

**DEPARTEMEN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA**

Nomor	: Btu.3/692/3/77	Jakarta, 30 Maret 1977
Lampiran	: 1 (satu) ex.	Kepada
Perihal	: Penyampaian PMDN No.1 Tahun 1977 dengan pedoman pelaksanaannya.	Yth. Saudara-saudara Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Seluruh Indonesia.

Bersama ini disampaikan dengan hormat Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya dengan Penjelasan sebagai berikut :

Pemerintah menyadari sepenuhnya bahwa pengembangan hasil-hasil pembangunan yang telah dicapai, akan memerlukan penyediaan tanah yang sangat luas, oleh karena itu setiap jengkal tanah harus dimanfaatkan secara efisien dengan dilandasi asas-asas tata guna tanah. Dalam pada itu Pemerintah juga berkewajiban untuk mengembangkan sebanyak mungkin ikut sertanya perusahaan-perusahaan sebagai unit kecil dalam kegiatan pembangunan industri dan perumahan.

Berhubung dengan itu perlu diadakan suatu sarana hukum yang dapat mendorong dan menjamin kelangsungan usaha perusahaan-perusahaan untuk ikut serta dalam kegiatan-kegiatan perencanaan, peruntukkan dan penggunaan tanah dalam kegiatan pembangunan fisik guna pengembangan macam-macam industri dan perusahaan serta kegiatan-kegiatan yang sejenis.

Sarana hukum termaksud sebenarnya sudah diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5/1974 yaitu dalam bentuk penguasaan tanah dengan hak pengelolaan, namun selama ini belum dapat dimanfaatkan secara berhasil guna, karena belum dilengkapi dengan pengaturan lebih terperinci mengenai tata cara melaksanakan kewenangan-kewenangan dan kewajiban-kewajiban dari pemegang hak yang bersumber pada hak pengelolaan tersebut.

Sebagaimana telah dirumuskan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5/1974 hak pengelolaan memberi wewenang kepada pemegang hak untuk :

- a. merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukkan pembangunan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sebagai yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 Tahun 1972 dan peraturan Perundangan lainnya (pasal 4).

Berhubung sifat dan materi daripada hak pengelolaan itu mirip dengan hak dan kewenangan Pemerintah dan hanya berbeda dalam ruang lingkup/batas berlakunya kewenangan itu, maka hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Adapun maksud pelimpahan hak/kewenangan, dan kewajiban-kewajiban termaksud kepada suatu Badan Hukum ialah untuk pendayagunaan pelaksanaan perencanaan, peruntukkan dan penggunaan tanah serta pengurusan pembiayaan dalam areal-areal terbatas, yang sudah ditetapkan pada penggunaannya berdasarkan kebijaksanaan umum pembangunan wilayah setempat.

Hak pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No.9/1965 sepanjang hak tersebut memberi wewenang yang sama dengan hak pengelolaan tersebut diatas, dan pada saat berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1/1977 sudah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya, dipersamakan dengan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1/1977 yo pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5/1974.

Dengan demikian hak pengelolaan asal konversi yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, bila oleh pemegang haknya dikehendaki untuk memperoleh sifat dan materi yang sama dengan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1/1977 harus diproses ulang menurut ketentuan Peraturan-Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6/1972 dan No.5/1973.

Adapun hak daripada pemegang hak pengelolaan dalam mempergunakan kewenangan-kewenangan tetap dibatasi dalam hal :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, seperti misalnya pembangunan prasarana fisik ataupun bangunan-bangunan, penentuan lokasi bangunan-bangunan, pengadaan jaringan-jaringan listrik, komunikasi, air dan lain-lain.
- b. mempergunakan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk keperluan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut baik dengan atau tanpa bangunan kepada pihak-pihak yang memerlukan untuk dipergunakan dalam jangka waktu tertentu, dengan memungut uang pemasukan sebagai pendapatan daripada pemegang hak pengelolaan.

Penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga harus diwujudkan dengan membuat perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga yang memerlukan (pasal 3).

Perjanjian tersebut paling sedikit harus memuat persetujuan tentang :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan (apakah Badan Hukum/perorangan).
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud.
- c. Jenis penggunaannya.
- d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan.
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.

dan persetujuan lainnya yang dipandang perlu oleh pihak-pihak yang bersangkutan (misalnya perlunya ada persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan apabila Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut dipindahkan kepada pihak lain, kemungkinan pembebanan hak-hak atas tanah tersebut untuk jaminan kredit, dan lain-lain).

Hak atas tanah tersebut tidak dapat diberikan sendiri oleh pemegang hak pengelolaan, melainkan harus diusulkan kepada Instansi/Pejabat yang berwenang menurut

tata cara dan syarat-syarat yang sudah ditetapkan di dalam Peraturan-peraturan Menteri Dalam Negeri No.6/1972 dan No. 5/1973.

Disamping kewajiban menyetorkan uang pemasukan tersebut diatas, penerima hak masih dibebani kewajiban membayar biaya administrasi kepada Kantor Perbendaharaan Negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1/1975, sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform sebesar 50% dari biaya administrasi tersebut serta biaya pendaftaran tanah dan sertifikat. Dalam pada itu perlu ditambahkan disini, bahwa apabila oleh pemegang Hak Pengelolaan diberikan dengan Hak Milik kepada pihak ke tiga maka dengan sendirinya bidang tanah Hak Milik tersebut menjadi lepas dari Hak Pengelolaan dan Hak Pengelolaan atas bidang tanah tersebut menjadi hapus sejak didaftarkannya Hak Milik tersebut pada Kantor Sub Direktorat Agraria Setempat.

Dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah itu di kantor Sub Direktorat Agraria setempat, maka hak atas tanah dari pihak ketiga tersebut telah memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat dan tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan pelaksanaannya yang mengatur hak-hak itu seperti halnya hak atas tanah yang lain.

Oleh karena itu hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan ikatan hipotik/kredit verband, beralih dan dialihkan. Hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dan tanah tersebut, tidak terputus dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah dari pihak ketiga tersebut di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat, sepanjang tanah tersebut tidak diberikan dengan Hak Milik.

Oleh karena itu dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah tersebut maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan penuh pemegang hak pengelolaan dengan pengertian dalam keadaan bebas dari hak-hak pihak ketiga yang membebaninya, ikatan hipotik/kredit verband ataupun sitaan-sitaan.

Kepada lembaga, Instansi Pemerintah atau badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah, yang ditugaskan dalam bidang usaha sejenis dengan perusahaan industri seperti bonded warehouses, atau pelabuhan, serta usaha-usaha pengadaan tempat pemukiman seperti misalnya Perumnas, dapat diberikan hak pengelolaan yang sifat dan kewenangan-kewenangannya akan ditegaskan di dalam Surat Keputusan Pemberian haknya. Penegasan ini dipandang perlu karena untuk usaha-usaha tersebut masih belum diketahui ruang lingkup usahanya.

Demikian beberapa penjelasan yang perlu mendapat perhatian Saudara-saudara di dalam melaksanakan Permendagri No. 1/1977 terlampir untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

a.n. MENTERI DALAM NEGERI
DIREKTUR JENDERAL AGRARIA

ttd

ABDULRACHMAN S.

Tembusan : Disampaikan kepada yang terhormat :

1. Para Kepala Direktorat Agraria Propinsi Seluruh Indonesia.
2. Para Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tk. II Seluruh Indonesia.
3. Para Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya Seluruh Indonesia.