

**DEPARTEMEN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA**

Nomor : Btu. 8/356/8/79
Lampiran : 2 (dua) ex.
Perihal : Keputusan Presiden No. 32
Tahun 1979 dan Peraturan
Menteri Dalam Negeri No. 3
Tahun 1979

Jakarta, 30 Agustus 1979

Kepada Yth.

1. Sdr. Gubernur Kepala Daerah
2. Sdr. Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah
Seluruh Indonesia

Bersama ini disampaikan dengan hormat,

1. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat,
2. Peraturan Menteri Dalam negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dengan penjelasan sebagai berikut:

I. UMUM

1. Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Diktum Kedua pasal I, III dan V hak-hak atas tanah asal konversi Hak Barat akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dan karenanya sejak saat itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Untuk mengatur akibat-akibat hukum dari ketentuan tersebut dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukannya lebih lanjut dari tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjut dari Keputusan Presiden tersebut telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979.

Maksud daripada kedua Peraturan Perundangan tersebut kecuali menegaskan status tanah sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara pada saat berakhirnya hak atas tanah asal konversi hak Barat, juga dimaksudkan untuk menggariskan kebijaksanaan secara menyeluruh dalam rangka menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana dikehendaki oleh TAP MPR No. IV/MPR/78 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara serta Catur Tertib di bidang pertanahan seperti dimaksudkan dalam Repelita Ketiga

2. Berakhirnya hak atas tanah asal konversi Hak-Hak Barat pada tanggal 24 September 1980 merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA dengan maksud untuk benar-benar dapat mengakhiri berlakunya sisa hak-hak barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD'45, oleh karena itu hak atas tanah asal konversi hak barat tersebut tidak akan diperpanjang lagi.
3. Untuk menentukan status tanah dan mengatur hubungan hukum antara tanah dengan orang-orang atau badan-badan hukum yang masih memerlukan tanah tersebut, akan diberikan hak-hak baru atas dasar pertimbangan-pertimbangan dan kriteria-kriteria yang sepenuhnya bersumber pada UUPA, GBHN, Catur Tertib di bidang pertanahan dan Delapan Jalur Pemerataan Pembangunan. Kebijakan Pokok yang melandasi pelaksanaan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana dituangkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979 tersebut di atas telah ditetapkan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 yang pada pokoknya menggariskan agar usaha-usaha penataan kembali tersebut di atas benar-benar dapat mewujudkan:
 - a. Efisiensi penggunaan tanah dalam arti sesuai dengan asas-asas pemanfaatan tanah secara optimum, lestari dan keseimbangan untuk berbagai keperluan, bersifat

convertable, serta mewujudkan usaha-usaha untuk memelihara kelestarian dan mencegah kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup. Oleh karena itu di dalam menentukan penggunaannya harus didasarkan pada perencanaan penggunaan tanah dan rencana pembangunan daerah. (pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

- b. Prinsip-prinsip keadilan, oleh karena itu harus memperhatikan kepentingan-kepentingan penduduk, pengusaha atau berkas pemegang hak. (pasal 1 ayat (2) Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979)

Usaha-usaha mewujudkan prinsip-prinsip tersebut diatas pada hakekatnya tetap didasarkan pada ketentuan dasar sebagaimana telah dituangkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD'45 dan pasal 6 UUPA oleh karena itu kepentingan masyarakat yang lebih luas haruslah tetap diutamakan.

4. Yang dimaksud dengan rencana pembangunan di daerah ialah rencana pembangunan yang dilaksanakan di sesuatu lokasi tertentu, baik hal itu merupakan program pembangunan Pusat/Sektoral maupun program pembangunan Daerah. Dengan demikian tidak selalu harus ada Rencana Pembangunan Daerah lebih dulu, hal mana dimaksudkan untuk menghindari adanya hambatan-hambatan penyelesaian masalah-masalah tanah di daerah-daerah atau lokasi-lokasi yang mungkin belum tercakup dalam Rencana Pembangunan Daerah.
5. Untuk mencegah terjadinya kesimpang siuran di dalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, maka wewenang untuk itu langsung dipegang oleh Menteri Dalam Negeri (Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Di dalam melaksanakan tugas ini Menteri Dalam Negeri akan tetap melaksanakan Peraturan Perundangan yang berlaku dan dibantu oleh Gubernur/Bupati /Walikotamadya Kepala Daerah sebagai wakil Pemerintah Pusat di Daerahnya masing-masing serta Aparatur Agraria baik ditingkat Pusat maupun ditingkat Daerah, melalui jalur hierarki dan organisasi yang telah ada.

Dengan demikian jelas bahwa Gubernur/Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di Daerah tidak dibenarkan mengambil kebijaksanaan sendiri-sendiri menyimpang dari garis kebijaksanaan ataupun jalur hierarki dan organisasi yang telah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Berhubung dengan itu apabila Gubernur/Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di Daerah menghadapi hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan di dalam menyelesaikan sesuatu kasus, haruslah hal itu dimintakan petunjuk-petunjuk dari Menteri Dalam Negeri lebih dahulu. Demikian juga dalam kasus-kasus tertentu Menteri Dalam Negeri akan memberikan petunjuk-petunjuk lebih lanjut walaupun tidak diminta oleh Aparat Agraria di Daerah.

II. TATA CARA PERMOHONAN HAK BARU ATAS TANAH NEGARA ASAL KONVERSI HAK BARAT :

1. Sebagai titik awal dari proses permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara asal konversi hak Barat, haruslah terlebih dahulu ada permohonan dari pihak bekas pemegang hak yang bersangkutan ataupun pihak yang memenuhi syarat, menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah yo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.
2. Permohonan tersebut selanjutnya akan diproses menurut tata cara yang telah ditetapkan dalam kedua Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tersebut di atas dan petunjuk-petunjuk lain yang bila dipandang perlu akan dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri (pasal 3 dan 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).

III. PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI OLEH PEMOHON UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA

1. Permohonan tersebut selanjutnya harus dikaji dengan kriteria dan persyaratan-persyaratan sebagai tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 dan khususnya pasal 2, 3, 7, 12, 13, dan 14.

Dalam pasal 2 ditentukan persyaratan-persyaratan yang bersifat umum, dilihat dari sudut pandangan objektif yang berhubungan dengan faktor tanah dan rencana penggunaan tanah dalam rangka pembangunan di Daerah. Dalam pandangan ini aspek-aspek tata guna tanah, kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup harus benar-benar dipertimbangkan secara objektif dan digariskan dalam bentuk rencana pembangunan di Daerah sehingga benar-benar merupakan kriteria yang bersifat objektif atau tidak digantungkan pada subyek yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

Apabila rencana pembangunan di Daerah ini akan membawa perubahan-perubahan dengan akibat yang jauh dalam tata ruang daerah pedesaan atau daerah perkotaan, dan akibat yang luas dalam pengaturan hak-hak atas tanah, maka rencana pembangunan di Daerah tersebut sebelum dilaksanakan memerlukan pengesahan lebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.

2. Mengenai persyaratan-persyaratan yang dimaksud dalam pasal 3 telah diuraikan dalam angka II di atas.
3. Persyaratan-persyaratan pasal 7 khusus ditujukan pada permohonan-permohonan atas tanah bekas hak guna usaha untuk pertanian dalam arti luas, dengan demikian mencakup kegiatan-kegiatan usaha-usaha perkebunan, peternakan, perikanan. Kepada bekas pemegang hak akan diberikan hak guna usaha baru apabila di samping memenuhi syarat-syarat yang diuraikan pada angka II dan III tersebut di atas, juga memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

- (a) Menurut Pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah B (Panita B) kebun tersebut dalam keadaan baik, dan diusahakan sendiri. *)
- (b) Tidak diduduki oleh rakyat. Kalau ada bagian-bagian yang diduduki oleh rakyat, maka bagian-bagian tersebut tidak akan diberikan pembaharuan hak.
- (c) Tidak terkena pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Kalau ada bagian-bagian yang terkena pembangunan proyek-proyek untuk kepentingan umum, maka bagian tersebut akan dikeluarkan dari areal perkebunan. Kalau seluruh areal terkena pembangunan proyek-proyek untuk kepentingan umum, maka dengan sendirinya tidak akan diadakan pembaharuan hak guna usahanya (pasal 7 ayat (1) c dan ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979). Demikian juga kalau bekas pemegang haknya adalah suatu perusahaan yang seluruh atau sebagian modalnya adalah modal asing, maka hak guna usahanya tidak akan diperbaharui dan penyelesaian selanjutnya akan diatur tersendiri. (pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Dalam menghadapi penyelesaian permohonan hak guna usaha diminta perhatian para Gubernur/Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di Daerah, perlunya proses percepatan pemberian hak guna usaha atas tanah perkebunan yang diusahakan dengan baik dan memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut di atas, oleh karena itu atas perkebunan yang diusahakan dengan baik dan tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon (perubahan budidaya tanaman perkebunan) serta memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut dalam pasal 2, 3, dan 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979 tidak diperlukan adanya fatwa tata guna tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Fatwa Tata Guna Tanah.

Mengenai tanah bekas hak guna usaha yang tidak memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut di atas, akan ditetapkan lebih lanjut peruntukannya oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar usul-usul dari Gubernur Kepala Daerah setempat, dengan memperhatikan aspek-aspek tata guna tanah, kepentingan pembangunan di Daerah tersebut, kepentingan penduduk dan kepentingan bekas pemegang hak yang memang dilindungi oleh hukum.

Misalnya kemungkinan-kemungkinan mendapatkan ganti rugi atas bangunan-bangunan dan mesin-mesin pabrik. Besarnya ganti rugi akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir Ganti Rugi Perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 28/DJA/1974.

Dalam pada itu Gubernur/Bupati/Walikota/Walikota Kepala Daerah dan para pejabat Agraria setempat tidak dibenarkan memutuskan sendiri peruntukan dan penggunaan atas tanah-tanah perkebunan yang tidak diperbaharui hak guna usahanya karena tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Dalam hal hak guna usaha tidak diperbaharui, atau belum diselesaikan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, maka bekas pemegang hak tetap berkewajiban memelihara tanaman dan peralatan serta bangunan-bangunan perkebunan dengan baik, serta mencegah terjadinya kerusakan-kerusakan tanah, mencegah terjadinya erosi dengan jalan pemeliharaan teras, tanaman penutup tanah, tata air dan sebagainya, sebagaimana layaknya harus dilakukan oleh seorang pemilik perkebunan yang baik. Bekas pemegang hak dilarang menebang atau membersihkan tanah bekas hak guna usaha dari tanaman-tanaman keras atau bangunan-bangunan penting bagi perkebunan tanpa ijin tertulis dari Menteri Dalam Negeri atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah sejalan dengan kebijaksanaan sebagaimana digariskan dalam pasal 15 UUPA, termasuk mengenai sanksi pidananya terhadap pelanggaran atas ketentuan tersebut.

Kewajiban tersebut di atas berlaku samapai saat tanah tersebut ditentukan lebih lanjut peruntukan dan penggunaannya, (pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

4. Yang dimaksud dengan pemberian ganti rugi apabila hak guna usaha tidak diperbaharui, sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979, adalah ganti rugi tanaman-tanaman yang masih produktif yang ditanam oleh bekas pemegang hak sesuai dengan besarnya investasi modal yang telah dilakukan dan peralatan-peralatan pabrik serta bangunan-bangunan yang kesemuanya masih harus dipertahankan di atas tanah bekas hak guna usaha tersebut karena alasan-alasan teknis tata guna tanah dan efisiensi kerja perkebunan. Ganti rugi dapat juga dibayarkan atas tanaman-tanaman produktif dan peralatan-peralatan pabrik serta bangunan yang diperintahkan oleh Menteri Dalam Negeri untuk dibongkar karena tanahnya diperlukan untuk pembangunan proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum. Sedang mengenai ganti rugi atas hak tanah tidak diberikan, karena pada tanggal 24 September 1980 jangka waktu berlakunya hak tersebut memang sudah berakhir. Hal ini merupakan persyaratan adanya hak guna usaha, yang mengikat bagi pemegang hak dan sudah diketahui sejak tanggal 24 September 1960 (Diktum Kedua pasal I dan III UUPA).

Besarnya ganti rugi akan diusulkan oleh Panitia Penaksir yang dibebankan kepada pihak yang akan memperoleh sesuatu hak atas bekas hak guna usaha tersebut untuk membayarnya. Besarnya ganti rugi ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan. Dalam keadaan tertentu dengan memperhatikan dan mengingat pertimbangan-pertimbangan tata guna tanah, keselamatan lingkungan hidup, dan sumber daya alam, Menteri Dalam Negeri dapat memerintahkan agar pemegang hak guna usaha membersihkan tanah bekas hak guna usaha dari tanaman, bangunan dan peralatan yang ada di atas tanah bekas hak guna usaha atas biaya bekas pemegang hak.

Apabila perintah tersebut tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Menteri Dalam Negeri berhak melaksanakan pengosongan tanah tersebut dari segala tanaman, peralatan dan bangunan-bangunan yang ada di atas tanah tersebut tanpa pembayaran ganti rugi atas biaya bekas pemegang hak.

5. Mengenai tanah-tanah bekas hak guna usaha yang sudah diduduki rakyat atau yang terkena pasal 5 Undang-Undang No. 51 Prp 1960 pada dasarnya akan diberikan prioritas kepada para petani penggarap untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut, sepanjang menurut perencanaan penggunaan tanah dan azas-azas tata guna tanah sebagaimana diuraikan di dalam angka 1, titik 3 di atas, pemberian hak kepada para petani penggarap itu tidak akan merusak sumber daya alam, lingkungan hidup dan kelestarian tanah (pasal 10 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Berhubung dengan itu, pemberian hak kepada para petani penggarap harus didasarkan pada fatwa tata guna tanah seperti dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1978, dan rencana pembangunan si Daerah, oleh karenanya terlebih dahulu harus diadakan inventarisasi lengkap dan penelitian secara mendalam mengenai aspek-aspek tata guna tanah, ekonomi dan sosial.

6. Rencana Gubernur Kepala Daerah untuk memberikan tanah-tanah bekas perkebunan yang sudah diduduki oleh rakyat harus diajukan lebih dulu kepada Menteri Dalam

Negeri untuk mendapatkan persetujuan, disertai fatwa tata guna tanah dan rencana pembangunan di Daerah, serta pendapat dari panitya B. Setelah ada persetujuan tertulis dari Menteri Dalam Negeri tentang rencana tersebut, baru Gubernur/Bupati/Walikota/Kepala Daerah dan Aparat Agraria di Daerah diperbolehkan mengadakan kegiatan operasional di areal tersebut (pasal 10 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

7. Tanah-tanah bekas hak guna usaha yang terkena ketentuan Undang-Undang No. 51 Prp. 1960, dan atas pertimbangan-pertimbangan teknis tata guna tanah, kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup tidak dapat diberikan dengan sesuatu hak untuk pemukiman atau usaha pertanian musiman, di prioritaskan peruntukan dan penggunaannya untuk usaha-usaha yang bersifat melestarikan sumber daya alam dan mencegah kerusakan lingkungan hidup, setelah terlebih dahulu diadakan penyelesaian masalah pendudukan rakyat secara tuntas menurut ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 51 Prp. 1960. Mengingat masalahnya sangat kompleks maka masalah-masalah semacam ini diselesaikan kasus demi kasus dengan memperhatikan faktor-faktor khusus (pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979). Tata cara untuk menyelesaikan tanah-tanah semacam ini sudah diatur dalam Undang-Undang No. 51 Prp. 1960 dan sampai sekarang masih tetap berlaku. Apabila sudah ada kesepakatan antara rakyat penggarap dengan Gubernur Kepala Daerah setempat atau pejabat yang ditunjuk untuk mengatasi masalah pendudukan rakyat tersebut, sehingga tercapai penyelesaian yang tuntas, maka Gubernur Kepala Daerah mengusulkan cara-cara penyelesaian tersebut kepada Menteri Dalam Negeri disertai rencana peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
8. Tanah-tanah bekas hak guna usaha yang tidak diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang hak dan tidak digarap oleh rakyat, akan diatur penggunaannya untuk penyelenggaraan kepentingan umum, diberikan kepada pihak lain yang berminat dan memenuhi syarat untuk budidaya perkebunan/pertanian dalam arti luas, atau usaha-usaha lain yang bersifat fungsi sosial dan melestarikan sumber daya alam serta lingkungan hidup (pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979).

IV. PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI

1. Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 akan diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang hak jika dipenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diuraikan dalam angka 1 titik 2 dan 3 tersebut di atas dan dipenuhi syarat tersebut di bawah ini :
 - a. Tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak. Perkataan dikuasai mengandung pengertian bahwa di atas tanah tersebut tidak selalu harus ada bangunannya ; mungkin tanah tersebut tanah kosong yang belum dibangun atau sengaja dikosongkan untuk pelataran parkir atau tempat jemuran atau halaman terbuka. Yang penting di perhatikan bahwa tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak. Makna dikuasai disini bukan dimaksudkan secara defacto atau riil dikuasai sendiri, termasuk tanah-tanah yang atas dasar perjanjian yang sah dalam keadaan disewakan atau dipinjamkan kepada pihak ketiga.
 - b. Tidak seluruhnya terkena proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum, dalam hal sebagian tanah tersebut terkena proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum, maka bagian tanah yang terkena proyek tersebut tidak akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang hak.

Adapun yang dimaksud dengan kepentingan umum di sini adalah kepentingan umum yang dimaksud dalam Instruksi Presiden No. 9 Th. 1973 atau kepentingan-kepentingan yang oleh lembaga kemasyarakatan setempat yang sah disepakati sebagai mempunyai sifat kepentingan umum.
 - c. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami atau dipergunakan sendiri.
 - d. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak. Perkataan persetujuan di sini bukan dalam arti ijin, melainkan dalam arti ada kesepakatan atau persesuaian faham antara bekas pemegang

hak/pemilik bangunan dengan penghuni/pemakai bangunan, oleh karena itu adanya bukti-bukti penagihan/pembayaran sewa rumah/penggunaan tanah, juga dapat dipergunakan sebagai bukti adanya persetujuan antara bekas pemilik bangunan/bekas pemegang hak dengan penghuni bangunan/pemakai tanah.

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi ketentuan-ketentuan dalam pasal 12 sebagaimana dijelaskan dalam angka IV titik 1, huruf *a, b, c, d*, tersebut di atas, diberikan hak baru menurut tata cara yang sudah ditetapkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5. Th. 1973 jo No. 6. Th. 1972. Dalam rangka mempercepat penyelesaian, maka dengan menyimpang dari ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5. Th. 1973, untuk menyelesaikan pemberian hak berdasarkan pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, tidaklah perlu diadakan Pemeriksaan oleh Panitia A secara lengkap, melainkan cukup apabila diadakan konstateringsrapport/pemeriksaan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat atau pejabat yang ditunjuk dengan mempergunakan daftar isian menurut contoh terlampir. Dalam pada itu kemungkinan di daerah-daerah telah terjadi perbuatan-perbuatan hukum dalam bentuk pemindahan hak ataupun pemberian hak baru atas tanah bekas hak guna bangunan/hak pakai asal konversi hak Barat, yang terjadi sebelum mulai berlakunya Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 18 April 1979 No. 593/3094/Agr. Terhadap kasus-kasus semacam ini sepanjang yang bersangkutan telah memenuhi kewajiban-kewajibannya baik yang berkaitan dengan pemindahan haknya maupun persyaratan dalam Surat Keputusan pemberian haknya dan ternyata memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana tercantum dalam pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979, hendaknya dilakukan pendaftaran haknya sebagaimana mestinya.

2. Tanah- tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai konversi hak barat yang berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 dan jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang hak karena yang bersangkutan tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Perundangan, maka sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum dan di atas tanah tersebut tidak ada bangunan milik bekas pemegang hak dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya Peraturan ini, yaitu pada tanggal 22 Agustus 1979 nyata-nyata menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara sah (pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Yang dimaksud dengan pengertian bekas pemegang hak tidak memenuhi persyaratan-persyaratan Peraturan Perundangan antara lain tidak memenuhi persyaratan-persyaratan untuk menjadi subyek hak guna bangunan/hak pakai menurut ketentuan-ketentuan UUPA, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970 tentang penyelesaian konversi hak-hak Barat menjadi hak guna bangunan dan hak guna usaha atau Peraturan Perundangan lainnya. Misalnya bekas pemegang hak sejak tanggal 24 September 1960 tidak pernah datang untuk minta konversi hak atas tanahnya dan tidak diketahui lagi kewarganegaraan dan domisilinya, Warga Negara Asing yang tidak berdomisili di Indonesia, Badan-badan Hukum yang sudah dibubarkan atau dinyatakan sebagai organisasi terlarang atau Badan-badan Hukum yang dalam kenyataannya sudah tidak lagi menjalankan ketata laksanaan sebagaimana mestinya, yaitu tidak ada Pengurusan atau Pengurus tidak lengkap, tidak pernah membayar pajak perseroan, tidak pernah membayar pajak verponding, Badan-badan hukum yang dalam keadaan likwidasi.

Apabila di atas tanah-tanah tersebut terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka terlebih dahulu harus ada penyelesaian mengenai bangunan tersebut dengan bekas pemegang hak atau kuasanya yang sah (pasal 13 ayat (8) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Apabila pemilik bangunan tidak diketahui lagi alamat/domisilinya ataupun ahli warisnya, maka hal itu dapat diselesaikan menurut Peraturan Perundangan Perdata Umum yang mengatur harta kekayaan yang tidak diketahui pemiliknya (melalui Balai Harta Peninggalan/Weeskamer).

3. Ketentuan dalam pasal 14 dimaksudkan untuk mengatasi tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dapat diselesaikan berdasarkan ketentuan dalam pasal 12 atau 13, disebabkan oleh adanya konflik kepentingan dan hak, antara kedua belah pihak yang tidak dapat ditentukan dengan mudah siapa di antara pihak-pihak itu

yang lebih berhak karena tidak adanya kesepakatan ataupun perjanjian antara kedua belah pihak.

Konflik kepentingan dan hak ini sangat banyak corak ragamnya, sehingga tidak mungkin untuk penyelesaiannya dirumuskan secara umum dalam satu pasal atau beberapa pasal saja. Oleh karena itu untuk kasus-kasus yang mengandung faktor khusus akan diselesaikan tersendiri kasus demi kasus dengan tetap memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tata guna tanah, kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal ini, tidak tertutup kemungkinan pemberian/perhitungan ganti rugi antara kedua belah pihak.

Termasuk dalam golongan ini misalnya tanah bekas Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, tetapi sudah mengalami perombakan karena perintah dari Pemerintah Daerah setempat yang berhubungan dengan pelaksanaan pembangunan atau pelebaran jalan. Sedang antara bekas pemegang hak dan penyewa rumah tidak terdapat perjanjian sewa-menyewa melainkan penempatan atas dasar penunjukkan dari Kantor Urusan Perumahan. Demikian juga tanah Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai asal konversi hak Barat dengan bangunan-bangunan di atasnya kepunyaan Badan-badan Hukum yang sudah bertahun-tahun ditempati pihak lain atas dasar surat ijin menempati dari Kantor Urusan Perumahan.

Dalam menghadapi kasus-kasus serupa tersebut di atas perlu terlebih dahulu diusahakan penyelesaian mengenai bangunan tersebut antara pihak-pihak yang bersangkutan. Kepada pihak yang telah dapat mencapai penyelesaian mengenai bangunan-bangunan yang ada di atasnya akan didahulukan pemberian hak atas tanahnya.

Dalam hal tidak diberikan pembaharuan hak guna bangunan atas nama bekas pemegang hak atau belum ada penyelesaian hak-hak tanah atas menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, maka pihak-pihak yang secara nyata menguasai tanah baik dengan atau tanpa bangunan di atas, wajib memelihara tanah/bangunan dengan baik sebagaimana layaknya harus dilakukan oleh seorang pemilik yang baik. Kewajiban ini berlaku sampai saat ditetapkannya peruntukan dan penggunaan tanah tersebut (pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).

V. LAIN-LAIN

Untuk mencegah adanya usaha-usaha yang akan menghindari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini maka setiap pemindahan hak atas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang belum diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, diperlukan ijin dari para pejabat Agraria yang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK. 59/DDA/1970 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 diberi wewenang untuk memberikan ijin pemindahan hak.

Dengan menyimpang seperlunya dari Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, ijin pemindahan hak yang dimaksud dalam pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, harus diperoleh pada saat sebelum dilakukan pembuatan Akta pemindahan hak.

Berhubung dengan itu, para Pejabat Pembuat Kta anah, dilarang membuat akta pemindahan hak atas tanah-tanah asal konversi hak barat, apabila belum ada ijin tertulis dari pejabat Agraria yang berwenang. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah tindakan-tindakan yang bersifat spekulasi atau jatuhnya tanah-tanah Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang akan habis jangka waktunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 september 1980 di tangan orang-orang yang tidak akan dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah tersebut atau terjadinya jual beli/usaha memindahkan hak atas tanah-tanah yang jelas tidak akan diperbaharui haknya.

Ijin pemindahan hak sebagaimana diatur dalam pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 hanya diberikan jika penerima hak memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru, dan sepanjang tanah tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan dalam pasal 7, 12 dan 13 serta tidak disediakan untuk pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, tidak terkena Undang-Undang No. 51 Prp 1960, tidak mengandung permasalahan-permasalahan yang harus diselesaikan menurut pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979.

Berhubungan dengan itu para pejabat Agraria di dalam memberikan ijin pemindahan hak harus benar-benar mengadakan penelitian terhadap:

1. Apakah calon pembeli setelah memiliki tanah/bangunan tersebut memenuhi persyaratan untuk memperoleh sesuatu hak baru atas tanah tersebut, berarti memenuhi persyaratan-persyaratan pasal 7, 12 dan 3.
2. Tanah tersebut tidak terkena pembangunan proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum, tidak terkena Undang-Undang No. 51 Prp 1960, dan pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri ini.

Permohonan untuk memperoleh ijin pemindahan hak tanah tersebut harus diajukan sebelum tanggal 24 Juni 1980 dengan mempergunakan daftar isian yang telah disediakan.

Demikian penjelasan mengenai beberapa hal yang perlu mendapat perhatian Saudara-saudara.

a.n. MENTERI DALAM NEGERI
DIREKTUR JENDERAL AGRARIA

ttd.

(Daryono)

Tembusan kepada :

1. Yth. Bapak Menteri Dalam Negeri sebagai laporan.
2. Yth. Kepala Direktorat Agraria Propinsi.
3. Yth. Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya Seluruh Indonesia.

Contoh : Lampiran surat Menteri Dalam Negeri cq Dir. Jen. Agraria.
tanggal : 30 Agustus 1979 No. Btu 8/396/8/79.

RISALAH PEMERIKSAAN TANAH

(Konstaterings-Rapport) khusus sebagai pelaksanaan pasal 12 (2)
Peraturan Menteri dalam Negeri No. 3 Th 1979.

Pada hari ini,tanggal

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

Kepala Kantor Agraria Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II

..... yang berdasarkan Peraturan menteri Dalam Negeri tanggal
22 Agustus 1979 No. 3 Tahun 1979 telah datang di lokasi tanah yang dimohon dan
mengadakan pemeriksaan apakah ada keberatan atau tidak terhadap diluluskannya
permohonan dari :

- a. Nama :
- b. Umur :
- c. Pekerjaan :
- d. Kewarganegaraam :
- e. Tempat tinggal :
- f. Bertindak untuk/
atas nama Badan
Hukum :
- g. Berkedudukan di :
- h. Akte Pendirian :
- Tgl.....No..... :

Untuk mendapat hak baru atas sebidang tanah dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai *),
atas tanah Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang akan berakhir masa berlakunya pada
tanggal 24 September 1980, terletak di Jln

Kelurahan Kecamatan,
Kabupaten/Kotamadya Daerah Tk. II Propinsi.....,
seluas.....M2 lebih lanjut diuraikan dalam Sertipikat/Surat Ukur/Gambar
Situasi tanggal No.....

Setelah mengadakan pemeriksaan yang teliti di tempat diperoleh data-data sebagai
berikut :

A. RIWAYAT DARI TANAH ITU :

1. Bahwa tanah yang dimohon semula adalah tanah Hak Guna Bangunan/Hak Pakai *)
No.....Desa/Kelurahan.....
Kecamatan....., Kabupaten/Kotamadya Daerah Tk. II
..... Propinsi....., Sertipikat tgl.....
No. tertulis atas nama.....
2. Bahwa Hak Guna Bangunan/Hak Pakai *) tersebut akan berakhir masa berlakunya
pada tanggal 24 September 1980.
3.dan seterusnya.

B. KEADAAN TANAH ITU :

1. Bahwa tanah tersebut sejak.....telah/belum menjadi
tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.
2. Bahwa Surat Ukur/Gambar Situasi yang dilampirkan pada Risalah ini menyatakan
dengan benar/tidak benar keadaan tanah itu dan tanda-tanda batasnya berada pada
tempat yang tidak/benar dalam keadaan tidak/baik.
3. Bahwa tanah tersebut sejak tgl.....telah menjadi
tanah Negara karena.....
4. Bahwa di atas tanah tersebut terdapat bangunan/tidak terdapat bangunan.
5. Bahwa bangunan tersebut adalah milik bekas pemegang hak/orang lain.
6. Bahwa tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang
hak/pemohon/orang lain.

7. Bahwa tanah beserta bangunan/tanpa bangunan tersebut dipergunakan sendiri/orang lain, atas dasar perjanjian/penunjukan K.U.P.S/tanpa perjanjian.
8. Bahwa tanah dengan bangunan/tanpa bangunan dalam keadaan dihipotikkan/krediet verband/tidak dijadikan jaminan hutang.
9. Bahwa tanah dengan bangunan/tanpa bangunan tersebut diperlukan/tidak diperlukan untuk kepentingan umum.

C. LAIN_LAIN :

1.
2.
3.

D. KESIMPULAN :

1. Bahwa permohonan tersebut bertentangan/tidak bertentangan dengan kepentingan umum maupun asas-asas serta garis-garis kebijaksanaan Pemerintah
2. Bahwa terhadap permohonan tersebut tidak ada keberatan/ada keberatan yang diterima dan kecuali pemohon tidak ada/ada yang berhak atas tanah yang dimohon itu.
3. Bahwa pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang dimohon itu hendaknya disertai syarat-syarat khusus sebagai berikut :
 - a.
 - b.
 - c.
4. Bahwa melihat letaknya dan keadaan tanahnya, maka harga dasar untuk penetapan uang pemasukan kepada negara sebesar Rp.
 (.....)
 tiap meter persegi untuk pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut, sesuai dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota/Kotamadya KDH Tk. II tanggal
 No.
 Demikian risalah pemeriksaan ini telah kami buat pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

a.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH. TK. II
 Kepala Kantor Agraria Kabupaten/
 Kotamadya.....

(.....)

*) Catatan: coret yang tidak perlu.
 Untuk HGB/Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir sebelum Tanggal 24 September 1980 hendaknya disebutkan dengan jelas tanggal berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

CONTOH DAFTAR ISIAN
PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IZIN PEMINDAHAN HAK
Sebagai pelaksanaan pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri
Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979

A. KETERANGAN MENGENAI PEMOHON

(Pihak yang akan menerima Hak)

1. Nama (lengkap)			
2. Kebangsaan:		3. Tempat tinggal:	
4. Pekerjaan:		5. Penghasilan:	
6. Susunan keluarga (yang menjadi tanggungannya):	Nama	Hubungan Keluarga	Umur

B. KETERANGAN MENGENAI YANG EMPUNYA SEKARANG

7. Nama (Lengkap):	
8. Kebangsaan:	9. Tempat tinggal:
10. Apakah ada hubungan keluarga/istimewa dengan pemohon? Kalau ada, bagaimana hubungan itu?	
11. Apakah karena pemindahan hak ini tidak dilanggar ketentuan pasal 9 UU No. 56 Prp. 1960 mengenai batas minimum tanah pertanian?	

C. KETERANGAN MENGENAI TANAHNYA

12. Haknya:	13. Luasnya:
14. Surat Bukti haknya, ttg.	No.
15. Letaknya:	
16. Dipergunakan untuk apa?	
17. Sebutkan bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman berharga yang ada di atasnya.	
18. Terkena/tidak terkena UU No. 51/Prp/1960 sebagian atau seluruhnya	
19. Terkena/tidak terkena rencana pembangunan proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum.	
20. Ada perubahan/tidak ada perubahan penggunaan tanah.	
21. Bertentangan/tidak bertentangan dengan asas-asas tata guna tanah.	
22. Ada modal asing/tidak ada modal asing	
23. Ada/tidak ada bangunan	
24 a. Nama pemilik bangunan: b. Tempat tinggal: c. Kewarganegaraan: d. Pekerjaan:	

D. ALASAN DARI PEMINDAHAN HAK YANG DIMOHONKAN IZIN:

25. Bentuk perbuatan hukumnya: Tgl..... Yang akan dibuatkan akta P.P.A.T
26. Hubungan hukum antara pemohon dengan tanah termasuk bangunan/tanpa bangunan yang dimohonkan izin
27. Keterangan mengenai No. 25 (Kalau jual-beli, berapa harganya kalau tukar-menukar sebutkan benda penukarannya).

E. TANAH-TANAH LAINNYA YANG SUDAH DIPUNYAI PEMOHON

28.	Haknya	Letaknya	Luasnya	Dipergunakan untuk apa

LAIN-LAIN KETERANGAN YANG DIANGGAP PERLU OLEH PEMOHON:

29. Kalau pemohon itu Badan-Hukum, sebutkan modalnya (Nasional atau Asing):

30.

31. Dan seterusnya

Dibuat dengan sebenarnya
di.....
pada tanggal.....
Kuasa/Pemohon,

(.....)

No.....

Permohonan tersebut di atas DITOLAK/DIIZINKAN dengan syarat, bahwa jika ternyata keterangan-keterangan dalam ruang A, C, D, dan E. Tersebut di atas tidak benar, maka izin ini menjadi batal dengan sendirinya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dilakukan tuntutan Pidana terhadap Pemohon.

.....tg.....19.....