahanan dan Keamanan.
5. Panglima Kodam IX Udayana, di Denpasar.
6. Panglima Kolakops Timor Timur, di Dili.