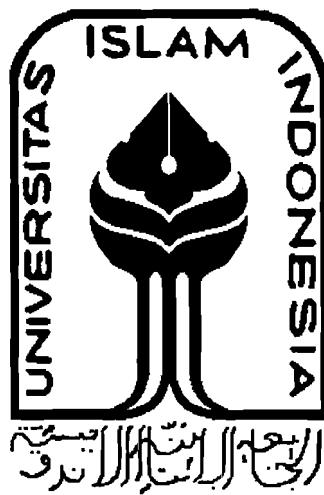


**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5/PRK/1965
TERHADAP PENETAPAN HAK ATAS TANAH NEGARA BEKAS
TANAH BADAN HUKUM MILIK BELANDA (TINJAUAN KASUS
TANAH BIOSKOP INDRA) DI YOGYAKARTA**

TESIS



OLEH :

Nama Mhs. : **Triyono, SH**
No. Pokok Mhs. : **12912027**
BKU : **Hukum Agraria**
Program Studi : **Ilmu Hukum**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2014

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5/PRK/1965
TERHADAP PENETAPAN HAK ATAS TANAH NEGARA BEKAS
TANAH BADAN HUKUM MILIK BELANDA (TINJAUAN KASUS
TANAH BIOSKOP INDRA) DI YOGYAKARTA**

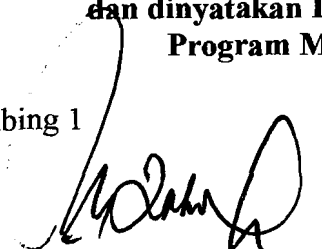
T E S I S

Oleh :

Nama Mhs. : **Triyono, SH**
No. Pokok Mhs. : **12912027**
BKU : **Hukum Agraria**

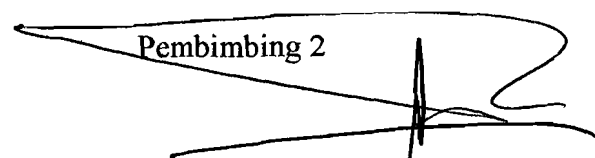
**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada Sabtu, 31 Mei 2014
Program Magister (S-2) Ilmu Hukum**

Pembimbing 1


Mukmin Zakie, S.H., M.Hum, Ph.D

Yogyakarta, 27/6/2014

Pembimbing 2


Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn

Yogyakarta, 27/6/2014

Anggota Penguji


Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 27/6/2014

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia


Dr. Nuzul Huda, S.H., M.Hum.

MOTTO & PERSEMBAHAN

MOTTO

Tanah untuk sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat

Layar sudah terlanjur terkembang pantang mundur

Lihat kedepan, rasakan dan pikirkan apa yang dikehendaki rakyat

Menjadikan diri sebagai agen perubahan demi kemakmuran rakyat

Tegakkan keadilan sekalipun langit runtuh

PERSEMBAHAN

Ibunda dan almarhum ayahandaku tercinta, sungguh tidak akan ananda lupakan
betapa besar pengorbananmu

Isteriku yang kucintai yang selalu mendukungku dan memotivasi dalam
menyelesaikan tugas ini,

Anak-anakku yang kusayangi, kalian berdua sebagai sumber inspirasi bagi
ayahanda dalam mengambil setiap keputusan

**PERNYATAAN ORISINALITAS
SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Triyono, S.H.

NIM : 12912027

Program Studi : Magister (S2) Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

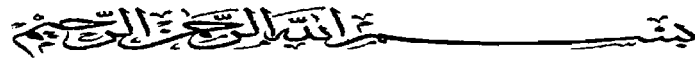
1. Tesis ini adalah *hasil karya saya sendiri* dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. *Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan* oleh Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Yogyakarta,

2014

Triyono, SH.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Implementasi Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965 Terhadap Penetapan Hak Atas Tanah Negara Bekas Tanah Badan Hukum Milik Belanda (Tinjauan Kasus Tanah Bioskop Indra) di Yogyakarta”**.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan oleh karena itu penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data lapangan, serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya Tesis ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan

pemikiran dan tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.
2. Bapak Mukmin Zakie, SH, M.Hum, Ph.D selaku Dosen Pembimbing I atas bantuan dan bimbingan serta arahan kepada penulis.
3. Bapak Masyhud Asyhari, SH, M.Kn selaku Dosen Pembimbing II atas bantuan dan bimbingan serta arahan kepada penulis.
4. Ibu Ari Yuriwin, SH, Msi selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta di Yogyakarta
5. Bapak Ir. Jonahar selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta di Yogyakarta.
6. Ibu Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta
7. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku Sekretaris Program Studi Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.
8. Para Dosen Pengajar di lingkungan Program Studi Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.
9. Para staf sekretariat dan Satuan Pengamanan (SATPAM) pada Program Studi Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.

10. Untuk narasumber, terima kasih atas bantuan dalam memberikan keterangan dan informasinya yang sangat bermanfaat bagi penulis.
11. Sdri. Titi Sumarni staf Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah membantu dalam penulisan tugas ini
12. Sdri. Siti Nurohmah staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah yang telah membantu dalam penulisan tugas ini
13. Keluarga tercinta, Almarhum Ayahanda dan Ibunda Sugiyem, Isteriku yang kucintai Muryanti, A.Md.Keb, anak-anakku yang kusayangi Yuristya Agranita dan Yudo Wahyu Pradoto, terima kasih atas doa, dukungan dan semangat sehingga Tesis ini bisa terselesaikan.
14. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata penulis mengharapkan agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Sekali lagi Penulis mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Ridho Allah SWT

Wassalammualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 2014

Penulis

Triyono, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Landasan Teori.....	6
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH NEGARA DAN HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH.....	19
A. Pengertian Tanah Negara	19
B. Pengertian Tanah Pemerintah	20

C. Tanah In Beheer	23
D. Hak Menguasai Negara Atas Tanah	24
BAB III TATA ACARA PENGURUSAN HAK ATAS TANAH NEGARA	
BEKAS MILIK BELANDA	39
A. Dasar Hukum Penyelesaian Tanah Bekas Milik Belanda	39
B. Benda – benda Tetap Panitia Penguasaan Milik Belanda (P3MB)	42
C. Benda-Benda Tetap Presidium Kabinet Dwikora (PRK 5)	48
D. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Obyek P3MB/PRK 5.	55
E. Tanah-Tanah Hak Asal Konversi Hak Barat	59
BAB IV IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5/PRK/1965	
TERHADAP PENETAPAN HAK ATAS TANAH NEGARA	
BEKAS TANAH BADAN HUKUM MILIK BELANDA	
(TINJAUAN KASUS TANAH BIOSKOP INDRA) DI	
YOGYAKARTA	63
A. Hasil Penelitian	63
1. Periodisasi Administrasi Pertanahan di DIY.....	63
2. Riwayat NV JBBM (NV Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij)	67
B. Pembahasan	70
1. Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dengan Tanah Eks Milik NV JBBM (NV Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij).....	70

2. Analisis Yuridis 2 (Dua) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Terhadap Status Tanah Hak Eigendom Nomor 504 (Eks Tanah Milik NV JBBM yang dipakai Bioskop Indra)	72
3. Fakta Perkembangan Penyelesaian Status Tanah Bekas Tanah Badan Hukum Milik Belanda (NV JBBM) yang dipakai Bioskop Indra	79
4. Hambatan-hambatan Dalam Menyelesaikan Tanah Negara Badan Hukum Bekas Belanda (dhi. NV JBBM) Yang Dipakai Oleh Bioskop Indra di Kota Yogyakarta	83
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

ABSTRAK

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 (3) disebutkan bahwa “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ”. Ketentuan Pasal 33 : (3) Undang-Undang Dasar 1945 ini diimplementasikan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kata “dikuasai” tidak berarti Negara adalah pemiliknya, namun berarti Negara mempunyai wewenang tertentu sebagai organisasi kekuasaan. Kewenangan tersebut dirinci dalam Pasal 2 : (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pemerintah Belanda pada waktu menjajah Indonesia, memberlakukan hukum Belanda (Barat) di Indonesia, serta memberikan hak atas tanah kepada perorangan maupun Badan Hukum, *dengan Recht van Eigendom, Recht van Opstal, Recht van Erfpacht*, dan lain-lain. Hak-hak Barat tersebut setelah Indonesia merdeka, bahkan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 banyak yang belum dikonversi menjadi hak-hak atas tanah seperti yang tersebut dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai salah satu daerah yang banyak dihuni/ditempati oleh Warga Negara Belanda maupun Badan Hukum Belanda, banyak terdapat tanah bekas milik Belanda, baik perorangan maupun badan hukum, yang salah satunya adalah *NV Javasche Bioscoop Van Bouwmaatschappij* (NV JBBM) yang sampai saat ini masih tercatat sebagai tanah bekas badan hukum Belanda.

Permasalahannya adalah bagaimanakah implementasi Undang-Undang Nomor 5/Prk/1965 terhadap penyelesaian tanah bekas *NV. JBBM*.

Penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan yuridis. Obyek penelitian adalah implementasi Undang-Undang Nomor 5/Prk/1965 dalam penyelesaian tanah bekas bioskop Indra. Subyek penelitian adalah instansi yang terkait dengan persoalan obyek penelitian. Teknik pengumpulan data yaitu data primer dengan wawancara dan data sekunder dengan studi pustaka.

Hasil penelitian bahwa penetapan hak atas tanah bekas bioskop Indra (*NV. JBBM*), tidak dapat di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 5/Prk/1965 dikarenakan banyak pihak yang mengaku sebagai yang berhak serta dikeluarkannya 2 (dua) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional yang saling bertentangan.

Kata kunci : Legalisasi asset tanah Badan Hukum bekas milik Belanda.

ABSTRACT

In the 1945 constitution Article 33 : (3) state “ The earth, water and the natural riches contained therein shall be controlled by the state and used the people’s welfare”. The provisions of article 33 : (3) of constitution of 1945 was implemented in Article 2 of law No.5/1960.

The word does not mean the state is controlled by its owner, but means the state has a certain authority as the organization of power. The authority detailed in Article 2 : (2) of law Number 5/1960.

At the time the Dutch government enacted laws dutch colonized Indonesia (west) in Indonesia, as well as providing land *Recht van Eigendom, Recht van Opstal, Recht van Erfpacht, etc.*

The western rights set up Indonesia’s independence, even after the enactment of law Number 5/1960 may have not converted into rights to land as mentioned in Article 16 of law Number 5/1960.

Special Region Yogyakarta (DIY) as one of the areas inhabited/occupied by Dutch nationals and Dutch legal entities, there is lot of land which had belonged to Dutch individuals and legal entities, one of former is the *NV Javasche Bioscoop Van Bouwmaatschappij (NV JBBM)* which is still list as former legal entity ground Dutch owned.

The problem is how implementation of law Number 5/1965 against former land settlement *NV Javasche Bioscoop Van Bouwmaatschappij (NV JBBM)* in Yogyakarta.

This study is an empirical research with the judicial approach. Object of study is the implementation of law Number 5/PRK/195 former cinema in the land settlement Indra (ex *NV JBBM*).

Agency research subjects is Institution related to the issue of the object of study. Data collection techniques namely primary data and secondary data by interviews and library research.

The result of study that the determination of right to land former cinema Indra (*NV Javasche Bioscoop Van Bouwmaatschappij*) can not based on law Number 5/PRK/1965 because many people are admitted as a party and entitled to the issuance of two letters The National Land Agency conflicting.

Keywords : The legalization of land assets legal entity belonging to Dutch.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi, yang dibutuhkan sejak lahir sampai meninggal dunia. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam kitab Suci Al-Qur'an Surat Al-Zukhruf (43) :10, yang artinya “ Yang menjadikan bumi untuk kamu sebagai tempat menetap dan Dia membuat jalan-jalan di atas bumi untuk kamu supaya kamu mendapat petunjuk “.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) sebagai berikut “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dipertegas lagi di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat (2) juga dinyatakan “ Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional “. Kata “dikuasai” dalam ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut, tidak berarti negara adalah pemiliknya, namun berarti Negara memiliki kewenangan tertentu sebagai organisasi kekuasaan.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Masalah pertanahan muncul ketika kewenangan (hak menguasai Negara) dihadapkan dengan hak asasi warga negara, maka untuk ini diperlukan penanganan yang serius dan sistematis.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tanggal 24 September 1960, dikenal adanya hak-hak atas tanah pada jaman Kolonial Belanda dengan hak-hak barat yang diatur dalam BW atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya hak *Eigendom*, hak *Opstal*, hak *Erfpacht* dan lain-lain. Pada saat ini di Negara Indonesia masih terdapat/diketemukan hak-hak barat atas tanah dimaksud, terutama yang pada saat itu dikuasai/dimiliki perusahaan belanda. Dengan berlakunya UUPA, hak-hak tanah tersebut tidak berlaku lagi dan dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA, sepanjang pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia.

Berkaitan dengan hal tersebut dalam rangka menanggulangi dan mencegah timbulnya permasalahan dikemudian hari yang lebih kompleks atas tanah bekas tanah Badan Hukum Milik Belanda, sesungguhnya pada tanggal 22 Desember 1965 Pemerintah Indonesia telah menetapkan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum Yang ditinggalkan Direksi/Pengurusnya.

Permasalahan tanah yang dipakai untuk gedung bioskop Indra berdiri di atas tanah bekas tanah perusahaan Badan Hukum milik Belanda yaitu NV *Javasche*

Bioscoop en Bouw Matschappij (terkenal dengan sebutan NV JBBM). Hal ini disebabkan oleh karena kedudukan tanah tersebut adalah sangat penting dan strategis yang terletak di jantung kehidupan Kota Yogyakarta. Hal ini sangat rentan terhadap potensi konflik yang berkepanjangan, yang hingga saat ini belum selesai.

Kondisi yang demikian ini berpotensi menimbulkan orang untuk melakukan cara-cara yang tidak benar dalam memperoleh lahan pertanahan dan bahkan dapat mengarah kepada terjadinya penguasaan, penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini dimungkinkan terjadi pada tanah Negara bekas tanah milik *NV Javaasche Bioscoop en Bouw Maatschappij (NV JBBM)* di Kota Yogyakarta yang dipakai oleh bioskop Indra.

NV. *Javaasche Bioscoop en Bouw Matschappij* adalah perseroan terbatas yang didirikan oleh suami isteri De Heer Emilia Victor Helant dan Ny. Carolina Wilhelmina Muller, berdasarkan Akta Notaris Nomor 5 tanggal 8 April 1916 yang dibuat oleh Notaris Johanes Franken, untuk masa selama 30 tahun, yaitu mulai tahun 1916 sampai dengan tahun 1946. Perusahaan tersebut bergerak dalam bidang usaha persewaan ruangan, gedung-gedung, rumah-rumah dan peralatan bioskop.

Di atas tanah yang dipakai untuk bioskop Indra terdapat banyak pihak yang berkepentingan baik yang mengaku sebagai ahli waris pendiri NV *Javaasche Bioscoop en Bouw Matschappij (NV JBBM)*, pihak yang merasa menguasai, para penghuni, pihak yang merasa telah membeli atas tanah dimaksud dan Pemerintah

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Di samping permasalahan banyaknya pihak yang berkepentingan, atas obyek permasalahan yang sama tersebut terdapat dua Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berbeda dalam mensikapinya, sehingga bisa menimbulkan konflik yang berkepanjangan.

Bertolak dari pemikiran tersebut di atas, maka penelitian ini dilakukan secara umum bertujuan untuk memberikan gambaran secara gamblang penyelesaian atas tanah Negara bekas milik Belanda. Dan penelitian ini secara khusus akan kami batasi implementasi Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965 terhadap penetapan hak atas tanah Negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda (NV. Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij) tersebut yang dipergunakan untuk bioskop Indra. Batasan kajian dimaksud nantinya juga dapat dipergunakan sebagai referensi penyelesaian tanah-tanah bekas milik NV. Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij yang lain, yang sampai saat ini belum ada penyelesaian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimanakah implementasi Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965 terhadap penetapan hak atas tanah Negara bekas tanah badan hukum Belanda untuk tanah bekas Bioskop Indra di Yogyakarta

2. Hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam menyelesaikan tanah Negara Badan Hukum bekas Milik Belanda (dhi. *NV JBBM*) yang dipakai oleh Bioskop Indra di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dilatar belakangi adanya konflik yang berkepanjangan di atas tanah yang dipakai bioskop Indra yang sebenarnya berdiri di atas tanah Negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda, yaitu *NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij (NV JBBM)*.

Bertolak dari uraian latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui Implementasi Undang-Undang Nomor 5/Prk/1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum Yang ditinggalkan Direksi/Pengurusnya, penetapan hak atas tanah Negara bekas hak barat menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 3/Prp/1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Penyelesaian Tanah-Tanah asal Konversi Hak-Hak Barat.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian tanah yang dipakai bioskop Indra.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian tentang “*Implementasi Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965 terhadap penetapan hak atas tanah Negara bekas tanah Badan Hukum Milik Belanda* (Tinjauan Kasus Tanah Bioskop Indra) Di Kota Yogyakarta “ ini diharapkan dapat memiliki manfaat:

1. Memberi sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum pertanahan.
2. Memberi sumbangan pemikiran dalam memecahkan masalah yang timbul dalam penetapan hak atas tanah Negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda (*NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschapij*) yang dipakai Bioskop Indra di Kota Yogyakarta.

E. Landasan Teori

Dalam ruang lingkup hukum Agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Dalam pengertian ini, tanah diartikan sebagai tanah dalam artian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dari ketentuan tersebut secara yuridis pengertian tanah adalah permukaan bumi, yang di atasnya dapat diberikan hak-hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya sekedar diperlukan untuk kepentingannya yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanahnya itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum lainnya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) sebagai berikut “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat ”. Kata “dikuasai” dalam ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut, tidak berarti negara adalah pemiliknya, namun berarti Negara memiliki kewenangan tertentu sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, didalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai Negara tersebut, dalam rangka tertib hukum dan administrasi dibidang pertanahan terutama terhadap tanah-tanah bekas hak barat milik belanda perlu diatur sedemikian rupa supaya tidak menimbulkan konflik dikemudian hari.

Pengaturan tanah di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hukum agraria mempunyai sifat dualisme hukum, disatu pihak

berlaku hukum barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun *Agrarische Wet*, dipihak lain hukum agraria adat yang diatur dalam Hukum Adat tentang tanah masing masing daerah. Sifat dualisme hukum ini menimbulkan persoalan dan kesulitan yang tidak dapat dibiarkan terus menerus. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, maka sifat dualisme hukum ini diganti dengan sifat unifikasi hukum yaitu hukum agraria yang berlaku secara nasional, yang diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dengan perginya orang-orang Belanda (pemilik benda benda tetap berupa rumah dan tanah) secara tergesa-gesa maka penguasaan atas benda-benda yang harus mereka tinggalkan menjadi tidak teratur. Ada yang dikuasai oleh orang-orang yang sudah mengadakan perjanjian jual beli dengan pemiliknya, ada yang dikuasai oleh seseorang yang ditunjuk sebagai kuasa oleh pemiliknya, dan ada pula yang ditinggalkan begitu saja tanpa ada penunjukkan seseorang sebagai kuasanya. Hak-hak atas tanah bekas hak-hak barat tersebut adalah Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht* dan Hak *Vruchtgebruik*.

Berdasarkan Pasal 1 Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 “ Semua benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda (Lembaran Negara Tahun 1058 Nomor 162), yang pemiliknya telah meninggalkan Wilayah Republik Indonesia sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini dikuasai oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria”.

Berdasarkan Pedoman I Departemen Agraria tanggal 17 Pebruari 1960, yang terkena ketentuan Pasal 1 tersebut adalah :

1. Benda-benda tetap, yaitu tanah dan rumah dengan hak apapun juga, baik hak-hak barat (*eigendom*, *opstal* dan lain-lain) maupun hak-hak Indonesia (milik, *eigendom agrarisch* dan lain-lain).
2. Yang menjadi milik perseorangan warga negara belanda, yang sudah meninggalkan wilayah Republik Indonesia.
3. Benda-benda tetap yang pemiliknya masih berada di Indonesia dengan sendirinya tidak terkena ketentuan Pasal 1 kecuali sewaktu-waktu pemiliknya meninggalkan Indonesia, sedang hak miliknya belum dialihkan kepada pihak lain secara sah.

Sedangkan subyek/pihak yang berhak mengajukan permohonan untuk membeli dan mendapatkan hak atas tanah obyek P3MB berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Prp 1960 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 adalah warga Negara Indonesia sepanjang tidak diperlukan sendiri oleh Pemerintah, dengan memakai urutan pengutamaan sebagai berikut :

1. Kepada pegawai negeri penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah;
2. Kepada pegawai negeri penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, asalkan dengan pembelian yang baru itu ia tidak akan mempunyai lebih dari 2 (dua) rumah/bidang tanah;

3. Kepada pegawai negeri bukan penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan yang belum mempunyai rumah/tanah;
4. Kepada bukan pegawai negeri, tetapi yang menjadi penghuni rumah/tanah.

Di samping tanah-tanah milik perseorangan belanda juga ditemukan suatu Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, yang permodalan/sahamnya baik seluruhnya maupun sebagian dimiliki oleh perseorangan Belanda. Terhadap Badan Hukum yang demikian dikualifikasikan sebagai Badan Hukum bekas Belanda, berdasarkan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

Benda-benda tetap obyek PRK5 berdasarkan Pasal 1 Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 adalah “ Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan Badan-Badan Hukum yang Direksi/Pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada Negara dan dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia”.

Untuk menentukan status rumah/bangunan beserta tanahnya sebagai obyek PRK5, dipergunakan fakta-fakta sebagai berikut :

1. Direksi/Pengurus Badan Hukum tersebut tidak memintakan konversi hak atas tanah itu menurut ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
2. Tidak ada indikasi bahwa tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain;
3. Badan Hukum tersebut selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut tidak membayar pajak (pajak-pajak perseroan maupun verponding);

4. Badan Hukum tersebut atau kuasanya tidak menarik uang sewa atas rumah/bangunan itu beserta tanahnya selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut, dan
5. Semua anggota Direksi/Pengurus Badan Hukum tersebut telah meninggalkan Indonesia, menurut keterangan dari Direktorat Imigrasi atau Instansi lain yang berwenang.

Sedangkan subyek/pihak yang berhak mengajukan permohonan untuk membeli dan mendapatkan hak atas tanah obyek Prk 5 berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 dan Pasal 4 Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968 adalah warga Negara Indonesia sepanjang tidak diperlukan sendiri oleh Pemerintah.

Di samping tanah-tanah bekas milik belanda, terdapat juga terdapat masalah tanah yang ditimbulkan karena berakhir jangka waktunya hak-hak atas tanah asal konversi hak barat selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 disebutkan bahwa tanah-tanah hak asal konversi hak barat yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sejak tanggal 24 September 1980, status tanahnya menjadi Tanah Negara. Bekas pemegang hak dapat mengajukan hak baru sepanjang memenuhi syarat dan digunakan sendiri, kecuali tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga yang bersangkutan hanya diberikan ganti rugi. Dalam peraturan

perundangan tentang pengelolaan tanah Negara harus dimuat kewenangan mengatur Tanah Negara, terkait dengan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya serta pengendaliannya.¹ Tanah Negara bekas konversi hak barat ditata kembali penggunaan, penguasaan, pemanfaatan dan pemilikannya dengan memperhatikan :

1. Masalah tata guna tanahnya,
2. Sumber daya alam dan lingkungan hidup,
3. Keadaan kebun dan penduduknya,
4. Rencana pembangunan daerah, dan
5. Kepada rakyat yang menduduki dan menjadikan perkampungan atas tanah bekas konversi hak barat diberikan prioritas untuk diberikan hak baru atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Hak dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat dinyatakan bahwa permohonan hak baru atas tanah asal konversi hak barat diajukan selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dengan tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

¹ Maria SW Sumarjono, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Bagian Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2009, hlm 31

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini pada hakikatnya dilakukan sebagai suatu pendekatan normatif hukum ke arah fenomena yang telah dipilih oleh peneliti untuk diselidiki. Dalam metode penelitian ini adalah meliputi pendekatan yang digunakan, obyek penelitian, data penelitian, cara pengolahan data, sajian data dan analisis data.²

1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, oleh karena penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Sehingga pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus.

2. Obyek Penelitian

Implementasi Undang-Undang Nomor 5/Prk/1965 terhadap penetapan hak atas tanah negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda (tinjauan kasus tanah bioskop Indra) di Yogyakarta.

3. Subyek Penelitian :

- 1) Gubernur Provinsi DIY
- 2) Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DIY
- 3) Kepala kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

²Program Pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir (Tesis) Program Magister Hukum*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010, hlm 9

4. Teknik Pengumpulan Data

1) Data Primer : Wawancara

2) Data Sekunder

- Studi Kepustakaan
- Studi Dokumen Hukum

Bahan hukum primer sebagai bahan hukum yang dipergunakan sebagai sumber utama penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Prk Tahun 1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan Badan Hukum Belanda yang tinggalkan Direksi/Pengurusnya.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan 5 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.
- e. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat,
- f. Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968 tentang Pelaksanaan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor

5/Prk/1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan Hukum Belanda yang ditinggalkan Direksi/Pengurusnya.

- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.
- h. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 438/HGB/Prk.5/1989 tanggal 1 Desember 1989 tentang Penyelesaian Tanah dan Bangunan tersebut diproses dengan PRK 5 jo Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 550.4-2157 tanggal 30 Juni 1998 tentang Perintah Menaksir karena masuk Obyek PRK 5 jis. Surat Direktorat Jenderal Agraria Nomor 593.54/3777/Agr tentang Tanah/Rumah terkena PRK 5.
- i. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 550-597 tanggal 19 Pebruari 1999 tentang Penyelesaian Tanah Jalan Ahmad Yani diproses dengan Keppres Nomor 32/79 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 dan Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500.4-3902.III tanggal 27 September 1999.

Bahan hukum sekunder sebagai bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu memahami bahan hukum sekunder yaitu terdiri dari literatur pertanahan, dokumen dokumen pertanahan yang ada kaitannya dengan obyek yang sedang diteliti.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif. Analisis ini dilakukan dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam praktik dan digabungkan dengan data sekunder. Selanjutnya hasil penelitian ini akan diuraikan atau disajikan secara deskriptif, sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif. Metode deskriptif adalah metode penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan proses atau peristiwa yang sedang berlangsung pada masa kini. Penelitian deskriptif tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi menggambarkan apa adanya tentang suatu variabel, gejala atau keadaan.³

Berdasarkan analisis hasil penelitian di atas, diharapkan akan diperoleh gambaran yang jelas tentang Implementasi Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965 terhadap penetapan hak atas tanah Negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda (*NV. Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) dan hambatan-hambatan yang dihadapi dan langkah-langkah dalam penyelesaian permasalahan tanah yang dipakai bioskop Indra dimaksud di Kota Yogyakarta.

G. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran untuk memudahkan dalam memahami isi Tesis ini, berikut disajikan sistematika penulisan yang terbagi dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi lagi kedalam sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah :

³Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, 1990, Jakarta, hlm 310

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab Pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori dan metode penelitian yang merupakan bekal awal Penulis dalam melakukan penelitian serta sebagai panduan dalam melakukan penelitian guna penyusunan Tesis ini.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH NEGARA DAN HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH

Pada Bab ini diuraikan mengenai pengertian A. Tanah Negara, B. Tanah Pemerintah, C. Tanah In Beheer, dan D. Hak Menguasai Negara Atas Tanah.

BAB III TATA CARA PENGURUSAN TANAH NEGARA BEKAS MILIK BELANDA

Pada bahasan ini Penulis mencoba memberikan gambaran secara komprehensif mengenai seluk beluk yang harus dipenuhi dalam permohonan hak atas tanah Negara bekas Milik Belanda. Di samping itu sebagai pelengkap kami sajikan tata cara penyelesaian tanah-tanah konversi bekas hak Barat.

BAB IV IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5/PRK/1965 TERHADAP PENETAPAN HAK ATAS TANAH NEGARA BEKAS TANAH BADAN HUKUM MILIK BELANDA (TINJAUAN KASUS TANAH BIOSKOP INDRA) DI YOGYAKARTA

Pada Bab ini akan disajikan hasil penelitian dan sekaligus dilakukan pembahasan terhadap penetapan hak atas tanah Negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda yaitu tanah Negara bekas tanah milik *NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij* yang dipakai Bioskop Indra di Kota Yogyakarta.

Pembahasan dalam bab ini yaitu meliputi : *1. Periodisasi Administrasi Pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta, 2. Riwayat NV JBBM (NV Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij), 3. Pihak-pihak yang berkepentingan dengan Tanah eks Milik NV JBBM, 4. Analisis yuridis 2 (dua) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional terhadap status Tanah Hak Eigendom Nomor 504 eks Tanah Milik NV JBBM, 5. Fakta perkembangan penyelesaian tanah bekas tanah Badan Hukum milik Belanda (eks tanah NV JBBM) yang dipakai oleh Bioskop Indra, dan 6. Hambatan-hambatan dalam menyelesaikan tanah Negara bekas tanah Badan Hukum Milik Belanda (eks NV JBBM) yang dipakai Bioskop Indra.*

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini disajikan kesimpulan dan saran, yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini dan sekaligus saran sebagai rekomendasi mengatasi permasalahan dalam penetapan hak atas tanah negara bekas tanah Badan Hukum milik Belanda (*NV JAVASCHE BIOSCOOP EN BOUW MATSCHAPPIJ*) yang dipakai Bioskop Indra di Kota Yogyakarta.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH NEGARA DAN HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH

A. Pengertian Tanah Negara

Istilah tanah negara sebenarnya sudah tidak asing lagi bagi masyarakat, namun yang masih perlu penjelasan lebih lanjut adalah pengertian dari tanah Negara itu sendiri. Sebelum tahun 1960, pengertian tanah negara dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara yaitu tanah yang belum dikuasai oleh orang atau pihak lain. Sedangkan di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tidak menyebut tanah negara secara tegas. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 28, 37, 41, 43 dan Pasal 49 menggunakan sebutan “tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”.

Dalam UUPA dan penjelasannya, tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yaitu tanah-tanah yang bebas sama sekali dari hak-hak yang melekatinya. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 “Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah”.

Pengertian tanah negara lebih dipertegas lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999,

” Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)”.

Setelah kita mengetahui pengertian tanah negara, berdasarkan proses terjadinya tanah negara maka dapat di klasifikasikan sebagai berikut :

- a. Sejak semula sudah berstatus tanah negara
- b. Karena ketentuan Undang-Undang : Undng-Undang Nomor 1 Tahun 1958, Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979
- c. Karena Pencabutan Hak : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
- d. Karena Penetapan Pemerintah : Surat Keputusan Pemerintah misalnya Redistribusi Tanah, Tanah Terlantar, Tanah Partikulir, Hak-hak Atas Tanah yang sudah berakhir jangka waktunya, *Land Consilidation* (L/C).
- e. Karena Perbuatan Hukum : Penyerahan suka rela / Pelepasan Hak.
- f. Karena Peristiwa Hukum : tanah wedi kengser

B. Pengertian Tanah Pemerintah

Pengertian Tanah Pemerintah berbeda dengan pengertian Tanah Negara, tetapi didalam peraturan perundangan tidak secara tegas menjelaskan perbedaan tersebut. Berdasarkan kenyataan/fakta dapat diberikan pengertian Tanah Pemerintah adalah tanah yang dikuasai Instansi Pemerintah baik secara Yuridis dan/atau secara Fisik serta dicatat sebagai asset pada daftar asset di Instansi induk organisasi Instansi Pemerintah tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Pasal 11 "Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah." Sedangkan menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 "Barang milik negara yang berasal dari perolehan lainnya meliputi barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau sejenis, barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian atau kontrak, barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan barang yang diperoleh dari Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap."

Sedangkan di dalam SE (Surat Edaran) Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-468 tanggal 12-2-1996 tentang masalah Ruilslag tanah-tanah Pemerintah yang termasuk kategori Tanah Pemerintah menurut faktanya dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Tanah- tanah bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara fisk oleh Instansi Pemerintah.
2. Tanah tersebut dikelola dan dipelihara/dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah.
3. Tanah tersebut telah terdaftar dalam daftar inventaris instansi yang bersangkutan.
4. Tanah secara fisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat antara pihak lain dengan instansi dimaksud.

5. Tanah – tanah tersebut di atas meliputi baik tanah-tanah yang sudah ada sertifikat(telah terdaftar) maupun yang belum ada sertifikatnya (belum terdaftar).

Tanah–tanah Pemerintah yang belum bersertifikat ciri-cirinya sebagai berikut :

1. Dikuasai berdasarkan staatsblad Tahun 1911 Nomor 110 tentang Penguasaan Benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik Negara.
2. Dikuasai berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda.
3. Tanah – tanah yang diperoleh dengan cara :
 - a. Pembebasan Tanah sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 jo Nomor 2 Tahun 1976
 - b. Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985
 - c. Pencabutan Hak berdasarkan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1961.
 - d. Pelepasan Hak secara cuma-cuma oleh pemiliknya kepada Pemerintah.
 - e. Pengadaan Tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.
 - f. Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jis Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007.

C. Pengertian Tanah *In Beheer*

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 "Penguasaan Tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri (Sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia)." Sedangkan yang dikecualikan dari penguasaan Menteri Dalam Negeri tersebut yaitu "Penguasaan atas tanah Negara yang dengan Undang-Undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada suatu Kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra (*In Beheer*)."

Selanjutnya di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, dijelaskan lebih lanjut bahwa "Penguasaan atas Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra, sepanjang dipergunakan untuk kepentingan sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai selama tanah tersebut dipergunakan." Jika dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan (HPL). Sehingga tanah-tanah dalam penguasaan tersebut sudah bukan Tanah Negara lagi.

Sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Mei 1992 Nomor 500-1255, Tanah Negara yang dikuasai oleh dan menjadi asset Instansi Pemerintah adalah:

1. Jika Instansi Pemerintah berdasarkan Staatsblad Tahun 1911 Nomor 110 tentang "Penguasaan Benda-benda tidak bergerak, gedung dan bangunan Milik Negara" kemudian diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8

Tahun 1953 tentang “Penguasaan Tanah-tanah Negara” menguasai tanah dimaksud sejak jaman Pemerintah Hindia Belanda sampai pada saat mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, maka tanah tersebut berstatus dalam penguasaan (In Beheer) Instansi Pemerintah yang bersangkutan.

2. Apabila setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tanah negara yang dikuasai oleh suatu Instansi Pemerintah berdasarkan Surat Keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional).”

D. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Sebelum amandemen Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 33 alinea 4 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian dituntaskan secara kokoh di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104 atau disebut juga UUPA).¹ Hukum tanah Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tersebut mengisyaratkan bagi pembuat

¹Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 19.

undang-undang dalam membentuk hukum tanah nasional jangan sampai mengabaikan, melainkan harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pada hakekatnya Negara yang menguasai tanah seluruhnya. Tambang-tambang yang penting untuk Negara akan diurus oleh Negara sendiri.²

Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dijelaskan pengertian hak menguasai Sumber Daya Alam oleh Negara sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai Negara tersebut dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan yang berlaku.

²Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, Cetakan I, 2007, hlm. 35.

Berdasar Pasal 2 UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang memberi wewenang kepada Negara untuk menguasai seperti hal tersebut di atas.³ Isi wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai Sumber Daya Alam oleh Negara tersebut semata-mata bersifat publik yaitu wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang “bersifat pribadi”. Hal ini dipertegas dalam Pasal 9 ayat (2): “tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Wewenang Negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang termasuk masyarakat hukum adat dengan tanah terkait erat hubungan hukum antara tanah dengan negara. Hukum yang mengatur pengakuan dan perlindungan tersebut sangat diperlukan untuk memberi jaminan kepastian hukum kepada masyarakat agar hak-hak atas tanahnya tidak dilanggar oleh siapapun. Oleh karena itu, sangat tidak tepat jika melihat hubungan Negara dengan tanah terlepas dengan hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya dan hubungan antara perorangan dengan tanahnya. Ketiga hubungan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain, dan merupakan hubungan yang bersifat “tritunggal”.⁴

³Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 1998, hlm. 234.

⁴ Muhammad Bakri, *loc.cit.*, hlm. 7.

Hubungan hukum antara Negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh Negara, Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat, dan hubungan antara perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah.⁵ Idealnya hubungan ketiga hak tersebut (hak menguasai tanah oleh Negara, hak ulayat dan hak perorangan atas tanah) terjalin secara harmonis dan seimbang. Artinya, ketiga hak itu sama kedudukan dan kekuatannya, dan tidak saling merugikan. Dikalangan para ahli muncul gagasan untuk membatasi wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai oleh Negara atas tanah yaitu:

1. Maria SW Sumardjono menghendaki agar kewenangan Negara yang bersumber pada hak menguasai oleh Negara atas tanah dibatasi oleh dua hal:⁶
 - a. Pembatasan oleh Undang-Undang Dasar, pada prinsipnya hal-hal yang diatur oleh Negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak-hak dasar manusia yang dijamin oleh UUD.
 - b. Pembatasan yang bersifat substantive sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UUPA, maka semua peraturan pertanahan harus ditujukan untuk terwujudnya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sedangkan ruang lingkupnya pengaturan pertanahan dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA. Di samping relevansi, maka kewenangan pembuatan kebijaksanaan tidak dapat didelegasikan kepada organisasi swasta, karena yang diatur itu berkaitan dengan kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pihak

⁵AP Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 11.

⁶Maria SW Sumardjono, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara*, pidato pengukuhan jabatan guru besar pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1998, hlm. 4-9.

swasta merupakan bagian dari masyarakat yang ikut diwakili kepentingannya dan oleh karena itu tidak dimungkinkan mengatur karena hal itu akan menimbulkan konflik kepentingan.

2. Maria Rita Ruwiasuti, mengemukakan analisis kritis tentang hubungan antara hak menguasai oleh negara dengan hak-hak adat sebagai berikut: Politik hukum agraria yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria 1960 tersebut sejak semula telah menetapkan keluasan kewenangan Negara dalam menguasai sumber-sumber agraria di seluruh wilayah negeri ini. Kewenangan yang kemudian disebut dengan Hak Menguasai dari Negara (HMN) itu sama sekali tidak dapat diperbandingkan dengan hak-hak keperdataan (*privaatrechtelijk*) biasa seperti hak memiliki, sebab baik luas cakupan maupun sifat-sifatnya publik (*publiekrechtelijk*) itu hanya mungkin dipegang oleh sebuah badan kenegaraan.⁷

Hubungan antara hak menguasai yang ada ditangan Negara ini dengan hak-hak penduduk Negeri ini yang ada telah ada turun temurun mendahului lahirnya Negara diatur sebagai berikut (penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria 1960, II/2,3): “Adapun kekuasaan yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa besar Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara.

⁷Maria Rita Ruwiasuti, *Sesat Pikir Politik Hukum Agraria*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001, hlm. 113.

3. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menggugat konsep hak menguasai tanah oleh Negara yang dimanfaatkan oleh pemerintah untuk melakukan sejumlah pengingkaran terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas sumber daya alam yang ada di wilayah (tanah ulayatnya), dan memanfaatkannya untuk memberi ruang gerak bagi perusahaan-perusahaan besar dengan mengatas namakan pembangunan. KPA menghendaki hak menguasai tanah oleh Negara dibatasi secara tegas, agar hak ini mempunyai batas-batas yang jelas baik secara konseptual maupun implementasinya. KPA memberi rekomendasi sebagai berikut:⁸

- a. Sudah selayaknya, proses konsentrasi penguasaan sumber-sumber agraria di satu pihak dan sengketa agraria, mendorong para pembentuk kebijakan untuk melakukan pembaruan hukum pertanahan.
- b. Bahwa penyebab pokok dari konsentrasi penguasaan tanah dan sengketa agraria adalah penggunaan suatu “Kekuasaan Negara atas Tanah” yang berlebihan, yang diwakili oleh konsep politik hukum hak menguasai oleh Negara atas tanah. Pembatasan itu bisa dilakukan terhadap hak menguasai oleh Negara atas tanah. KPA mengusulkan adanya pembatasan hak menguasai oleh Negara atas tanah. Pembatasan itu bisa dilakukan dengan me-review berbagai undang-undang yang berhubungan dengan “kekuasaan Negara atas tanah” yang terlampau besar, yang di dalamnya tentunya termasuk UUPA.

⁸Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN) dan Konsorsium Pembaruan Agraria, *Usulan Revisi Undang-Undang Pokok Agraria : Menuju Penegakan Hak-Hak Rakyat Atas Sumber Agraria*, Bandung, 1998, hlm.123.

c. Bahwa perubahan konsep hak menguasai oleh Negara atas tanah diperlukan setidaknya empat pertimbangan utama :

- 1) Secara substansial, konsep menguasai hak oleh Negara atas tanah mengasumsikan penyerahan “kekuasaan masyarakat hukum adat atas tanah” kepada Negara dimana tanah-tanah adat dijadikan tanah-tanah Negara.
- 2) Hak menguasai oleh Negara atas tanah berkedudukan lebih tinggi dari hak milik perdata warga Negara, padahal Negara dibentuk dengan maksud melindungi hak dari warga negaranya.
- 3) Mandat hak menguasai oleh Negara atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, tidak dijalankan dalam rangka penataan penguasaan atas tanah yang timpang. Bahkan sebaliknya, dengan hak menguasai oleh Negara atas tanah terjadi pemberian hak-hak tanah baru yang sangat besar melalui hak pengusahaan hutan, kuasa pertambangan, hak guna usaha dan yang lainnya.
- 4) Penggunaan hak menguasai oleh Negara atas tanah melalui pemberian hak-hak baru tersebut, telah mengakibatkan konsentrasi penguasaan tanah disatu pihak dan sengketa-sengketa agraria yang berkepanjangan dilain pihak.

d. Sri Hayati dalam disertasinya juga menyarankan agar hak menguasai tanah oleh Negara dibatasi secara tegas untuk masa-masa mendatang, sebagaimana ia nyatakan bahwa oleh karena itu hendaknya hak menguasai Negara ini dibatasi

secara tegas untuk masa-masa yang akan datang dan sudah saatnya untuk memikirkan alternatif dari hak menguasai Negara agar hak itu bisa menjadi terbatas sifatnya dalam konsepsi maupun implementasinya.⁹

Apabila dicermati lebih rinci, beberapa ketentuan di dalam undang-undang pertanahan, maka jelas Negara sebagai organisasi tertinggi untuk mengolah tanah, kewenangan itu tidak turut menjual atau bahkan mengadaikan, yang jelas haknya tidak beralih kepada yang bukan warga Negara Indonesia. Sekalipun kewenangan itu ada ditangan pemerintah namun hanya kewenangan yang mencakup sebagai organisasi tertinggi untuk mengatur (dalam arti membuat aturan tentang pertanahan), menyelenggarakan aturan yang dimaksud dalam penggunaannya, peruntukannya serta pemeliharaannya saja. Makna pengaturan, penyelenggaraan, pemeliharaan, penggunaan, peruntukan tanah tidak dapat diartikan untuk tujuan lain kecuali untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sehingga bila terjadi penjualan atas nama kepentingan rakyat baik langsung maupun tidak langsung adalah perbuatan yang jelas bertentangan dengan kewenangan yang diberikan undang-undang itu sendiri. Sebab dengan penjualan itu ada pemutusan hubungan hukum yang tidak diperkenankan oleh isi aturan tersebut.

Negara dapat melakukan hubungan hukum seperti benda-benda perseorangan dengan manusia pemiliknya. Hubungan hukum negara dengan tanah masuk kategori benda atau tanah yang dipergunakan bagi umum (*res publicae*). Dengan

⁹Sri Hayati, *Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitanya Dengan Investasi*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2003, hlm. 12.

demikian, jalan umum dan sejenisnya adalah milik negara. Beberapa alasan dikemukakan:

1. Adanya hubungan hukum khusus antara negara dengan tanah-tanah yang masuk kategori *res publicae in publico usu*, yang merupakan penyimpangan dari *res publicae in patrimonio* (benda-benda yang menjadi kekayaan masyarakat umum);
2. Kekuasaan hukum yang dijalankan Negara terhadap tanah khususnya yang dipergunakan oleh umum, mempunyai isi yang sama dengan kekuasaan yang dilakukan Negara terhadap tanah-tanah lain yang digunakannya secara tidak terbatas. Isi kekuasaan ini memiliki karakter yang sama dengan kekuasaan dalam milik perseorangan di dalam hukum perdata.
3. Tanah yang dipergunakan untuk kepentingan dinas umum seperti bangunan perkantoran pemerintah, termasuk *res publicae in publico usu* sehingga menjadi milik negara.¹⁰

Pengertian milik negara tidak saja berdasar wewenang yang ditentukan menurut hukum, melainkan juga meliputi kompetensi dengan kemampuan memikul hak dan kewajiban. Negara dengan demikian dipandang sebagai pribadi hukum yang sama dengan manusia alamiah.

Penguasaan tanah adalah suatu hak yang dimungkinkan diperoleh hanya bila orang atau badan hukum itu cakap secara hukum untuk menjadi pemegang hak atas tanah. Hak dapat diartikan sebagai kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada subyek hukum. Negara adalah salah satu subyek hukum, dalam

¹⁰Winahyu Erwiningsih, *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945*, Jurnal Hukum Nomor Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009, hlm 118-136.

hal ini organisasi negara dipandang sebagai salah satu badan hukum publik yang memiliki otoritas tertinggi untuk mengatur warganya maupun menyelenggarakan seluruh kedaulatan yang melekat pada dirinya sesuai mandat yang diberikan oleh konstitusi atau peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan kedaulatan yang dimiliki negara adalah sempurna, dalam artian bersumber dari dirinya sendiri, tidak dapat dipecah-pecah, asli, dan sempurna. Kedaulatan yang melekat pada negara hanya terbatas pada yurisdiksinya, yaitu bila ada negara lain yang melakukan penguasaan di atasnya.

Otoritas negara, dalam hal ini Republik Indonesia dalam penguasaan hak atas tanah bersumber dari konstitusi, dimana dalam pembukaan undang-undang dasar dinyatakan bahwa salah satu tugas negara yang membentuk Pemerintah Republik Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum dan melindungi segenap bangsa Indonesia. Kemudian dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara. Pasal tersebut tidak mengikutsertakan wilayah ruang angkasa, namun dalam konvensi dan hukum internasional, wilayah ruang angkasa sampai batas ketinggian tertentu juga masuk dalam batas yurisdiksi suatu negara.

Negara memiliki kewenangan penuh terhadap tanah. Menurut Pasal 2 UUPA, negara diberikan kekuasaan untuk mengatur segala sesuatu tentang tanah sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Yang termasuk dalam wewenang tersebut adalah:

- a. membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan.
 - b. mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.
 - c. mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Yang termasuk dalam kewenangan ini adalah:
- a. menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing.
 - b. menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Yang termasuk dalam wewenang ini adalah:
- a. mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
 - b. mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

- c. mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Hak menguasai negara atas tanah adalah semua tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Sekarang ini ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, ada kecenderungan untuk lebih memperinci “status tanah-tanah” yang semula tercakup dalam pengertian tanah-tanah negara menjadi:

1. Tanah-tanah wakaf
2. Tanah-Tanah hak pengelolaan
3. Tanah-tanah hak ulayat
4. Tanah-tanah kaum
5. Tanah-tanah kawasan hutan
6. Tanah-tanah sisanya, yaitu tanah yang dikuasai oleh negara yang bukan tanah hak, dalam artian tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, negara dapat memberikan hak atas tanah kepada perorangan atau kelompok ataupun badan hukum untuk memiliki tanah. Namun, jika berpedoman pada kewenangan negara atas tanah yang bersifat penuh dan tidak terbatas, negara dapat dengan

mudah melakukan pencabutan hak atas tanah yang diberikan tersebut sebagaimana memberikannya pada perseorangan tersebut.

Sehubungan dengan hak menguasai negara atas tanah Budi Harsono dalam bukunya Supriadi memberikan penjelasan sebagai berikut:¹¹

1. Sebutan Isinya

Hak menguasai negara atas tanah adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia. Sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi, maka yang terlibat bukan saja penguasa legislatif dan eksekutif, tetapi juga penguasa yudikatif.

2. Kekuasaan Legislatif

Kekuasaan legislatif di dalamnya tercakup pengertian mengatur dan menentukan. Kekuasaan mengatur dan menentukan tersebut dilaksanakan oleh badan-badan legislatif pusat.

3. Kekuasaan Eksekutif

Kekuasaan eksekutif yang tercakup dalam pengertian menyelenggarakan dan menentukan dilakukan oleh presiden dibantu menteri atau pejabat tinggi lain yang bertugas di bidang pertanahan.

¹¹Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 59-61.

4. Kekuasaan Yudikatif

Kekuasaan yudikatif bertugas menyelesaikan sengketa-sengketa tanah baik di antara rakyat sendiri maupun di antara rakyat dan pemerintah melalui badan peradilan umum.

5. Pemegang Haknya

Subyek dari hak menguasai negara atas tanah adalah negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

6. Tanah yang Dihaki

Hak menguasai negara atas tanah meliputi semua tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia.

7. Terciptanya hak menguasai dari Negara

Hak menguasai negara merupakan tugas kewenangan bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia dalam menyusun UUD 1945.

8. Pembebanan Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Akan tetapi, tanah negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

9. Hak Menguasai dari negara Tidak Akan Hapus

Hak menguasai negara sebagai pelimpahan hak bangsa, tidak akan hapus selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat.

Penguasaan negara atas tanah tersebut kiranya dipandang terlalu luas, ditakutkan dalam pelaksanaannya di kemudian hari beberapa oknum yang mengatas namakan negara melakukan pengadaan dan pencabutan tanah rakyat. Pelaksanaan hak negara atas tanah harus didasari oleh dasar hukum yang dapat dibenarkan dan sesuai dengan falsafah dasar bangsa Indonesia.

Hak menguasai negara atas tanah merupakan salah satu hak yang diberikan bangsa Indonesia kepada negara untuk mengatur segala macam permasalahan tanah. Negara sebagai otoritas tertinggi memiliki kewenangan untuk memberikan suatu hak atas tanah yang dikuasainya kepada orang-perorangan, bersama-sama, atau badan hukum yang berhak untuk mendapatkannya.

Negara sebagai salah satu subyek hak atas tanah memiliki kewenangan khusus yang diberikan oleh bangsa Indonesia untuk mengatur dan mengelola tanah yang ada di Indonesia. Hak menguasai dari negara tersebut umumnya tidak terbatas dan tidak dapat hapus selama eksistensi keberadaan Negara Kesatuan Republik Indonesia masih ada. Hak menguasai negara atas tanah bersumber dari Pasal 33 ayat (3) UUD yang kemudian dijabarkan dalam beberapa peraturan-peraturan.

BAB III

TATA CARA PENGURUSAN HAK ATAS TANAH NEGARA BEKAS MILIK BELANDA

A. Dasar Hukum Penyelesaian Tanah Negara Bekas Milik Belanda

Kedudukan tanah adalah sangat penting dalam kehidupan, namun kadang tidak diimbangi dengan usaha untuk mengatasi permasalahan yang timbul, yang dapat mendatangkan dampak negatif baik dibidang politik, sosial dan ekonomi. Dalam rangka penetapan hak atas tanah Negara bekas hak-hak barat tersebut, Pemerintah Indonesia telah membentuk peraturan perundangan yang bertujuan untuk demi tercapainya tertib administrasi dibidang pertanahan. Negara kita mempunyai tujuan yang harus dicapai dan untuk mencapai tujuan tersebut dengan menggunakan hukum.¹ Jadi hukum sebagai alat untuk mencapai tujuan Negara yang harus dicapai. Hukum yang dimaksud adalah pemerintah membuat peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Yang selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atas dasar hak menguasai tersebut, Negara mempunyai wewenang:

¹Moh.Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm 2

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Legitimasi hak menguasai Negara diperoleh dari sifat organisme negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat serta eksistensinya sebagai negara yang berkedaulatan rakyat.² Jadi Negara mempunyai kewenangan mengatur.

Pemerintah dapat mencegah jatuhnya tanah-tanah/bangunan itu kepada pihak-pihak yang tidak berhak. Politik (hukum) pertanahan pada masa mendatang hendaknya lebih responsif.³ Responsif mengandung makna hukum harus bisa memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan hak-haknya. Namun, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum harus ada sebagai instrumen efektif untuk mewujudkan kepentingan bersama dari bangsa dan Negara Indonesia.⁴

Peraturan Perundangan yang berkaitan dengan tata cara pengurusan hak atas tanah Negara bekas hak barat adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009, hlm 43

³Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margareta Pustaka, Jakarta, 2012, hlm 159

⁴Nurhasan Ismail, *Hukum Prismatic : Kebutuhan Masyarakat Majemuk Sebuah pemikiran awal*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2011, hlm 15

- c. Undang-Undang Nomor 5 Prk Tahun 1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum Belanda yang tinggalkan Direksi/Pengurusnya.
- d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan 5 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- i. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- j. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat,
- k. Keputusan Presiden Nomor 98/M Tahun 2005 tentang Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- l. Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968 tentang Pelaksanaan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan Hukum Belanda yang ditinggalkan Direksi/Pengurusnya.
- m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- n. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.
- o. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

B. Benda-benda Tetap Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda (P3MB)

Dengan perginya orang-orang Belanda (pemilik benda benda tetap berupa rumah dan tanah) secara tergesa-gesa maka penguasaan atas benda-benda yang harus mereka tinggalkan menjadi tidak teratur. Ada yang dikuasai oleh orang-orang yang sudah mengadakan perjanjian jual beli dengan pemiliknya, ada yang dikuasai oleh seseorang yang ditunjuk sebagai kuasa oleh pemiliknya, dan ada pula yang ditinggalkan begitu saja tanpa ada penunjukkan seseorang sebagai

kuasanya. Hak-hak atas tanah bekas hak-hak barat tersebut adalah Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht* dan Hak *Vruchtgebruik*.

1. Obyek benda-benda tetap P3MB

Benda-Benda Tetap obyek Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda (P3MB) berdasarkan Pasal 1 Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 adalah “Semua benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda (Lembaran Negara Tahun 1058 Nomor 162), yang pemiliknya telah meninggalkan Wilayah Republik Indonesia sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini dikuasai oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria”

Berdasarkan Pedoman I Departemen Agraria tanggal 17 Pebruari 1960, yang terkena ketentuan Pasal 1 tersebut adalah :

- a. Benda-benda tetap, yaitu tanah dan rumah dengan hak apapun juga, baik hak-hak barat (*eigendom*, *opstal* dan lain-lain) maupun hak-hak Indonesia (milik, *eigendom agrarisch* dan lain-lain.
- b. Yang menjadi milik perseorangan warga negara belanda, yang sudah meninggalkan wilayah Republik Indonesia (jika ia tidak lagi menjadi apa yang disebut “*devizien ingezetene*” Indonesia).
- c. Benda-benda tetap yang pemiliknya masih berada di Indonesia dengan sendirinya tidak terkena ketentuan Pasal 1 kecuali sewaktu-waktu pemiliknya meninggalkan Indonesia (dalam arti tidak lagi menjadi

“deviezen ingezetten” Indonesia) sedang hak miliknya belum dialihkan kepada pihak lain secara sah.

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 3 Prp 1960 dijelaskan bahwa “barang siapa dalam hubungan yang bagaimanapun dengan pemiliknya menguasai benda-benda tetap sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, di dalam waktu 2 (dua) bulan sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini wajib menyerahkan penguasaan tersebut kepada Panitia setempat dan melaporkan segala sesuatu mengenai benda yang dikuasainya itu serta hubungannya dengan pemiliknya”.

Berdasarkan Pedoman I Departemen Agraria tanggal 17 Pebruari 1960 dijelaskan bahwa penyerahan penguasaan tersebut harus dilakukan sebelum tanggal 9 April 1960 (setelah tanggal tersebut hendaknya diterima juga dengan disertai keterangan/alasan terjadinya keterlambatan penyerahan) yang disampaikan oleh Pemohon kepada Sekretariat Panitia P3MB setempat dengan memakai Daftar Isian, selanjutnya daftar-daftar penyerahan tersebut dibukukan dalam Buku Register dan masing-masing diberi nomor urut.

Dengan demikian untuk mengetahui benda-benda tetap (rumah dan/atau tanah) merupakan obyek P3MB adalah dengan adanya Daftar Keterangan tersebut (status rumah dan/atau tanah terdaftar sebagai obyek P3MB).

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pedoman II Departemen Agraria tanggal 12 Juli 1960 dijelaskan apabila benda-benda tetap yang tercatat di Kantor Pendaftaran Tanah (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) atas nama warga Negara Belanda dan belum didaftarkan oleh yang berkepentingan,

maka hendaknya oleh Panitia P3MB diumumkan di surat kabar setempat (pengumuman ini dapat dilakukan sekurang-kurangnya di 2 (dua) surat kabar setempat selama 1 (satu) bulan.

2. Subyek P3MB

Subyek/pihak yang berhak mengajukan permohonan untuk membeli dan mendapatkan hak atas tanah obyek P3MB berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Prp 1960 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 adalah warga Negara Indonesia sepanjang tidak diperlukan sendiri oleh Pemerintah, dengan memakai urutan pengutamaan sebagai berikut :

- a. Kepada pegawai negeri penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah;
- b. Kepada pegawai negeri penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, asalkan dengan pembelian yang baru itu ia tidak akan mempunyai lebih dari 2 (dua) rumah/bidang tanah;
- c. Kepada pegawai negeri bukan penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan yang belum mempunyai rumah/tanah;
- d. Kepada bukan pegawai negeri, tetapi yang menjadi penghuni rumah/tanah.

Pengertian “Pegawai Negeri” tersebut juga termasuk juga pejabat militer dan petugas Negara lainnya serta mereka yang sudah berhenti sebagai pegawai negeri dengan hak pensiun, sedangkan “rumah/tanah yang

dipunyai” termasuk baik yang tercatat atas namanya sendiri, suami/isteri maupun anak yang masih menjadi tanggungannya.

Setiap orang hanya diperkenankan membeli 1 (satu) rumah, baik untuk dirinya, suami/isteri ataupun anak yang masih menjadi tanggungannya dan terhadap tanah-tanah yang di atasnya berdiri lebih dari satu rumah atau mengingat luasnya dapat didirikan lebih dari satu rumah maka ijin pembeliannya dapat diberikan kepada lebih dari seorang.

Jika yang mengajukan permohonan lebih dari 1 (satu) orang dan termasuk dalam golongan pengutamaan yang sama maka yang diutamakan adalah pemohon yang berhubungan dengan kedudukannya dalam pemerintahan/masyarakat dan jumlah anggota keluarganya lebih memerlukan rumah/tanah tersebut.

Sehingga kesempatan membeli rumah dan mendapatkan hak atas tanahnya ditentukan urutan pengutamaan kepada pemohon sebagai berikut :

- a. Merupakan Pegawai Negeri Sipil/Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
- b. Menghuni rumah/memakai tanah;
- c. Belum mempunyai rumah/tanah yang berasal dari obyek P3MB atau PRK 5, kecuali berdasarkan :

- 1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, seorang bukan penghuni yang diberi ijin untuk membeli rumah wajib menyediakan ganti perumahan yang layak bagi penghuninya dan harus diajukan lebih dulu kepada Panitia P3MB setempat untuk

diberikan pertimbangan sebelum diajukan kepada Instansi yang mengurus soal perumahan (Kantor Dinas Perumahan); dan

- 2) Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961, sepanjang tidak diperlukan sendiri oleh Pemerintah untuk suatu keperluan khusus.

3. Panitia P3MB

Untuk melaksanakan pengaturan penguasaan benda-benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda, berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961, di daerah-daerah dibentuk suatu PANITIA, yang terdiri dari Panitia P3MB dan Panitia Penaksir.

Panitia P3MB, menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960) yaitu :

- a. Pejabat dari Jawatan Agraria, sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Seorang Pamongpraja yang ditunjuk oleh Gubernur/Kepala Daerah Swatantra Tingkat I;
- c. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan masing-masing sebagai anggota.

Panitia Penaksir P3MB, menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 yaitu :

- a. Pejabat dari Jawatan Pendaftaran Tanah;
- b. Pejabat dari Jawatan Agraria;

- c. Pejabat dari Jawatan Pekerjaan Umum;
- d. Pejabat dari Inspeksi Keuangan; dan
- e. Pejabat dari Pamongpraja.

Panitia P3MB mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Meneliti dan memberi pertimbangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengenai “apakah pemohon telah memenuhi syarat untuk membeli rumah dan mendapatkan hak atas tanah obyek P3MB?”
- b. Memeriksa dan memberikan pertimbangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengenai “apakah suatu rumah/bangunan bekas milik perseorangan warga Negara belanda terkena ketentuan Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahunn 1960 jo. Peraturan Pemerintah nomor 223 Tahun 1961?”
- c. Melaksanakan penaksiran harga rumah/bangunan dan tanah obyek P3MB atas perintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

C. Benda-Benda Tetap Presidium Kabinet Dwikora (PRK 5)

Atas dasar hak menguasai Negara dan kebijaksanaan Pemerintah, maka untuk suatu Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, sepanjang permodalan/sahamnya baik seluruhnya maupun sebagian dimiliki oleh perseorangan Belanda, dikualifikasi sebagai Badan Hukum bekas Belanda.

Selanjutnya dalam rangka usaha untuk menambah pemasukan keuangan Negara, maupun untuk menuju kearah langkah-langkah penertiban terhadap penguasaan/pemilikan kekayaan badan-badan hukum bekas Belanda dan tanah/rumah perseorangan bekas milik Belanda, yang berupa bangunan/rumah/tanah yang telah ditinggalkan oleh Direksi/pengurusnya atau pemiliknya, maka Pemerintah melakukan penjualan atas bangunan/rumah kepada pihak yang memenuhi syarat-syarat tertentu sepanjang tidak dipergunakan sendiri oleh Pemerintah. Hal ini dilakukan karena pada saat itu Pemerintah Republik Indonesia telah memberikan kompensasi kepada Pemerintah Belanda.

Maka selanjutnya dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1966 (Lembaran Negara 1966 Nomor 34) telah diratifikasi Persetujuan antara Pemerintah Belanda dan Pemerintah Republik Indonesia tanggal 7 September 1966 tentang soal-soal keuangan yang belum terselesaikan antara dua Negara. Dalam rangka pelaksanaan persetujuan antara dua Negara tersebut, kiranya tidak dapat dipisahkan dengan kebijaksanaan Pemerintah terhadap pelaksanaan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 (Lembaran Negara 1958 Nomor 162) tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia jo Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 1959 (Lembaran Negara 1959 Nomor 5) tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda.

1. Obyek benda-benda tetap PRK 5.

Benda-benda tetap obyek PRK 5 berdasarkan Pasal 1 Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 adalah “ Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan Badan-Badan Hukum yang Direksi/Pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada Negara dan dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia”.

Pemerintah dapat menjual Rumah dan tanah tersebut dalam Pasal 1 di atas, dengan harga yang setinggi-tingginya kepada pihak yang memenuhi syarat-syarat tertentu, sepanjang tidak dipergunakan sendiri oleh Pemerintah.

Untuk menentukan status rumah/bangunan beserta tanahnya sebagai obyek PRK 5, dipergunakan fakta-fakta sebagai berikut :

- a. Direksi/Pengurus Badan Hukum tersebut tidak memintakan konversi hak atas tanah itu menurut ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- b. Tidak ada indikasi bahwa tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain;
- c. Badan Hukum tersebut selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut tidak membayar pajak (pajak-pajak perseroan maupun *verponding*);
- d. Badan Hukum tersebut atau kuasanya tidak menarik uang sewa atas rumah/bangunan itu beserta tanahnya selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut, dan

- e. Semua anggota Direksi/Pengurus Badan Hukum tersebut telah meninggalkan Indonesia, menurut keterangan dari Direktorat Imigrasi atau Instansi lain yang berwenang.

Seluruh biaya untuk keperluan pembuktian status obyek Prk 5 tersebut di atas dibebankan kepada pihak pemohon, baik yang dilakukan pemohon maupun oleh Panitia Prk 5 setempat. Seluruh biaya untuk keperluan pembuktian status obyek Prk 5 oleh Panitia Prk 5 dibuat suatu Berita Acara sebagai bahan pertimbangan dalam menerbitkan surat keputusan penjualan rumah dan mendapatkan hak atas tanahnya.

Dalam rangka memenuhi asas publisitas, sebelum dilakukan penjualan obyek Prk 5, diadakan pengumuman dalam surat kabar. Pelaksanaan pengumuman obyek Prk 5 dilaksanakan berdasarkan fakta fakta sebagai berikut :

- a. Fakta nomor 1 sampai dengan nomor 3 dipenuhi, maka dilakukan 1 (satu) kali pengumuman sekurang-kurangnya di 2 (dua) surat kabar setempat sesuai letak tanah dan badan hukum tersebut.
- b. Fakta nomor 1 sampai dengan nomor 4 dipenuhi, maka dilakukan 3 (tiga) kali pengumuman dengan tenggang waktu masing-masing 1 (satu) bulan, sekurang-kurangnya di 2 (dua) surat kabar setempat sesuai letak tanah dan badan hukum tersebut.
- c. Fakta nomor 1 sampai dengan nomor 4 tidak dipenuhi, sedangkan fakta nomor 3 dipenuhi, maka permasalahan ini diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan

petunjuk/pertimbangan lebih lanjut dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia .

Jika rumah/bangunan beserta tanahnya tidak terkena ketentuan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia akan memberitahukan hal tersebut kepada Panitia Prk 5 di Daerah.

2. Subyek PRK 5

Subyek/pihak yang berhak mengajukan permohonan untuk membeli dan mendapatkan hak atas tanah obyek Prk 5 berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 dan Pasal 4 Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968 adalah warga Negara Indonesia sepanjang tidak diperlukan sendiri oleh Pemerintah.

Adapun urutan-pengutamaan yang berhak mengajukan membeli dan mendapatkan hak atas tanah obyek Prk 5 adalah sebagai berikut :

- a. Penghuni tunggal yang sah, yaitu penghuni rumah/tanah yang mempunyai surat-surat penghunian yang sah dari Instansi yang berwenang, baik sebagai pegawai negeri atau bukan;
- b. Penghuni bersama yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari para penghuni lainnya yang dibuat di hadapan Ketua Panitia Prk 5 Daerah;
- c. Apabila rumah/tanah tersebut didiami oleh beberapa penghuni/keluarga, maka prioritas diberikan kepada penghuni yang sah yang terlama, sepanjang rumah/tanah itu tidak dapat/layak untuk dibagi-bagi;

- d. Pemohon bukan penghuni rumah/tanah, dapat dipertimbangkan sesudah ada persetujuan khusus dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3. Panitia PRK 5

Untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 dan Peraturan Direktur Jenderal Agraria nomor 3 Tahun 1968, maka dibentuk Panitia Prk 5 sebagaimana Pasal 3 ayat (1) Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965, yaitu :

- a. Seorang pejabat Departemen Agraria sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Seorang pejabat Pamongpraja yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang bersangkutan;
- c. Kepala Kantor Pendaftaran (dan Pengawas Pendaftaran) tanah setempat.

Panitia Prk 5/Panitia Penaksir Prk 5 (Pasal 1 Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 tahun 1968) yaitu :

- a. Kepala Kantor Inspeksi Agraria sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Kepala Kantor Pendaftaran (dan pengawasan Pendaftaran) Tanah setempat sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
- c. Seorang pejabat pamongpraja yang ditunjuk oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi sebagai anggota;
- d. Seorang pejabat Kantor Inspektorat Daerah Pajak setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor sebagai anggota;

- e. Seorang Pejabat dari Dinas Bangunan Umum setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor sebagai anggota;
- f. Seorang pejabat Kantor Perwakilan Imigrasi setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor sebagai anggota;
- g. Seorang pejabat Kantor Inspeksi Agraria setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor sebagai Sekretaris bukan anggota.

Panitia Prk 5 mempunyai tugas yaitu :

- a. Meneliti dan memberi pertimbangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengenai apakah pemohon telah memenuhi syarat untuk membeli rumah dan mendapatkan hak atas tanah obyek Prk 5.
- b. Memeriksa dan memberikan pertimbangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengenai apakah suatu rumah/bangunan beserta tanahnya bekas milik badan hukum belanda terkena ketentuan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 jo Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968.
- c. Melaksanakan penaksiran harga rumah/bangunan dan tanah obyek Prk 5 atas perintah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sehubungan dengan pembentukan Panitia tersebut, Deputi Bidang hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dengan suratnya tanggal 4 Desember 2008 Nomor 3987-310.24.DII, telah mengingatkan kembali para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi seluruh Indonesia untuk

membentuk Panitia P3MB/Prk 5 dan Panitia Penaksir P3MB/Prk 5 dalam rangka melaksanakan pemberian ijin dan penetapan hak atas tanah obyek P3MB/Prk 5.

D. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Obyek P3MB/PRK 5

Tata cara permohonan untuk membeli rumah dan mendapatkan hak atas tanah obyek P3MB/Prk 5 adalah sebagai berikut :

1. Pemohon mengajukan permohonan untuk membeli rumah dan mendapatkan hak atas tanah obyek P3MB/Prk 5 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi selaku Ketua Panitia P3MB/Prk 5 dengan melampirkan persyaratan-persyaratan yaitu :
 - a. Daftar Keterangan untuk menyerahkan penguasaan atas benda-benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda (daftar yang menerangkan obyek P3MB/Prk 5 terdaftar di Sekretariat Panitia P3MB/Prk 5 setempat);
 - b. Surat Keterangan dari Pengadilan mengenai status Badan Hukum Belanda jika tanah yang dimohon adalah obyek Prk 5;
 - c. Surat Keterangan dari Kantor Pajak mengenai status Badan Hukum Belanda sebagai wajib pajak jika tanah yang dimohon adalah obyek Prk 5;
 - d. Surat Keterangan status kewarganegaraan pemilik rumah/tanah dari Kantor Imigrasi;

- e. Tanda bukti perolehan rumah dan tanah;
- f. SPPT PBB Tahun berjalan;
- g. Tanda bukti penguasaan bangunan (surat izin perumahan) dan surat rekomendasi dari Instansi yang berwenang dibidang perumahan;
- h. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dari lurah setempat;
- i. Surat Pernyataan Penguasaan yang menyatakan belum memiliki rumah/tanah yang berasal dari obyek P3MB/Prk 5;
- j. Surat Pernyataan kesanggupan untuk melunasi harga rumah dan harga tanah yang akan ditaksir oleh Panitia Penaksir P3MB/Prk 5;
- k. Kartu Identitas Pemohon (KTP dan Kartu Keluarga);
- l. Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
- m. Berita Acara Pemeriksaan Lapang dan Berita Acara status rumah/tanah dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi selaku Panitia P3MB/Prk 5;
- n. Persyaratan lainnya, apabila :
 - 1) Pemohon merupakan badan hukum, maka wajib melampirkan surat keterangan mengenai nama badan hukum, tempat kedudukan, akta pendirian atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
 - 2) Pemohon bukan penghuni rumah, maka pemohon wajib melampirkan surat persetujuan dari penghuni rumah atas permohonan tersebut;

- 3) Pemohon merupakan ahli waris dari penghuni rumah yang sah, maka pemohon wajib melampirkan fotocopy kutipan akta kematian, surat keterangan waris lainnya atas permohonan tersebut, serta tanda bukti penguasaan bangunan (surat ijin Perumahan) dan surat rekomendasi dari instansi perumahan atas nama pemohon (ahli waris);
 - 4) Pemohon menghuni dalam 1(satu) bangunan rumah dan terdapat lebih dari 1 (satu) penghuni rumah yang sah (pemohon menempati sebagian rumah, yaitu ruang/bagian rumah tertentu), maka wajib melampirkan surat persetujuan dari seluruh penghuni lainnya atas permohonann tersebut;
 - 5) Bangunan/rumah bukan merupakan obyek P3MB/Prk 5 (bangunan milik pemohon), maka pemohon wajib melampirkan Surat Pernyataan Pemilikan Bangunan dan fotocopy ijin Mendirikan Bangunan yang dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang;
 - 6) Jika diperlukan, pemohon dapat melampirkan Surat Keterangan yang menerangkan kartu *verponding* dari Kantor Balai HartaPeninggalan.
2. Panitia P3MB/Prk 5 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi melakukan penelitian terhadap berkas permohonan tersebut, apakah rumah/tanah yang dimohon tersebut merupakan obyek P3MB/Prk 5, apakah pemohon telah memenuhi ketentuan sebagai subyek hak P3MB/Prk 5.
 3. Selanjutnya Panitia P3MB/Prk 5 melakukan pengumuman dan membuat Berita Acara Pengumuman, apabila terdapat sanggahan maka berkas

permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dilakukan penyelesaian permasalahan terhadap sanggahan tersebut.

4. Setelah berkas permohonan memenuhi persyaratan, kemudian disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia disertai dengan pertimbangan-pertimbangan yang menegaskan bahwa rumah/tanah yang dimohon dan pemohonnya telah memenuhi ketentuan :
 - a. Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961; atau
 - b. Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 jo. Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968.
5. Jika telah memenuhi semua ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan :
 - a. Surat Persetujuan Prinsip (*Peta 6*) yang ditujukan kepada Pemohon;
 - b. Surat Perintah Penaksiran Harga Rumah dan Tanah (*peta 7*) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi selaku Ketua Panitia P3MB/Prk 5.
6. Hasil Penaksiran harga rumah dan tanah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat selaku Ketua P3MB/Prk 5 dibuat Berita Acara Penaksiran harga yang mencantumkan perhitungan harga rumah dan tanah sesuai ketentuan :
 - a. Kementerian Negara Perumahan Rakyat, untuk menetapkan harga rumah;

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sepanjang bukan Instansi Pemerintah.
7. Hasil Penaksiran Harga Rumah/Tanah dengan Berita Acara Penaksiran harga disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagai bahan pertimbangan penetapan harga rumah dan tanah yang akan disetorkan oleh pembeli/penerima hak ke kas Negara atas nama anggaran Badan Pertanahan Nasional.

 Harga rumah dan tanah tersebut dicantumkan dalam Surat Keputusan Penjualan dan pemberian Hak Atas Tanahnya.
8. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Penjualan rumah dan pemberian hak atas tanahnya apabila seluruh persyaratan telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

E. Tanah-Tanah Hak Asal Konversi Hak Barat

Dalam rangka menyelesaikan masalah yang ditimbulkan karena berakhir jangka waktunya hak-hak atas tanah asal konversi hak barat selambat-lambatnya pada tanggal 23 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dipandang perlu untuk digariskan pokok-pokok kebijaksanaan yang mengarah kepada usaha untuk menunjang kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan ekonomi pada khususnya.

Kebijaksanaan tersebut harus dapat mewujudkan adanya penataan kembali penggunaan, penguasaan, pemanfaatan dan pemilikan tanah sebagai dimaksud dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IV/MPR/1978 serta Catur Tertib di bidang pertanahan sebagaimana dimuat dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979, yang meliputi :

1. Tertib hukum pertanahan, diarahkan dalam meningkatkan tingkat kesadaran hukum masyarakat.
2. Tertib administrasi pertanahan, diarahkan mempercepat proses pelayanan pertanahan dengan data base pertanahan yang memadai.
3. Tertib penggunaan tanah, diarahkan dalam menumbuhkan pengertian mengenai arti pentingnya penggunaan tanah secara berencana dan sesuai kemampuan tanah.
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, diarahkan untuk menyadarkan masyarakat bahwa pemeliharaan tanah tidak semata-mata merupakan kewajiban bagi pemilik tanah saja, tetapi menjadi tanggung jawab kepada siapa saja yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.

Tanah-tanah hak asal konversi hak barat yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sejak tanggal 24 September 1980, status tanahnya menjadi Tanah Negara. Bekas pemegang hak dapat mengajukan hak baru sepanjang memenuhi syarat dan digunakan sendiri, kecuali tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga yang bersangkutan hanya diberikan ganti rugi. Dalam peraturan perundangan tentang pengelolaan tanah Negara harus dimuat

kewenangan mengatur Tanah Negara, terkait dengan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya serta pengendaliannya.⁵

Tanah Negara bekas konversi hak barat ditata kembali penggunaan, penguasaan, pemanfaatan dan pemilikannya dengan memperhatikan :

1. Masalah tata guna tanahnya,
2. Sumber daya alam dan lingkungan hidup,
3. Keadaan kebun dan penduduknya,
4. Rencana pembangunan daerah, dan
5. Kepada rakyat yang menduduki dan menjadikan perkampungan atas tanah bekas konversi hak barat diberikan prioritas untuk diberikan hak baru atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Hak dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat dinyatakan bahwa permohonan hak baru atas tanah asal konversi hak barat diajukan selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dengan tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Hak Guna Usaha baru, dapat diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan hak baru dengan disertai rencana peruntukkan dan penggunaannya.

⁵Maria SW Sumarjono, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Bagian Hukum Agraria, Yogyakarta, 2009, hlm 31

2. Kebun yang bersangkutan dalam keadaan baik dan diusahakan sendiri oleh bekas pemegang hak.
3. Areal perkebunan tersebut tidak seluruhnya untuk pembangunan proyek-proyek kepentingan umum.
4. Bekas pemegang haknya bukan perusahaan bermodal asing.

Sedangkan Hak Guna Bangunan baru, dapat diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan hak baru dengan disertai rencana peruntukan dan penggunaannya.
2. Tanah dikuasai dan digunakan sendiri.
3. Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan kepentingan umum.
4. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang digunankan sendiri atau orang lain.

BAB IV

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5/PRK/1965 TERHADAP
PENETAPAN HAK ATAS TANAH NEGARA BEKAS TANAH BADAN
HUKUM MILIK BELANDA (TINJAUAN KASUS TANAH BIOSKOP
INDRA) DI YOGYAKARTA**

A. Hasil Penelitian

1. Periodisasi Administrasi Pertanahan di DIY

Sebagaimana telah dimaklumi bersama bahwa pengaturan pertanahan di DIY berbeda dengan daerah lain di luar DIY. Perbedaan pengaturan pertanahan di DIY ini dikarenakan karena sejarah maupun yurisdiksi formalnya. Secara garis besar, periodisasi administrasi pertanahan di DIY dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

Periode pertama berlangsung hingga tahun 1918, yakni saat dimulainya reorganisasi keagrariaan. Pada masa *kabekelan/apanage* ini berlaku asas bahwa tanah adalah milik raja; sebagian diantaranya diberikan kepada kerabat dan pejabat keraton sebagai *tanah lungguh*, sedang rakyat hanya mempunyai wewenang *anggadhu* (meminjam). Dalam hal ini rakyat tidak memiliki hak hukum atas sebidang tanah, tetapi hanya sekedar menggarapnya. Oleh karenanya jaman ini merupakan jaman penderitaan bagi rakyat kecil, dimana selain diharuskan menyerahkan sebagian hasil tanamnya, rakyat masih diwajibkan bekerja di perusahaan-perusahaan pertanian.

Untuk melaksanakan administrasi pertanahannya Raja membentuk beberapa *kepatuhan* dilingkungan kerjanya. Para *Patuh* tersebut membawahi beberapa wilayah *kebekelan* yang masing-masing diketahui oleh seorang *Bekel*. *Bekel* inilah yang menerima langsung sebagian hasil garapan dari rakyat yang kemudian diteruskan kepada Raja. Sebagai balas jasa untuk para *abdi dalem* tersebut yaitu termasuk para *Patuh* dan para *Bekel* mereka diberi garapan atas sebidang tanah. Sebagaimana kita ketahui pada masa pemerintahan Kerajaan tersebut di Indonesia khususnya di Jawa telah masuk pula tata pemerintahan yang dibuat pemerintah asing dari kerajaan Belanda. Dengan adanya pemerintahan asing ke Indonesia ini maka menimbulkan pula adanya administrasi pertanahan dengan sistem yang dibawa oleh pendatang, yang lebih kita kenal dengan peraturan administrasi pertanahan sistem Barat yaitu antara lain timbulnya Hak *Eigendom*, Hak *Opstal* dan Hak *Erfpacht*.

Periode kedua ditandai dengan dilaksanakannya perubahan dalam sistem pemilikan tanah tahun 1918 hingga tahun 1950-an. Pada masa ini raja melepaskan hak-haknya atas sebagian terbesar dari tanah yang termasuk wilayahnya, yang kemudian menjadi hak milik pribumi anggota masyarakat desa, dan diadakannya pembagian baru dari persil-persil tanah untuk penduduk desa. Peraturan perundangan yang mengatur tentang proses perubahan sistem pemilikan tanah ini adalah *Rijksblad* Kasultanan 1918 Nomor 16 tanggal 8 Agustus 1918.

Periode ketiga berlangsung sejak tahun 1950-an hingga tahun 1984 yakni saat diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 secara penuh di Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemerintah Republik Indonesia dalam mengatur administrasi pemerintahannya sangat menghargai dan menghormati kedudukan atas hak asal-usul daerah-daerah yang sudah berpemerintahan seperti Daerah Istimewa Yogyakarta (Pasal 18 UUD 45). Bentuk penghargaan dan penghormatan terhadap kedudukan Propinsi DIY tersebut dituangkan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, sehingga *kekuasaan untuk mengatur hak atas tanah* beralih dari Pemerintah Kasultanan dan Paku Alam kepada Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai hak asal-usul. Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tersebut, sepanjang yang menyangkut masalah pertanahan, maka oleh PEMDA DIY dikeluarkan :

1. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 1954 Tentang Putusan Desa.
3. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1954 tentang Peralihan Hak atas Tanah milik perorangan turun temurun atas tanah.
4. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1954 tentang tanda yang sah bagi hak milik perorangan turun-temurun.

Pada masa ini, masalah administrasi dibidang pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Untuk daerah yang termasuk dalam kota besar (Kotapraja) Yogyakarta, sekarang kotamadya Yogyakarta, berlaku peraturan seperti yang dimuat dalam

Rijksblad Kasultanan Nomor 23 Tahun 1925 dan *Rijksblad* Pakualaman Nomor 25 Tahun 1925

Tanda bukti hak atas tanahnya berupa :

1. Untuk yang tunduk kepada hukum Pemerintahan Belanda :
 - a. Hak *Eigendom*
 - b. Hak *Opstal*
 - c. Hak *Erfpacht*
2. Untuk yang tunduk kepada hukum Pemerintahan Ngayogyakarta dan Kadipaten Pakualaman
 - a) Petikan Soko Register Bab Wewenang andarbe Bumi Ngiras Layang Ukuran.
 - b) Petikan Soko Yatno Pustoko Bab Wewenang andarbe Bumi Ngiras Layang Ukuran.
 - c) Kutipan dari buku daftar Tanah Hak Milik dan Surat Ukur
 - d) Kutipan dari Buku Daftar Tanah Hak Milik dan Gambar Bagan Istimewa
 - e) Gambar Bagan.
- b. Untuk tanah-tanah di luar kota besar (Kotamadya Yogyakarta) diberlakukan peraturan baru, yaitu untuk setiap wilayah kelurahan tersedia :
 1. Peta Kalurahan
 2. Daftar Letter A
 3. Daftar Letter B
 4. Daftar Letter C

Yang kesemuanya ada di kantor Kelurahan.

✓ Daftar Letter A adalah daftar yang memuat jumlah, luas dan jenis tanah persil-persil tanah dalam satu kelurahan.

✓ Daftar Letter B adalah daftar yang memuat nama-nama orang yang mempunyai hak atas tanah yang terletak dalam satu persil.

Daftar Letter B ini setelah diadakan pengukuran baru dituangkan dalam bentuk peta repartisi (dalam buku).

✓ Daftar Letter C adalah daftar yang memuat jumlah, luas dan jenis tanah yang dimiliki oleh tiap-tiap orang dalam satu kelurahan. Daftar Letter C ini merupakan kutipan dari daftar Letter B.

Sebagai tanda bukti hak milik atas tanah yang ada, kepada para pemilik masing-masing bidang tanah dibuatkan "tanda hak milik" dalam "bentuk model D". Namun karena untuk memberikan tanda bukti hak milik dalam bentuk D memakan waktu yang lama, maka untuk para pemilik tanah diberikan "tanda bukti hak milik sementara", dalam bentuk "model E" yang merupakan salinan dari daftar Letter C

2. Riwayat *NV JBBM (NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij)* :

NV. Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan oleh suami isteri De Heer Emilia Victor Helant dan Ny. Carolina Wilhelmina Muller, berdasarkan Akta Notaris Nomor 5 tanggal 8 April 1916 yang dibuat oleh Notaris Johanes Franken, untuk masa selama 30 tahun, yaitu mulai tahun 1916 sampai dengan tahun 1946.

Adapun asset tanah dan bangunan yang dimiliki antara lain adalah sebagai berikut :

1. Bekas Hak *Eigendom* Nomor 190, surat ukur Nomor 5 tanggal 4 Maret 1909, Surat hak tanah tanggal 2 Nopember 1920 Nomor 142 luas : 2.402 M2, terletak diJalan KHA Dahlan Nomor 13-15 sekarang Nomor 17 (eks Spraga), Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta;
2. Bekas Hak *Eigendom* Nomor 425, surat ukur Nomor 3 tanggal 1 Oktober 1915. Surat hak tanah tanggal 24 Oktober 1916 Nomor 22 luas : 1.546 M2, terletak di Jalan Bintaran Tengah Nomor 19, Kelurahan Wirogunan, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta;
3. Bekas Hak *Eigendom* Nomor 504, Gambar Situasi Nomor 109 tanggal 13 Juli 1919 Surat hak tanah tanggal 18 Nopember 1919 Nomor 177 luas : 7.425 M2, terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 13 (eks Bioskop Indra), Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta.

Perolehan tanah tersebut berdasarkan pembelian, sebagaimana tersebut dalam Akta Penjualan Hak Milik Nomor 177 tanggal 18 Nopember 1919 yang dibuat oleh Hendrik Frederik Van Hangel.

Bahwa untuk selanjutnya penulis hanya akan membahas point Nomor 3 (eks Bioskop Indra).

1. Mengenai obyek tanahnya

Letak : Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 13
Yogyakarta Kelurahan Ngupasan, Kecamatan
Gondomanan, Kota Yogyakarta (terkenal

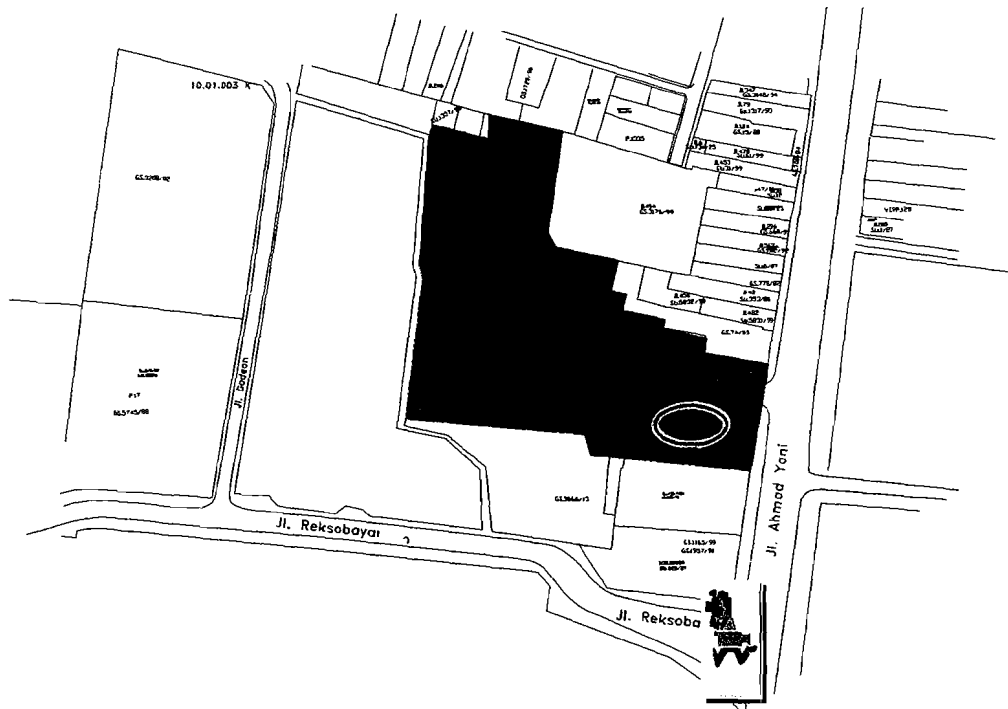
Jalan Malioboro)

Tercatat atas nama : *NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij*
(NV JBBM)

Status : Bekas Recht Van *Eigendom* (RVE)

Verponding Nomor 504, Surat Ukur tanggal 13 Juli 1919 Nomor 109; Surat Hak Tanah tanggal 18 Nopember 1919 Nomor 177.

Luas : 7.425 m²



Gambar Lokasi

Tanah Eks Milik *NV JBBM* di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 13

2. Mengenai bekas Subyek Haknya (*NV JBBM*)

- a. Sebagaimana telah disebutkan di atas, *NV JBBM* adalah suatu perseroan yang didirikan oleh pasangan suami isteri De Heer Emilia Victor Helant

Muller dan Ny. Carolina WilHelmina Muller. Didirikan pada tanggal 8 April 1916 dengan Akta Nomor 5 tentang Pendirian *NV JBBM*.

NV JBBM bergerak dalam bidang usaha persewaan ruangan, gedung-gedung, rumah-rumah dan peralatan untuk bioskop.

- b. Pemilik *NV JBBM* telah meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 1934 berdasarkan kutipan Akta Kematian dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Yogyakarta Nomor 46/1934.
- c. Badan Hukum tersebut selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut tidak membayar pajak dan tidak tercatat dalam pembukuan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Yogyakarta di Yogyakarta berdasarkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Yogyakarta tanggal 7 Maret 1991 Nomor 5.603/WDJ.08/KB.1104/91.
- d. Badan Hukum tersebut tidak menarik uang sewa atas rumah/bangunan itu beserta tanahnya selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut.
- e. Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Nopember 1988 Nomor 593.54/3796/Agr; tanah milik Eks NV. JBBM terkena Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

B. Pembahasan

Implementasi Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965 Terhadap Penetapan Hak Atas Tanah Negara Bekas Tanah Badan Hukum Milik Belanda (Tinjauan Kasus Tanah Bioskop Indra) Di Yogyakarta

1. Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dengan Tanah Eks Milik *NV JBBM* (*NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij*).

1) Penghuni Komplek Tanah eks Milik *NV JBBM*

Berdasarkan daftar penghuni komplek eks tanah *JBBM* pada tanggal 9 April 2012, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta terdapat 9 (sembilan) orang ahli waris bekas Pemegang saham *NV JBBM* dan 6 (enam) orang penghuni lainnya, yaitu sebagai berikut :

a) 9 (sembilan) orang ahli waris eks pemegang hak *NV JBBM* tanah yaitu :

- 1) Sukrisno Wibowo
- 2) Ny. Suharti Suprihastuti (Bambang Darwanto Tedja Santasa)
- 3) Sukaryadi Prasetyo
- 4) Riyanti Suryatiningsih
- 5) Faisal Suryasakti
- 6) Dimas Citra Santosa
- 7) Deni Boy Wibisono
- 8) Regina Sukmayanti
- 9) Stani Arifasti Yuliana

b) 6 (enam) orang penghuni lainnya tanah eks milik *JBBM*, yaitu :

- 1) Djoni Hartono
- 2) Ny. Kinarti alias Ny. Hendra Usmento
- 3) Burni BS Tou (Ny Dennis)
- 4) Nicolas Bambang Sugiyanto (Rumah Makan Cirebon)

- 5) Tonny Supriyanto (Rumah Makan Cenderawasih)
- 6) Soebagyo Abdullah (bioskop Indra)
- 2) Tim Pemberes Harta Kekayaan eks *NV JBBM* selaku kuasa ahli waris bekas pemegang saham *NV JBBM*
- 3) PT (Perseroan Terbatas) Westa Pusaka Utama
- 4) Yayasan Penanganan Hukum Indonesia, kuasa hukum dari Nicolas Bambang Sugiyanto (pemilik Rumah Makan Cirebon)
- 5) Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

2. Analisis Yuridis 2 (Dua) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Terhadap Status Tanah Hak *Eigendom* Nomor 504 (Eks Tanah Milik *NV JBBM* yang dipakai Bioskop Indra)

- 1) Tanah Hak *Eigendom* Nomor 504 terkena ketentuan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

Berdasarkan keterangan dari Ibu Ari Yuriwin, SH, M.Si selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap tanah Hak *Eigendom* Nomor 504 tersebut terkena ketentuan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Pemilik *NV JBBM* telah meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 1934, sesuai Kutipan Akta Kematian dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Yogyakarta Nomor 46/1934;

- b. Selama 5 (lima) tahun berturut-turut tidak membayar pajak dan tidak tercatat dalam pembukuan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Yogyakarta, sesuai keterangan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Yogyakarta tanggal 7 Maret 1991 Nomor 5.603/WPJ.08/KB.1104/91;
 - c. Tidak menarik uang sewa atas rumah/bangunan beserta tanahnya selama 5 (lima) tahun berturut-turut sejak berlakunya Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 pada tanggal 22 Desember 1965;
 - d. Pengurus Badan Hukum tidak meminta konversi hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - e. Tidak ada indikasi tanah/rumah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain;
- (huruf a sampai dengan huruf e, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Prk 5).

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 menyebutkan bahwa “Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan badan-badan hukum yang direksi/ pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada Negara dan dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia.”

Menurut pendapat penulis, unsur Direksi/Pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia, sudah tidak diperlukan lagi, karena pemilik *NV JBBM* (Emilia Victor Helant Muller) selaku direksi telah meninggal dunia tanggal 3 Agustus 1934 dan *NV JBBM* sudah bubar sejak tahun 1946. Permasalahan Direksi/ Pengurus ini, perlu penulis sampaikan karena ini merupakan alasan yang selalu dipergunakan

dari mereka yang merasa sebagai ahli waris bekas pemegang hak *NV JBBM* yang keberatan terhadap pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5/Prk/1965 untuk menangani permasalahan dimaksud.

Terhadap fakta-fakta yuridis tersebut di atas, dikuatkan dengan beberapa produk administratif, yaitu :

- a. Surat Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria Nomor 593.54/3777/Agr tanggal 5 Juli 1985, yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah eks milik *NV JBBM* terkena Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965, yaitu karena pengurus *NV JBBM* tidak melaksanakan ketatalaksanaan usahanya lagi dan terbukti juga badan hukum tersebut telah berakhir pada tahun 1946 dan tidak diperpanjang lagi serta hak atas tanahnya juga tidak pernah dimintakan pendaftaran konversi berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- b. Surat Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria Nomor 593.54/3796/Agr tanggal 21 Nopember 1988, yang disampaikan kepada Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta, mengenai tanah tersebut ditegaskan lagi dan terbukti badan hukum tersebut telah berakhir pada tahun 1946 serta hak atas tanahnya tidak pernah dimintakan pendaftaran konversinya, maka tanah tersebut langsung dikuasai oleh Negara, dan ditegaskan pula bahwa peruntukan tanah dimaksud selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, *dengan catatan Pemerintah Daerah berkewajiban menyelesaikan hal-hal yang berada di atas tanah tersebut;*

c. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 438/A/HGB/Prk.5/1989 tanggal 1 Desember 1989 tentang Penyelesaian Tanah dan Bangunan eks *NV JBBM* diproses dengan Prk 5, dimana ditegaskan bahwa tanah dan rumah dimaksud diijinkan dibeli oleh Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan catatan terlebih dahulu harus menyelesaikan dengan pihak ketiga yang menguasai rumah dan tanah dimaksud (dhi istilahnya surat Peta 6);

d. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 438/HGB/Prk.5/1989 tanggal 1 Desember 1989, yang disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang isinya memerintahkan untuk melakukan penaksiran atas tanah dan rumah eks milik *NV JBBM* di atas setelah persyaratan dalam surat ijin kesediaan menjual dari para penghuni dipenuhi (*Peta 7*)

Menarik perhatian terhadap 3 (tiga) surat yang menyatakan status tanah/ rumah bekas milik *NV JBBM* terkena ketentuan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 yaitu:

- a. Surat Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria Nomor 593.54/3777/Agr tanggal 5 Juli 1985;
- b. Surat Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria Nomor 593.54/3796/Agr tanggal 21 Nopember 1988; dan
- c. Surat Kepala BPN RI Nomor 438/A/HGB/Prk. 5/1989.

Adapun inti dari ketiga surat tersebut adalah Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta diijinkan membeli tanah eks milik *NV JBBM* melalui

proses Prk 5 dengan catatan terlebih dahulu harus menyelesaikan dengan pihak ketiga yang menguasai rumah dan tanah dimaksud.

Surat Keputusan tersebut, menurut hemat penulis mengandung makna, bahwa Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tidak memenuhi kriteria sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 tahun 1968 tentang Pelaksanaan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965. Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) tersebut, yang mendapat hak prioritas adalah penghuni, sedangkan Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bukan penghuni. Dengan demikian, sudah tepat ketiga surat yaitu Surat Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria dan Surat Kepala BPN RI yang memberi ijin kepada Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta untuk membeli tanah melalui proses Prk 5, yang sebelumnya diharuskan menyelesaikan terlebih dahulu dengan penghuni di atas tanah/ rumah bekas milik *NV JBBM* yang dipakai Bioskop Indra. Berdasarkan surat ini, menurut hemat penulis Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tidak bisa memaksakan kehendaknya dengan dalih sudah masuk dalam area/wilayah *Revitalization of Yogyakarta Rail Station and Pedestrianization of Malioboro*.

2) Tanah Hak *Eigendom* Nomor 504 terkena ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979.

Selanjutnya terhadap tanah Hak *Eigendom* Nomor 504 (Tanah eks milik *NV JBBM*) terkena ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 adalah dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Tanah tersebut tidak pernah dimintakan pendaftaran konversinya, sehingga sejak tanggal 24 September 1980, status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- b. Di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik ahli waris Pemegang saham dari *NV JBBM* tersebut, dimana saham dari *NV JBBM* dimaksud adalah saham Aantonder (saham atas tunjuk);
- c. Berdasarkan huruf a dan b tersebut, maka yang mempunyai hak prioritas mengajukan permohonan hak adalah para ahli waris pemegang saham yaitu atas tanah-tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang dikuasai, kemudian para penghuni, namun sebelumnya harus menyelesaikan bangunan dengan para ahli waris pemegang saham *NV JBBM*;
- d. Terdapat pernyataan hasil keputusan rapat pemegang saham tanggal 6 Juni 1994 Nomor 08 yang dibuat oleh dan dihadapan Purwanto, SH, Notaris di Muntilan, dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Magelang tanggal 14 Juni 1994 Nomor 58/VI/1994/NV serta telah diumumkan melalui surat kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 23 Juni 1994.

- e. Berkaitan Akta Notaris Purwanto, SH tersebut di atas, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mohon petunjuk kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat dalam rangka menangani permasalahan *NV JBBM* sesuai dengan suratnya tanggal 24 April 1995 Nomor 500/0522/BPN/1995;
- f. Selanjutnya Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan suratnya tanggal 19 Pebruari 1999 Nomor 550.597, menyampaikan bahwa penyelesaian tanah Hak *Eigendom* Nomor 504 eks milik *NV JBBM* diproses dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, dengan mengikutsertakan Pemerintah Daerah Tingkat I Daerah Istimewa Yogyakarta.

Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 dimaksudkan untuk menyelesaikan masalah yang ditimbulkan karena berakhir jangka waktunya hak-hak atas tanah menurut Undang Undang Pokok Agraria asal konversi hak barat yang selambat lambatnya tanggal 23 September 1980.

Tanah-tanah hak asal konversi hak barat yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang sejak tanggal 24 September 1980, status tanahnya menjadi Tanah Negara.

Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanah bekas milik *NV JBBM* masih terdaftar sebagai Recht Van *Eigendom* (RVE) Verponding Nomor 504 tercatat atas nama *NV Javasche Bioscoop en Bouw Matschappij*. Sesuai data administrasi pertanahan tersebut, menurut hemat penulis, tanah bekas milik *NV*

JBBM tidak pernah dikonversi sesuai Hak Atas Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.

Menurut pendapat penulis, Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 yang dipergunakan untuk menyelesaikan tanah eks milik *NV JBBM* tidak sesuai dengan jiwa yang terkandung di dalamnya, karena ketentuan tersebut diperuntukkan khusus untuk menyelesaikan tanah-tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai asal konversi Hak-Hak Barat, yang selambat-lambatnya sudah berakhir sejak tanggal 23 September 1980, sedangkan tanah eks milik *NV JBBM* tidak pernah didaftarkan konversinya oleh bekas pemegang hak.

3. Fakta Perkembangan Penyelesaian Status Tanah Bekas Tanah Badan Hukum Milik Belanda (*NV JBBM*) yang dipakai Bioskop Indra

Dengan adanya 2 (dua) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tersebut di atas, menimbulkan penyelesaian masalah tanah dan bangunan eks milik *NV JBBM* dimaksud menjadi berlarut-larut dan berkepanjangan serta tidak menentu kapan konflik akan berakhir.

1) Fakta Yuridis

Dalam rangka kehati-hatian dan kecermatan, telah dikeluarkan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat dari Deputy Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah tanggal 6 Maret 2008 Nomor 683-310.24-D.II dan tanggal 15 September 2010 Nomor 2766/14.1-300/IX/2010 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan

- Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta untuk melakukan penelitian data fisik dan yuridis, apakah tanah dan bangunan eks milik *NV JBBM* termasuk obyek Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 atau Obyek Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.
- b. Berdasarkan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 18 Nopember 2008 Nomor 550/1951/BPN/2008 menyatakan bahwa tanah dan bangunan eks milik *NV JBBM* dikategorikan dalam obyek Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.
- c. Pada tanggal 28 Oktober 2010, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mengirim surat Nomor 1941/300-34/X/2010 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang isinya agar melakukan penelitian ulang data fisik dan yuridis atas tanah dan bangunan eks *NV JBBM*.
- d. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan suratnya tanggal 25 Nopember 2010 Nomor 2028/34-71-300/XI/2010, menyampaikan bahwa sependapat dengan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 18 Nopember 2008 tersebut di atas, dimana tanah dan bangunan eks milik *NV JBBM* diproses dengan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.
- e. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2012, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan suratnya Nomor 0344/300-34/III/2012 melaporkan kepada Bapak Deputy Bidang Hak Tanah

dan Pendaftaran Tanah yang isinya antara lain bahwa status tanah tersebut adalah obyek Prk 5.

- f. Sekretaris Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Gubernur dengan suratnya masing-masing tanggal 16 Desember 2010 Nomor 593/4015 tanggal 21 September 2012 Nomor 593/3392 dan tanggal 7 Januari 2013 Nomor 593/006 serta surat Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 2 Mei 2013 Nomor 593/0357/PAD yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta selaku Ketua Panitia Prk5 untuk dapat segera mengadakan penaksiran harga tanah dan bangunan sesuai surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Desember 1989 Nomor 438/HGB/Prk.5/89.

Adapun alasan permohonan tersebut adalah di samping Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) telah menguasai secara fisik tanah seluas ± 5.168 M2, juga telah menyelesaikan 6 (enam) penghuni yaitu Ny. Kinarti seluas 296 m2, Soebagyo Abdullah seluas 2.900 m2, Burni BS Tou seluas 279 m2, Djoni Hartono seluas 1.004 m2, Nicolas Bambang Sugiyanto seluas 421 m2, dan Tonny Suliantoro seluas 268 m2.

- g. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah membentuk Panitia P3MB/Prk5 dan Panitia Penaksir dengan Surat Keputusan tanggal 29 April 2013 Nomor 79/KEP-34.300/IV/2013.
- h. Panitia Penaksir Prk5 Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah mengadakan penaksiran pada tanggal 8 Mei 2013 dan hasilnya dituangkan dalam Berita

Acara Penaksiran Harga Tanah dan Rumah/Bangunan Nomor 01/Taks/Prk.5/V/2013.

- i. Selanjutnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah mengirimkan permohonan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta untuk membeli rumah dan tanah obyek Prk5 dimaksud kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai surat tanggal 13 Juni 2013 Nomor 0990/300-34/VI/2013 dan tanggal 7 Nopember 2013 Nomor 1756/300-34/XI/2013 untuk mendapatkan keputusan pemberian hak.

2) Fakta Fisik

Berdasarkan informasi dari Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, secara fisik kondisi tanah yang dipakai bioskop Indra adalah sebagai berikut :

- a. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta telah melaksanakan pengosongan tanah dari 6 (enam) penghuninya dengan pemberian tali asih sesuai Akta Notaris dari Nukman Muhammad, SH, MM, MKn tanggal 30 Nopember 2010 masing-masing Akta Nomor 98 sampai dengan Nomor 101, dan Akta Notaris Bimo Seno Sanjaya, SH tanggal 28 Desember 2012 masing-masing Nomor 90 dan Nomor 92.
- b. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta telah melaksanakan peningkatan penguasaan fisik di lapangan dengan cara memasang tanda batas dan papan nama bahwa tanah tersebut berada dalam penguasaan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

- c. Kemudian telah ditindak lanjuti dengan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan terbit Surat Ukur tanggal 6 Mei 2013 Nomor 00718/Ngupasan/2013 seluas 5.170 M2 dari luas seluruhnya 7.005 M2. Sedangkan sisanya seluas 1.835 M2 masih dikuasai oleh sdr Sukrisno Wibowo, yang mengaku sebagai salah satu ahli waris bekas pemegang hak *NV JBBM*.
- d. Tanah yang dimohon seluas 5.170 m2 tersebut, sekarang sudah masuk dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan kode barang 01.01.11.02.11.0001 dan kode lokasi 11.12.00.13.01.07.
- e. Terhadap rencana Pemerintah Daerah untuk memanfaatkan tanah dimaksud untuk areal parkir, telah mendapatkan rekomendasi tata ruang dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kota Yogyakarta sesuai suratnya tanggal 3 Juni 2013 Nomor 07/REK/BKPRD/VI/2013.
- f. Penyelesaian sertipikasi Hak Atas Tanah Bekas Bioskop Indra adalah sangat mendesak bagi Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta karena lokasi tersebut masuk dalam Program *Revitalization Of Yogyakarta Rail Station And Pedestrianization Of Malioboro*.

4. Hambatan-Hambatan Dalam Menyelesaikan Tanah Negara Badan Hukum Bekas Belanda (dhi. *NV JBBM*) Yang Dipakai Oleh Bioskop Indra di Kota Yogyakarta

Permasalahan tanah Bioskop Indra muncul sejak tahun 1985, yang hingga saat ini belum selesai. Berlarut-larutnya penyelesaian masalah tanah yang dipergunakan Bioskop Indra disebabkan ada beberapa hambatan yaitu :

- 1) Banyaknya pihak yang berkepentingan yang merasa paling berhak atas tanah tersebut.

Para pihak merasa telah menghuni lama dan tidak ada gangguan, serta sementara juga terdapat pihak yang mengaku telah mengeluarkan biaya ganti rugi untuk mendapatkan tanah tersebut.

- 2) Sulitnya mengkomunikasikan antara pihak-pihak yang terkait.

Terdapatnya simpang siur ahli waris bekas pemegang hak, dan adanya pihak-pihak yang sama-sama mengaku mewakili ahli waris, sehingga pemerintah sulit untuk menentukan siapa yang sebenarnya ahli waris dan yang mewakilinya.

- 3) Tidak tercapainya mufakat dalam musyawarah antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Adanya perbedaan persepsi dalam menentukan bentuk ganti rugi, karena ahli waris bekas pemegang hak ataupun para penghuni meminta ganti rugi berdasarkan harga pasaran, sementara Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bersedia memberikan tali asih berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak.

- 4) Terdapatnya akta likuiditas *NV JBBM*, yang mengundang multi tafsir dari para pihak yang berkepentingan, pada hal *NV JBBM* sudah bubar sejak tahun 1946.

Dengan adanya pernyataan hasil keputusan rapat pemegang saham tanggal 6 Juni 1994 tersebut membuat ragu-ragu Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta untuk mengambil sikap, sehingga mohon petunjuk kepada Kepala BPN RI. Padahal pemilik dan sekaligus pemegang saham telah meninggal dunia tahun 1934.

- 5) Adanya dua surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mensikapi berbeda dalam penanganan atas kasus tanah yang dipergunakan Bioskop Indra.

Dua surat Kepala BPN RI yang berbeda dalam mensikapi masalah tersebut, menyebabkan masing-masing pihak yang berkepentingan bertahan mempergunakan ketentuan yang menguntungkan dirinya sendiri, sehingga tidak akan tercapai titik temu.

Hambatan-hambatan tersebut menurut hemat penulis, harus segera dicarikan jalan keluarnya agar permasalahan tanah Bioskop Indra tersebut dapat terselesaikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa penetapan hak atas tanah negara bekas tanah badan hukum milik Belanda Eks Bioskop Indra yang berasal dari *Recht Van Eigendom* Nomor 504 tidak dapat ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5/PRK/1965, karena adanya 2 (dua) surat yang saling bertentangan yaitu surat Kepala BPN Nomor 438/A/HGB/PRK.5/1989 yang berisi penyelesaian tanah bekas milik Badan Hukum Belanda tersebut mendasarkan pada undang-undang Nomor 5/PRK/1965 dan surat Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 550.597 tertanggal 19 Februari 1999 yang berisi penyelesaian tanah bekas Badan Hukum milik Belanda tersebut mendasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.
2. Hambatan dalam penyelesaian tanah Negara bekas Badan Hukum milik Belanda (*NV JBBM*) yang dipakai bioskop Indra adalah bahwa atas obyek tanah tersebut banyak pihak yang mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan hak-nya. Hal ini dapat diketahui dari beberapa keluarga yang secara fisik menguasai tanah tersebut, disamping juga terdapat 2 (dua) surat Kepala BPN yang saling bertentangan dalam mensikapinya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, Penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Perlunya memberikan pemahaman kepada pihak-pihak terkait terhadap peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam menyelesaikan status tanah eks Milik *NV JBBM*;
2. Perlunya pendekatan secara persuasif pihak yang belum bisa menerima bentuk pemberian "*tali asih*" dalam upaya menyelesaikan penghunian atas tanah dimaksud;
3. Perlunya mengambil sikap yang tegas untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) Surat Kepala BPN RI demi kepastian hukum dalam menyelesaikan permasalahan tanah bekas milik *NV JBBM* (eks Bioskop Indra);
4. Perlunya Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta untuk memonitor permohonan hak atas Tanah Negara eks Tanah *NV JBBM* di BPN RI, demi legalitas status tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- _____, 2010, *Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir (Tesis) Program Magister Hukum*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Aminuddin Salle, et.al., 2010, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makasar.
- AP Parlindungan, 2000, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni. Bandung.
- Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Budi Harsono, 1998, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan. Jakarta.
- Julius Sembiring, 2013, *Tanah Negara*, STPN, Yogyakarta.
- Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (Indonesia) dan Konsorsium Pembaruan Agraria (Bandung, Indonesia), 1998, *Usulan Revisi Undang-Undang Pokok Agraria : Memuju Penegakan Hak-Hak Rakyat Atas SumberAgraria*, Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN) dan Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), Bandung.
- M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Mahfudz M.D, 2011, *Politik Hukum di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Maria Rita Ruwiasuti, 2001, *Sesat Pikir Politik Hukum Agraria*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Maria SW Sumardjono, 2009, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Bagian Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Maria SW Sumardjono, 1998, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara*, pidato pengukuhan jabatan guru besar pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Muhammad Ashri, 2007, *Konsep Hukum tentang Penguasaan dan Hak Milik dalam Hukum Barat dan Hukum Islam*, Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Vol 15 Nomor 4.
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.

Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Nurhasan Ismail, 2011, *HUKUM PRISMATIK : Kebutuhan Masyarakat Majemuk Sebuah Pemikiran Awal*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada pada tanggal 12 Desember 2011.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sri Hayati. 2003, *Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi*, Universitas Airlangga Surabaya.

Suharsimi Arikunto, 1990, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta.

Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.

Winahyu Erwiningsih, 2009, *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945*, Jurnal Hukum Nomor Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009.

PeraturanPerundang-Undangan

1. Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 5 Prk Tahun 1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum Belanda yang tinggalkan Direksi/Pengurusnya.

4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1966 tentang Persetujuan antara Pemerintah Belanda dan Pemerintah Indonesia mengenai soal-soal keuangan yang belum terselesaikan antara dua Negara.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan 5 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.
6. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peta Bidang Tanah yang diukur sesuai daftar penghuni di atas tanah ex milik NV JBBM;
2. Surat Ukur Nomor 718/Ngupasan/2013 Luas 5.170 m² yang dimohonkan hak oleh Pemerintah Propinsi DIY melalui Prk 5;
3. Peta Revitalization of Yogyakarta Rail Station and Pedistrianization of Malioboro;
4. Skema Pengaturan Penyelesaian Tanah Negara bekas Hak Eigendom;
5. Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

PETA BIDANG

Kelurahan : Ngupasan

Kecamatan : Gondokusuman

SKALA : 1 : 500

Djoni Hartono

L= 1.004

Ny. Kinnanti

L= 296

L= 117

Kurni BS Tow

L= 162

Kurni BS Tow

Soebagyo Abdullah
(Bioskop Indra)

L= 2.900

Nicolas Bambang Sugiyanto
(RM Cirebon)

L= 421

Tonny Suliantoro
(RM Cendrawasih)

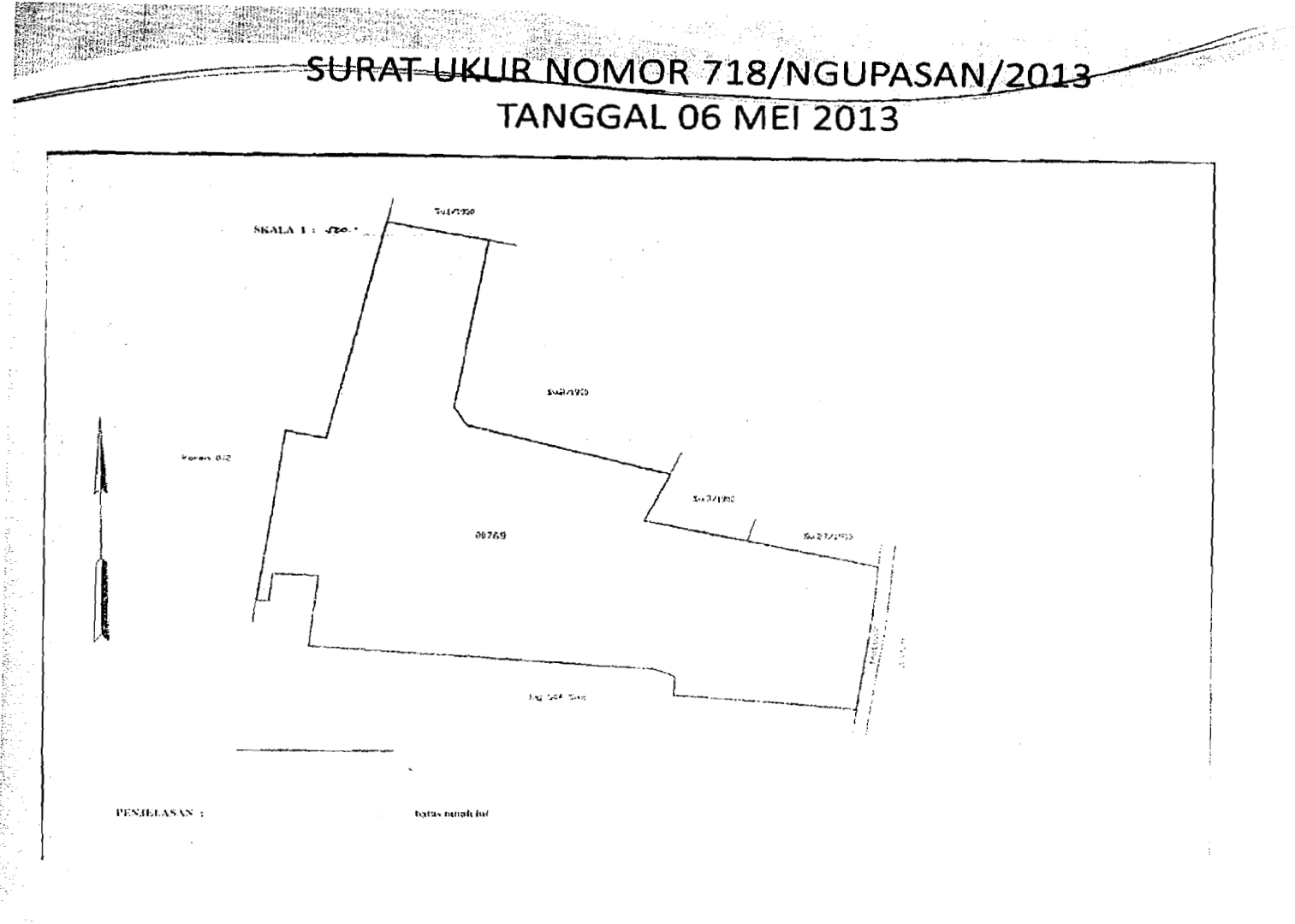
L= 268

Sukrisno Wibowo

L= 1.835

Jalan A. Yani

~~SURAT UKUR NOMOR 718/NGUPASAN/2013~~



REVITALIZATION OF YOGYAKARTA RAIL STATION AND PEDESTRIANIZATION OF MALIOBORO

OFF-STREET PARKING DEVELOPMENT

1. Underground Parking and Parking for Building Facility

Area: 26,000 m² (2 stories)
Capacity: Car (450) & Motorbike (3,300)

3. Secondary School

- Preservation of building to be heritage
⇒ Exclude from Project Site

6. Parkiran (south of Ramai Mall)

- Area: 1,100 m²
- * due to existing parking, the capacity is not counted as new parking capacity
- * O&M will be integrally conducted with Indra Cinema
- <reference> Capacity: Car (24) & Motorbike (67)

	Existing*	Plan
Car	Off-Street: 250 On-Street: 115 Total: 365	①: 450 ②+⑦: 124 Total: 574
Motorbike	Off-Street: 420 On-Street: 2,432 Total: 2,852	①: 3,300 ②+④: 2,436 Total: 5,736

* source: UPT Malioboro

2. Dinas Pariwisata : half area can be used for parking

Area: 5,459 m² (whole area 8,398 m²)
• Preservation of existing building (to be used as Cultural Center)
Capacity: Ground only
- Car (85) & Motorbike (676)

4. Indra Cinema

Area: 7,005 m²
• Land acquisition is required for access road
• Land title dispute
• Facade shall be preserved (according to Cultural Heritage Council)
Capacity: partly 2-story parking
- Car (0) & Motorbike (1,760)

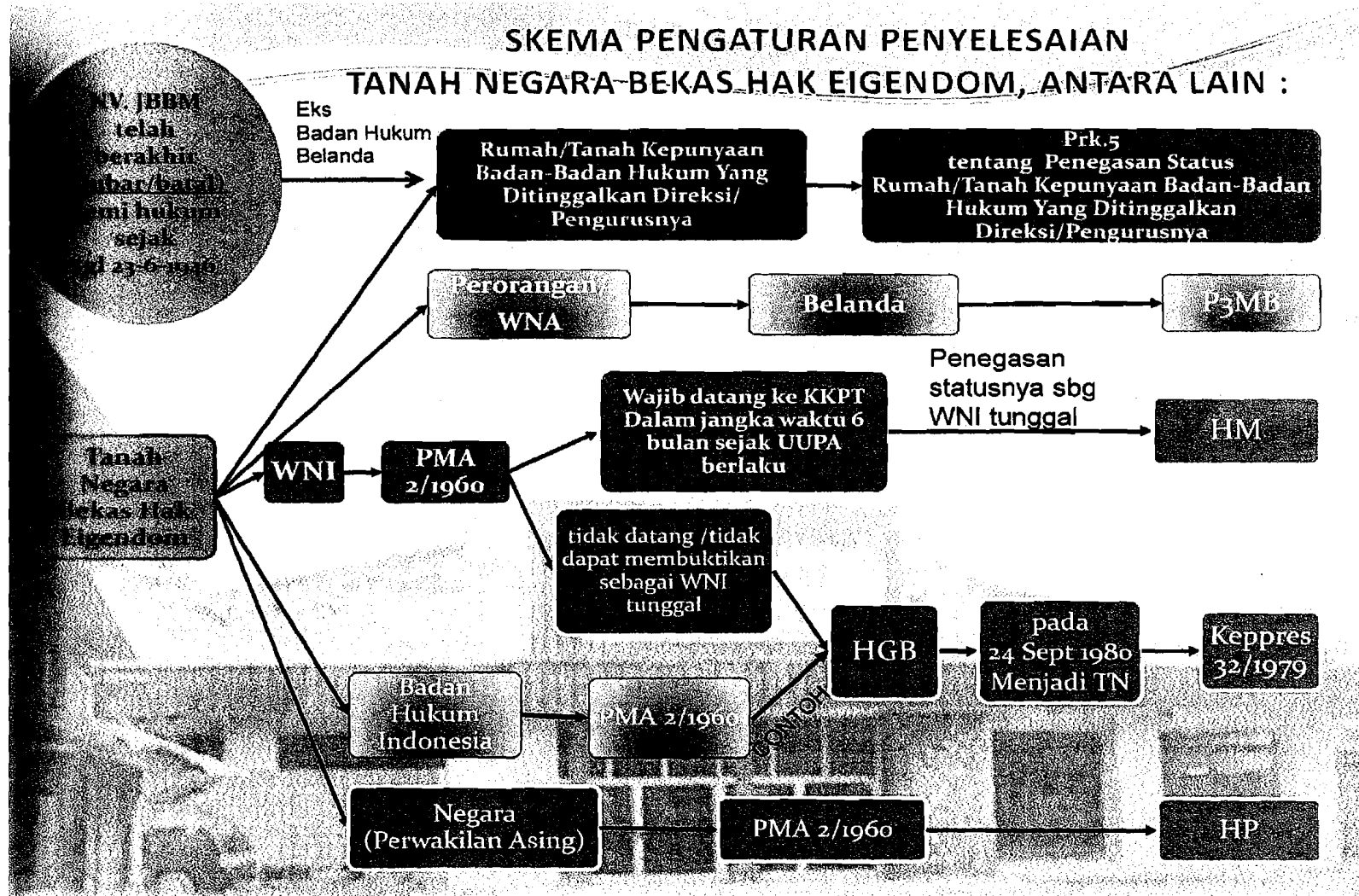
7. Pasar Sore

Area: 1,800 m², 2-story parking
2F Capacity: Car (39) & Motorbike (0)
(1F Capacity: Car (72) & Motorbike (0))

5. Fort

- National heritage
⇒ Exclude from Project Site

SKEMA PENGATURAN PENYELESAIAN TANAH NEGARA-BEKAS HAK EIGENDOM, ANTARA LAIN :



PRESIDIUM KABINET DWIKORA
PERATURAN PRESIDIUM KABINET DWIKORA
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5/Prk/TAHUN 1965

TENTANG

**PENEGASAN STATUS RUMAH/TANAH KEPUNYAAN BADAN-BADAN
HUKUM YANG DITINGGALKAN DIREKSI/PENGURUSNYA**

PRESIDIUM KABINET DWIKORA REPUBLIK INDONESIA,

- Membaca** : Surat Menteri Agraria No. Bm/107/34 tanggal 11 Desember 1965.
- Menimbang** : bahwa dipandang perlu untuk mengatur penegasan status rumah/tanah kepunyaan Badan-badan Hukum yang ditinggalkan Direksi/Pengurusnya.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104);
2. Keputusan Presiden No. 215 Tahun 1964 tentang Pembentukan Kabinet Dwikora dengan segala perubahan dan tambahannya;
3. Peraturan Presidium Kabinet Republik Indonesia No. Aa/D/1/1965 jo. No. Aa/D/101/1965.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan** : **PERATURAN TENTANG PENEGASAN STATUS RUMAH/TANAH KEPUNYAAN BADAN-BADAN HUKUM YANG DITINGGALKAN DIREKSI/PENGURUSNYA.**

Pasal 1

- (1) Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan Badan-badan Hukum Yang Direksi/Pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada Negara dan dikuasai oleh pemerintah Republik Indonesia.

- (2) Penguasaan tersebut pada ayat 1 pasal ini dilaksanakan oleh Menteri Agraria.

Pasal 2

- (1) Rumah/Tanah sebagai dimaksud dalam pasal 1, oleh Menteri Agraria dapat dijual kepada Mereka yang memenuhi syarat-syarat tertentu, sepanjang tidak akan dipergunakan sendiri oleh Pemerintah.
- (2) a. Penjualan rumah/tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini hanya akan dilakukan kepada Warga Negara Republik Indonesia.
- b. Prioritas diberikan kepada penghuni rumah/tanah itu yang mempunyai surat-surat penghunian yang sah dari instansi yang berwenang, baik sebagai pegawai negeri ataupun bukan.
- c. Apabila suatu rumah/tanah tersebut didiami oleh beberapa penghuni/keluarga, maka prioritas diberikan kepada penghuni sah yang terlama, sepanjang rumah/tanah itu tidak dapat/layak untuk dibagi-bagi.

Pasal 3

- (1) Untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan tersebut di atas Menteri Agraria dibantu oleh suatu Panitia yang terdiri atas :
- Seorang pejabat Departemen Agraria sebagai Ketua merangkap anggota dan beberapa orang anggota diantaranya seorang pejabat Pamong Praja yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang bersangkutan serta Kepala Kantor Pendaftaran (dan Pengawasan Pendaftaran) Tanah setempat.
- (2) Panitia tersebut pada ayat 1 pasal ini (selanjutnya disebut Panitia) bekerja atas dasar pedoman-pedoman yang diberikan oleh Menteri Agraria.

Pasal 4

Barang siapa ingin membeli rumah/tanah tersebut dalam pasal 1 Peraturan ini harus mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria dengan perantaraan Panitia setempat yang bersangkutan.

Pasal 5

- (1) Rumah/tanah sebagai termaksud dalam pasal 2 dijual dengan harga yang setinggi-tingginya, sesuai dengan Peraturan Presidium Kabinet No. 2/Prk/1965.
- (2) Harga tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria, atas usul Panitia.
- (3) Harga rumah/tanah tersebut disetor oleh yang membelinya kepada Bank Negara Indonesia II setempat atas rekening Departemen Agraria.

Pasal 6

Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur di dalam Peraturan ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal 7

Peraturan ini mulai berlaku pada hari ditetapkannya. Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam tambahan Lembaran Negara Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 22 Desember 1965

A.n. PRESIDUM KABINET DWIKORA R.I.

WAKIL PERDANA MENTERI III,

ttd.

(Dr. CHAIRUL SALEH)

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL AGRARIA
NOMOR 3 TAHUN 1968
TENTANG
PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDIUM KABINET
NOMOR 5/PRK/1965
DIREKTUR JENDERAL AGRARIA,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka realisasi perjanjian antara Pemerintah Republik Indonesia dengan Pemerintah Belanda tertanggal 7 September 1966, dipandang perlu untuk segera menyelesaikan semua masalah yang berhubungan dengan kewajiban-kewajiban tersebut dalam perjanjian itu, dalam hal ini termasuk penyelesaian terhadap kekayaan Badan-badan Hukum ex. Belanda yang telah ditinggalkan berupa bangunan-bangunan/ rumah-rumah yang sudah termasuk/diperhitungkan dalam suatu jumlah sebagaimana tercantum dalam perjanjian tersebut di atas.
 - b. bahwa dalam hubungan itu perlu segera dilaksanakan penjualan terhadap rumah-rumah/bangunan-bangunan tersebut dalam usaha untuk menambah pemasukan keuangan Negara, sedang tanah-tanah diatas mana rumah-rumah/bangunan-bangunan itu berdiri berdasar-kan ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 telah gugur menjadi tanah Negara terhitung sejak 24 September 1961, sehingga dengan demikian dapat diberikan sesuatu hak kepada para pemohon/pembeli tersebut di atas.
 - c. bahwa Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965 dapat dipergunakan sebagai dasar pelaksanaan penjualan rumah-rumah/bangunan-bangunan itu, dengan merubah/mengganti seperlunya ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria No. 6 Tahun 1966;

Memperhatikan : Surat Menteri Utama Bidang Politik/Menteri Luar Negeri tanggal 27 Juli 1967 No. 6192/67/01.

Mengingat : 1. Undang-undang No. 5 tahun 1960 (L.N.1960 No. 104).
2. Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965.
3. Perjanjian antara Pemerintah Republik Indonesia dengan Pemerintah Belanda tertanggal 7 September 1966.

Atas Nama Menteri Dalam Negeri

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDIUM KABINET No. 5/PRK/1965.**

Pasal 1

Untuk membantu pelaksanaan Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965, oleh Gubernur KDH. Propinsi c.q. Kepala Kantor Inspeksi Agraria ditiap Ibu Kota Propinsi dibentuk Panitia Prk. 5 Daerah yang terdiri atas :

1. Kepala Kantor Inspeksi Agraria sebagai anggauta merangkap Ketua.
2. Kepala Kantor Pendaftaran (dan Pengawasan Pendaftaran) Tanah setempat sebagai anggauta merangkap Wakil Ketua.
3. Seorang pejabat Pamong Praja yang ditunjuk oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi sebagai anggauta.
4. Seorang pejabat Kantor Inspektorat Daerah Pajak setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor, sebagai anggauta.
5. Seorang pejabat dari Dinas Bangunan Umum setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor, sebagai anggauta.
6. Seorang pejabat Kantor Perwakilan Imigrasi setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor sebagai anggauta.
7. Seorang pejabat Kantor Inspeksi Agraria setempat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor sebagai sekretaris bukan anggauta.

Pasal 2

Panitia Prk. 5 Daerah tersebut dalam pasal 1 bertugas :

- a. meneliti dan memberi pertimbangan Kepada Direktur Jenderal Agraria, apakah pemohon telah memenuhi syarat untuk membeli rumah/bangunan beserta memperoleh hak atas tanah yang bersangkutan.
- b. memeriksa dan memberikan pertimbangan kepada Direktur Jenderal Agraria, apakah sesuatu rumah/bangunan kepunyaan Badan Hukum terkena ketentuan sebagai dimaksud dalam Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965.
- c. atas perintah Direktur Jenderal Agraria, menaksir rumah/bangunan beserta tanahnya sebagai dimaksud diatas.

Pasal 3

- (1) Semua permohonan untuk membeli rumah/bangunan sebagai dimaksud dalam Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965, diajukan kepada Direktur Jenderal Agraria dengan perantaraan Panitia Prk. 5 Daerah setempat.
- (2) Setelah menerima permohonan sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, terhadap pemohon dan rumah/bangunan itu, oleh Panitia Prk.5 Daerah setempat dilakukan pemeriksaan sebagai dimaksud dalam pasal 2 huruf a dan b di atas.

Pasal 4

- (1) Yang dapat membeli rumah/bangunan yang dimaksud dalam pasal 2 ialah :
 - a. penghuni tunggal yang sah, atau
 - b. penghuni bersama yang telah mendapat persetujuan tertulis dari (para) penghuni lainnya, yang dibuat di hadapan Ketua Panitia Prk.5 Daerah.
- (2) Permohonan bukan penghuni dapat dipertimbangkan sesudah ada persetujuan khusus dari Direktur Jenderal Agraria.

Pasal 5

- (1) Untuk menentukan status rumah/bangunan beserta tanahnya sebagai dimaksud dalam pasal 2, dipergunakan fakta-fakta sebagai berikut :

- a. Direksi/Pengurus Badan Hukum tersebut tidak memintakan konversi hak atas tanah itu menurut ketentuan-ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960.
 - b. Tidak ada indikasi bahwa tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain .
 - c. Badan Hukum tersebut selama 5 tahun terakhir berturut-turut tidak membayar pajak (pajak-pajak perseroan maupun verponding).
 - d. Badan Hukum tersebut atau kuasanya tidak menarik uang sewa atas rumah/bangunan itu beserta tanahnya selama 5 tahun berakhir berturut-turut.
 - e. Semua anggota Direksi/Pengurus Badan Hukum tersebut telah meninggalkan Indonesia, menurut keterangan dari Direktorat Imigrasi atau Instansi lain yang berwenang.
- (2) a. Apabila fakta-fakta tersebut dalam ayat (1) huruf a sampai dengan c dipenuhi, maka diadakan satu kali pengumuman lewat sekurang-kurangnya dua surat kabar yaitu dalam surat kabar dimana Badan Hukum tersebut berkedudukan, dan dalam surat kabar dimana tanah itu terletak.
- b. Sedang jika hanya dipenuhinya fakta-fakta dalam ayat (1) huruf a sampai dengan d, maka diadakan pengumuman tiga kali dengan tenggang waktu masing-masing sebulan sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yaitu dalam surat kabar dimana Badan Hukum tersebut berkedudukan dan dalam surat kabar dimana tanah itu terletak.
- c. Jika salah satu fakta a sampai dengan d tidak dipenuhi, sedang fakta c dipenuhi maka soalnya diajukan kepada Direktur Jenderal Agraria untuk diberi petunjuk-petunjuk lebih lanjut.
- (3) Segala biaya untuk keperluan pembuktian sebagai dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dibebankan kepada pihak pemohon, baik hal itu dilakukan oleh pemohon sendiri maupun oleh Panitia Prk. 5 Daerah.

Pasal 6

Pelaksanaan ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 5 di atas, oleh panitia Prk. 5 Daerah dibuatkan suatu berita acara menurut contoh terlampir, untuk selanjutnya surat permohonan asli berita acara tersebut disampaikan kepada Direktur Jenderal Agraria.

Pasal 7

- (1) Jika rumah/bangunan beserta tanahnya tersebut terkena Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965, maka oleh Direktur Jenderal Agraria diberikan perintah kepada Panitia Prk.5 Daerah yang bersangkutan untuk menaksir harga rumah/bangunan beserta tanahnya tersebut.
- (2) Dalam melaksanakan penaksiran harga sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, harus dipergunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku atas dasar harga yang setinggi-tingginya menurut pedoman penaksiran sebagaimana terlampir dalam Peraturan ini.
- (3) Hasil penaksiran itu harus dicantumkan dalam berita Acara menurut contoh terlampir.
- (4) Jika rumah/bangunan beserta tanahnya tersebut tidak terkena Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965, maka hal itu oleh Direktur Jenderal Agraria diberitahukan kepada Panitia Prk.5 Daerah.

Pasal 8

- (1) Keputusan penjualan rumah/bangunan dan pemberian hak atas tanahnya kepada pembeli/penerima hak akan diberikan oleh Direktur Jenderal Agraria.
- (2) Harga rumah/bangunan beserta tanahnya sebagaimana tercantum dalam Keputusan tersebut dalam ayat (1) pasal ini oleh pembeli/penerima hak disetor kepada Kas Negara setempat atas mata anggaran pendapatan Departemen Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria.

Pasal 9

Para anggauta panitia sebagai dimaksud dalam pasal 1 tersebut di atas secara keseluruhan mendapat uang jasa yang besarnya akan ditetapkan lebih lanjut oleh Direktur Jenderal Agraria, dan dibebankan kepada pemohon/pembeli yang bersangkutan.

Pasal 10

- (1) Dengan berlakunya Peraturan ini, maka Peraturan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria No. 6 tahun 1966 dicabut kembali.
- (2) Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkannya.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, maka Peraturan ini akan dimuat dalam
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal : 9 April 1968

**A.N. MENTERI DALAM NEGERI
DIREKTUR JENDERAL AGRARIA,**

Ttd.

**SOEJONO SOEPRAPTO
LAKSAMA MUDA LAUT**

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DIREKTUR JENDERAL AGRARIA
TENTANG
PELAKSANAAN PERATURAN PRESIDIUM KABINET
NO. 5/Prk/1965

A. PENJELASAN UMUM

1. Sebagaimana kita ketahui bersama, bahwa dengan Undang-undang No. 7 Tahun 1966 (L.N. 1966 No. 34) telah diratifikasir Persetujuan antara Pemerintah Belanda dan Pemerintah Republik Indonesia tertanggal 7 September 1966 tentang soal-soal keuangan yang belum terselesaikan antara dua Negara.

Dalam persetujuan tersebut Pemerintah Republik Indonesia diwajibkan untuk menyelesaikan "Outstanding financial problems" yang meliputi jumlah lumpsum Nf. 600 juta atas semua bekas milik Belanda, kecuali milik ANIEM dan OGEM yang statusnya masih akan dibicarakan lebih lanjut.

2. Dalam hubungan dengan realisir Persetujuan antara Pemerintah Belanda dan Pemerintah Republik Indonesia tersebut di atas, dipandang perlu untuk segera menyelesaikan semua masalah yang bersangkutan dengan kewajiban-kewajiban Pemerintah Indonesia dalam rangka usaha pemenuhan kewajiban-kewajiban tersebut, khususnya penyelesaian terhadap kekayaan Badan-badan Hukum ex. Belanda berupa bangunan-bangunan/rumah-rumah yang telah ditinggalkan oleh Direksi/Pengurusnya.

Dengan menunjuk kepada surat Menteri Utama Bidang Politik/Menteri Luar Negeri tanggal 27 Juli 1967 No. 6192/67/01 jo. Surat Menteri Utama Bidang Ekonomi dan Keuangan tanggal 21 Juli 1967 No. Ek.S/899/HL/67, telah ditegaskan bahwa jumlah lumpsum Nf. 600 juta tersebut telah meliputi semua kekayaan bekas milik Belanda termasuk kekayaan Badan-badan Hukum ex. Belanda tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, baik dalam rangka usaha untuk menambah pemasukan keuangan Negara, maupun untuk menuju ke arah langkah-langkah penertiban terhadap penguasaan/pemilikan bangunan/rumah-rumah dimaksud, perlu segera melaksanakan penjualan atas bangunan/rumah-rumah tersebut.

3. Dalam rangka pelaksanaan Persetujuan antara kedua Negara tersebut di atas kiranya tidak dapat dipisahkan dengan kebijaksanaan Pemerintah terhadap pelaksanaan Undang-undang No. 86 tahun 1958 (L.N. 1958 No. 162) tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda yang berada dalam wilayah Republik Indonesia jo. Peraturan Pemerintah No. 2 tahun 1959 (L.N. 1959 No. 5) tentang pokok-pokok pelaksanaan Undang-undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda.

Khususnya dalam Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1959 tersebut telah digariskan suatu kebijaksanaan bahwa untuk menentukan kualifikasi apakah suatu Badan Hukum berstatus sebagai Badan Hukum Asing ex. Belanda dipergunakan ukuran pemilikan permodalan/saham, baik Badan Hukum itu berkedudukan di wilayah Republik Indonesia maupun di wilayah Kerajaan Belanda.

Atas dasar kebijaksanaan tersebut, maka suatu Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, sepanjang permodalan/sahamnya baik seluruhnya maupun sebagian dimiliki oleh perseorangan Belanda, dikwalifikasi sebagai Badan Hukum Asing ex. Belanda. Disamping itu mengenai Status Tanah Badan Hukum tersebut apabila ternyata fakta-fakta sebagaimana tercantum dalam pasal 5 ayat (1) dan (2) dapat dibuktikan, maka keadaan tanah-tanah seperti itu dapat dinyatakan sebagai diterlantarkan oleh pemegang haknya sehingga oleh Pemerintah dapat dinyatakan gugur menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan karenanya tanah itu dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada yang bersangkutan.

4. Sebagaimana telah dikemukakan di atas langkah-langkah kearah realisasi Persetujuan antara kedua negara tersebut khususnya langkah-langkah sebagai diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 3 tahun 1968, disamping merupakan usaha kearah penambahan pemasukan keuangan Negara, juga sekaligus berusaha untuk mengadakan penertiban terhadap

penguasaan/penggunaan dan pemilikan bangunan/rumah beserta tanah yang dimaksud.

Seperti telah kita maklum bersama Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/tahun 1965 antara lain juga bertujuan ke arah itu, hanya meliputi Scope yang lebih luas. Dengan mengingat perkembangan kondisi sosial ekonomi pada dewasa ini kiranya adalah kurang bijaksana apabila peraturan Presidium tersebut di atas akan dilaksanakan begitu saja, hal mana dapat mengakibatkan pengaruh-pengaruh yang negatif terhadap usaha Pemerintah dalam pembangunan ekonomi secara keseluruhan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Pemerintah mengambil kebijaksanaan bahwa tahap sekarang ini barulah terbatas pada bangunan/rumah beserta tanah kepunyaan Badan-badan Hukum Asing ex. Belanda. Walaupun demikian Peraturan ini dapat pula dipergunakan sebagai dasar dalam penyusunan materi Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 3 Tahun 1968 terutama guna menentukan kualifikasi Badan Hukum beserta badan-badan pembuktiannya.

B. Penjelasan Pasal demi Pasal.

Pasal 1 s/d 4

Tidak memerlukan penjelasan

Pasal 5

Ketentuan-ketentuan dalam ayat (1) pasal ini kesemuanya adalah fakta-fakta yang merupakan kegiatan-kegiatan dari pada Badan Hukum yang dimaksud terhadap bangunan/rumah beserta tanah yang dipunyainya dalam usaha untuk mengetahui status bangunan/rumah beserta tanahnya itu, yang kesemuanya masih harus dibuktikan kebenarannya. Dalam pada itu harus pula dapat dibuktikan bahwa status Badan Hukum yang bersangkutan adalah sebagai Badan Hukum Asing ex. Belanda.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam penjelasan Umum angka 3 di atas, maka dasar yang dapat dipergunakan untuk menentukan status Badan Hukum tersebut adalah pemilikan permodalan/saham baik Badan Hukum itu berkedudukan di wilayah Republik Indonesia maupun di wilayah Kerajaan Belanda.

Dengan demikian baik badan Hukum tersebut didirikan menurut Hukum Indonesia maupun berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, sepanjang permodalannya/sahamnya seluruhnya ataupun sebagian dimiliki oleh perseorangan Belanda dapat dikwalifikasi sebagai Badan Hukum Asing (ex. Belanda). Data-data mengenai hal ini dapat diketahui misalnya dalam status/akta pendirian daripada Badan Hukum yang bersangkutan ataupun dalam dokumen-dokumen lainnya. Terdapat kemungkinan bahwa saham-saham tersebut telah pernah diperjual-belikan. Dalam hal terjadi demikian hendaknya sejauh mungkin diusahakan badan-badan pembuktian seperlunya. Apabila dalam dokumen-dokumen yang bersangkutan menunjukkan adanya percampuran pemilikan saham antara perseorangan Belanda dengan orang-orang yang berkewarganegaraan asing lainnya, maka selain Badan Hukum tersebut dapat dikwalifikasi sebagai Badan Hukum asing ex. Belanda, masalah saham-saham yang dimiliki orang-orang Asing lainnya itu berdasarkan prinsip/jiwa ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang No. 86 tahun 1958 (L.N. 1958 No. 162) jo. Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1959 (L.N. 1959 No. 5) dan Undang-undang No. 7 tahun 1966 (L.N. 1966 No. 34) tersebut di atas apabila pihak-pihak yang bersangkutan itu dikemudian hari akan mengajukan tuntutan (claim) maka penyelesaiannya dapat ditempuh dengan mengajukan permohonan pembayaran ganti rugi kepada Pemerintah Belanda.

Dapat ditambahkan bahwa pengertian Badan Hukum di sini selain bentuk Perseroan Terbatas (Naamloze Vennootschap) juga termasuk Yayasan (stichting).

Pasal 6 s/d 10

Tidak memerlukan penjelasan.