

**DEPARTEMEN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA**

Nomor : Btu.10/178/10-78
Lampiran : -
Perihal : Pembelian tanah untuk
kepentingan Pemerintah

Jakarta, 9 Oktober 1978
Kepada
Yth. Bapak Menteri Keuangan
U.p. Yth. Sdr. Direktur Jenderal
Anggaran
Di -

JAKARTA

Dipermauklumkan dengan hormat bahwa berkenaan dengan berlakunya Keputusan Presiden No. 12 tahun 1977 pada penjelasan pasal 17 ayat (2) serta surat Edaran Saudara tertanggal 1 Juli 1978 No. SE.2.4/DJA/VII.5/7/78 perihal Pembelian Tanah untuk kepentingan Pemerintah oleh para Kepala Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya telah diajukan permasalahan-permasalahan yang singkatnya adalah sebagai berikut:

1. Dengan adanya ketentuan tersebut di atas, telah terjadi keharusan untuk mempersiapkan bukti-bukti bahwa telah dilakukan pembebasan tanah, secara berganda yaitu :
 - 1.1. Keharusan yang diwajibkan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, di mana dalam pasal 9 telah ditetapkan bahwa untuk setiap pembayaran pembebasan tanah untuk kepentingan Negara harus dibuktikan dengan Berita Acara pembebasan tanah yang ditandatangani oleh sekurang-kurangnya 4 orang anggota Panitia dan para pemilik tanah yang telah melepaskan segala hak-haknya atas tanah (periksa Surat Menteri Dalam Negeri No.15/1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah).
 - 1.2. Keharusan yang diwajibkan berdasarkan surat edaran Direktur Jenderal Anggaran tanggal 1 Juli 1978 No. SE.2.4/DJA/VII.5/7/78 yang mewajibkan agar setiap pembelian tanah kepentingan Pemerintah dilengkapi dengan akta Notaris.
 - 1.3. Keadaan tersebut di atas membawa akibat:
 - 1.3.1. Diperlukan dua kali pengeluaran biaya untuk Panitia Pembebasan Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 sebesar 1½% dan biaya administrasi 1%, juga untuk para Notaris sesuai surat edaran Saudara tanggal 1 Juli 1978 No. SE.2.4/DJA/VII.5/7/78. Menimbulkan hambatan-hambatan dalam proses penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan karena:
 - 1.3.2.1. Tidak di semua daerah Kabupaten/Kotamadya sudah ada Notaris, maka daerah kerja seorang Notaris adalah terbatas.
 - 1.3.2.2. Masih banyak tanah-tanah yang belum dilengkapi dengan sertipikat tanda bukti hak (tanah milik adat) bahkan masih banyak tanah-tanah yang status haknya masih belum jelas. Dalam keadaan yang demikian jelas yang paling banyak mengetahui dan berwenang untuk menentukan status hak atas tanahnya adalah Instansi Agraria, bekerja sama dengan unsur-unsur pemerintah di tingkat Kecamatan dan Desa, sehingga oleh karena itu, lebih tepat apabila pembebasan tanah dilakukan di hadapan Panitia Pembebasan Tanah untuk kepentingan Pemerintah/Negara, di mana duduk sebagai anggotanya antara lain adalah seorang pejabat dari lingkungan Departemen Keuangan, sedang sebagai tanda bukti pembayaran diharuskan adanya berita acara sebagaimana telah dikemukakan di atas.
2. Tata cara pembebasan tanah sebagaimana telah diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975 jo Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 No. Ba.12/108/12/75 sebenarnya sangat berbeda dengan tata cara pembelian tanah untuk kepentingan Pemerintah sebagaimana diatur di dalam Bijblad 11372 jo 12746 yang lebih lanjut dijelaskan dengan surat Menteri Dalam Negeri tanggal 28 Mei 1978 No. Ba/282/5. Menurut Bijblad 11372 jo 12746 tugas Panitia Pembelian Tanah dianggap telah selesai, apabila Panitia telah menyerahkan berita acara taksiran mengenai tanah tersebut kepada Instansi yang bersangkutan dan telah dicapai

kesepakatan dan kepastian mengenai besarnya harga/ganti rugi tanah. Pelaksanaan selanjutnya adalah di luar tanggung jawab Panitia.

3. Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria tanggal 1 Juli 1978 No. SE.2.4/DJA/VII/5/7/78 memang sejalan dengan Bijblad 11372 jo 12746 dimana dalam pasal 10 ditetapkan bahwa apabila jumlah yang harus dibayarkan untuk pembelian tanah melebihi Rp. 1.000,00 atau apabila Panitia atau Instansi yang memerlukan tanah memandang perlu maka perjanjian dibuat dengan akte Notaris. Ketentuan tersebut memang dapat diterapkan pada saat-saat masih berlakunya hak-hak Eigendom, Opstal, Erfpacht atas tanah (sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria) di mana pada dasarnya setiap orang, Instansi/Lembaga-lembaga Negara mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian-perjanjian termasuk perjanjian jual-beli atas tanah (pasal 1320, 1332 BW) di mana Instansi/Lembaga-lembaga pemerintah dimungkinkan untuk menempuh prosedur jual-beli tanah. Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, hak Eigendom, Opstal, Erfpacht sudah tidak ada lagi, dan sebagai gantinya ada hak-hak atas tanah yang disebut hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Hak-hak tersebut tidak dapat dipunyai oleh Instansi/Lembaga Pemerintah melalui prosedur jual-beli (periksa pasal-pasal 2 ayat (2), 30 ayat (2), 3 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria), melainkan harus melalui prosedur pembebasan/pelepasan hak atas tanah untuk selanjutnya dimintakan hak pakai. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan dalam Bijblad 11372 jo 12746 tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan Peraturan Perundangan Agraria yang berlaku dewasa ini, antara lain misalnya dengan Peraturan Pemerintah No.10/1961 pasal 19 yang menetapkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (dahulu Menteri Agraria). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri, sedang pembebasan tanah/pelepasan hak atas tanah tidak termasuk dalam pengertian pemindahan hak seperti tersebut di atas.

Dengan demikian Notaris yang tidak ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berwenang membuat akta jual beli tanah.

Sebagai pengganti Bijblad 11372 jo 12746 telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan tanah.

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas ingin kami mengusulkan agar dapat kiranya Saudara mengadakan peninjauan kembali Surat Edaran tanggal 1 Juli 1978 No.SE.2.4./DJA/VII.5/7/78. Sekiranya Panitia Pembebasan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975 dipandang masih kurang memberikan jaminan kebenaran daripada pembayaran tersebut kiranya Saudara dapat menunjuk pejabat yang harus duduk dalam kepanitiaan tersebut, sebagaimana diatur dan dimungkinkan oleh pasal 2 ayat (1)c, ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975.

Demikian untuk menjadikan maklum dan atas pengertian dan kerjasama Saudara kami ucapkan terima kasih.

A.n. MENTERI DALAM NEGERI ;
DIREKTUR JENDERAL AGRARIA

ttd.

(D A R Y O N O)

Tembusan disampaikan dengan hormat kepada :

1. Bapak Menteri Dalam Negeri sebagai laporan.
2. Bapak Menteri Keuangan di Jakarta.