



PERANAN ADMINISTRASI DALAM RANGKA
PERALIHAN KAWASAN HUTAN UNTUK PROYEK
KEPENTINGAN PERKEBUNAN HIBRIDA DAN
COKLAT DI KECAMATAN TOILI KABUPATEN
BANGGAI SULAWESI TENGAH



UNIVERSITAS HASANUDDIN
PERPUSTAKAAN

Tgl. terima	15-1-2002
No. urut	Fah. Huk
No. jilid	1 ex
Waktu	Hadiah
No. inventaris	020115. 011
No. klas	16490

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
Sarjana Hukum bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

OLEH

AIRIN ABDULLAH

94 02 175

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2001

PERSETUJUAN KONSULTAN

Diterangkan bahwa skripsi dari:

Nama : AIRIN ABDULLAH

Nomor Pokok : 94 02 175

Judul : PERANAN ADMINISTRASI DALAM RANGKA PERALIHAN
KAWASAN HUTAN UNTUK KEPENTINGAN PROYEK
PERKEBUNAN KELAPA HIBRIDA DAN COKLAT DI
KECAMATAN TOILI KABUPATEN BANGGAI SULAWESI
TENGAH

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, Agustus 2001

Konsultan I, *amv*


ABDUL RAZAK, S.H., M.H.
Nip: 131 287 216

Konsultan II,


ARMAN MATTONO, S.H.
Nip: 131 961 582

PENGESAHAN

Ditcrangkan bahwa skripsi dari :

Nama : **AIRIN ABDULLAH**
Nomor Pokok : 94 02 175
Bagian : Hukum Tata Negara
Judul : PERANAN ADMINISTRASI DALAM RANGKA PERALIHAN
KAWASAN HUTAN UNTUK KEPENTINGAN PERKEBUNAN
HIBRIDA DAN COKLAT DI KECAMATAN TOILI KABUPATEN
BANGGAI SULAWESI TENGAH.

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi dengan susunan panitia sebagai berikut:

Ketua : M. Guntur Alfie, S.H., M.H.
Sekretaris : Kasman Abdullah, S.H.
Penguji : 1. Achmad Ruslan, S.H., M.H.
2. M. Yunus Wahid, S.H., Msi.
3. Anshori Ilyas, S.H., M.H.
4. Marwati Riza, S.H., M.H.
Konsultan : 1. Abdul Razak, S.H., M.H.
2. Arman Mattono, S.H.

Makassar, Desember 2001

Panitia Ujian Skripsi

Ketua

Sekretaris



(M. Guntur Alfie, S.H., M.H.)
NIP. 130 936 996

(Kasman Abdullah, S.H.)
NIP. 131 869 786

KATA PENGANTAR

Assalamu 'Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji yang tiada terhingga kepada Rabbul'Alamin, Salawat dan salam bagi Rasul-Nya Muhammad Shallallahu'alaihi wasallam, kerabat dan para sahabat beliau.

Penulis menyadari akan kesulitan dalam memulai penulisan ini begitupun pada proses penyelesaiannya, namun syukur alhamdulillah semangat yang diberikan kepada penulis terus mengalir hingga selesainya tulisan ini.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Ibunda Rostina Ngareng B.A dan ayahanda Drs. Usman P Abdullah yang tidak putus-putusnya mendoakan dan memberi dorongan, nasehat serta bimbingan untuk penulis. Untuk ayahanda semoga ini hadiah ulang tahun yang indah.
2. Bapak Abdul Razak S.H, M.H. dan Arman Mattono S.H. selaku konsultan I dan II yang telah membimbing penulis hingga rampungnya tulisan ini.
3. Bapak Prof. Dr. Achmad Ali, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Marwati Riza, S.H, Msi. yang memberikan semangat kepada penulis.
5. Para Pembantu Dekan, para Dosen dan tenaga administrasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.



6. Drs. Lalu Asaat, beserta para pegawai Kantor Pertanahan Kab. Banggai.
7. Bapak Direktur Utama PT. Kumia Luwuk Sejati, Ir. Erwin Murat.
8. Kakak-kakak penulis; Kak Win, Kak Sri, Kak Yun, Kak Santi.
9. Rosimah Ngareng, Hamid Ngareng beserta keluarga.
10. Teman-temanku yang memberikan semangat kepada penulis; Nanna, Ida, Jumi, Ria, No', Lia, Heri, Eli, Niga, Maskun. Dan Sudirman atas dorongan untuk sang mobil mogok.

Penulis tidak dapat menafikkan bahwa kekurangan dalam skripsi ini harus ditindak lanjuti oleh pihak yang berkepentingan akan hal itu, maka penulis memohon kritik dan saran.

Akhirnya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang turut membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Allah Subhanahuwata'ala memberikan balasan yang setimpal dan tetap melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin.

Wassalamu 'Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, Agustus 2001

Penulis

Airin Abdullah

ABSTRAK

AIRIN ABDULLAH. Peranan Administrasi Dalam Rangka Peralihan Kawasan Hutan Untuk Kepentingan Perkebunan Kelapa Hibrida dan Coklat Di Kecamatan Tolili Kabupaten Banggai Sulawesi Tengah, (di bawah bimbingan Bapak Abdul Razak, S.H., M.H. sebagai Konsultan I dan Bapak Arman Mattono, S.H., sebagai konsultan II). Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai prosedur pemberian hak atas tanah untuk kepentingan perkebunan swasta.

Penelitian dilakukan di wilayah Kabupaten Banggai, Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dan PT. Kurnia Luwuk Sejati sebagai responden penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian lapangan (field research) dan penelitian kepustakaan (library research).

Jenis data diklasifikasikan atas data primer dan data sekunder. Pengolahan dan penganalisaan data dilakukan dengan mempergunakan metode deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Wilayah Kabupaten Banggai sebagian besarnya merupakan kawasan produksi dan kawasan lindung. Rencana Tata Guna Ruang Wilayah sangat diperlukan untuk peningkatan produktivitas melalui pengembangan sumber daya tanpa mengurangi fungsi pembangunan kawasan lindung, yang pada pokoknya bertujuan untuk mewujudkan pemanfaatan wilayah yang serasi dan optimal sesuai dengan daya dukung alam.
2. Untuk memenuhi tujuan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Banggai, maka pemerintah setempat telah melakukan upaya pemberian hak atas tanah dalam hal ini hak guna usaha untuk perkebunan kelapa hibrida dan coklat setelah pihak PT. Kurnia mengajukan permohonan hak guna usaha kepada pemerintah setempat. Tanah yang dimaksudkan untuk perkebunan kelapa hibrida dan coklat ini adalah tanah negara, yang pada saat diajukan permohonan Hak Guna Usaha masih dalam bentuk hutan/semak belukar.
3. Mengingat luas tanah yang dimaksud ± 6.010 Ha, maka pemberian HGU dilakukan oleh Kepala BPN setelah mendapat rekomendasi dari tim pertimbangan HGU perkebunan besar. Pelaksanaan pemberian HGU tersebut mengacu pada PMDN No.5 Tahun 1973. Penetapan luas tanah untuk perkebunan tersebut setelah mendapat rekomendasi atau pertimbangan dari Dinas Perkebunan Daerah yang menyetujui penguasaan tanah seluas $\pm 7.147,90$ Ha yang kemudian berubah menjadi ± 6.010 Ha atas pertimbangan dari Departemen Kehutanan.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN KONSULTAN	ii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Beberapa Pengertian	7
2.1.1 Pengertian Tanah	7
2.1.2 Pengertian Hak	8
2.2 Dasar Hukum Pemberian Hak Atas Tanah	20
2.3 Ruang Lingkup Pemberian Hak Atas Tanah	22
2.4 Sejarah Singkat Badan Pertanahan Nasional	39
2.4.1 Dasar Hukum Pembentukan Badan Pertanahan Nasional	41
2.4.2 Latar Belakang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional	41
2.4.3 Kedudukan Badan Pertanahan Nasional	42
2.4.4 Struktur Organisasi	43
2.5 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	45

BAB 3.	METODE PENELITIAN	50
	3.1 Lokasi Penelitian	50
	3.2 Jenis dan Sumber Data	50
	3.3 Metode Pengumpulan Data	51
	3.4 Analisis Data	51
BAB 4.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
	4.1 Selayang Pandang Kabupaten Banggai	52
	4.2 Status Tanah Sebelum Digunakan Untuk Proyek Perkebunan Kelapa Hibrida dan Coklat	57
	4.3 Prosedur Pelaksanaan Peralihan Kawasan Hutan Untuk Perkebunan Kelapa Hibrida dan Coklat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai	59
BAB V.	PENUTUP	64
	5.1 Kesimpulan	64
	5.2 Saran – saran	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap negara yang sedang berkembang maupun yang sudah maju selalu diperhadapkan dengan masalah nasionalnya masing-masing. Hal ini tentunya memerlukan pemecahan, sebab pada dasarnya masalah yang dihadapi oleh masing-masing negara tersebut menyentuh nasib kehidupan masyarakat dari negara itu. Untuk menjawab hal ini, maka setiap negara telah melaksanakan program pembangunan demi mencapai kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Bagi bangsa Indonesia tujuan pembangunan nasionalnya adalah untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila.

Salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dalam pelaksanaan pembangunan demi terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 adalah tanah, yang juga sebagai salah satu sumber kekayaan alam negara kita.

Tanah memang diciptakan untuk digunakan bagi kepentingan manusia berikut makhluk hidup lainnya di alam ini. Tanah adalah sumber kehidupan rakyat, tempat pemukiman, perumahan, pertokoan, perkantoran dan lainnya. Oleh karena itu Undang-undang Pokok Agraria memberi kedudukan pada tanah sebagai yang terkuat dan terpenuh dengan mengingat fungsi sosialnya. Namun, dalam

negara kesatuan Republik Indonesia kepemilikan dan penguasaan atas tanah tidak dapat terjadi begitu saja.

Dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Hak menguasai dari negara bersifat pasif dan aktif. Bersifat pasif pada tanah dengan hak-hak perorangan/keluarga di atasnya. Hak menguasai dari negara menjadi aktif bila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus/ditelantarkan, atau juga atas yang tidak dipunyai oleh perorangan/keluarga dengan hak apapun, dan masih belum dibuka. Negara dapat memerintahkan agar tanah itu jatuh ke tangan negara. Hal ini berarti bahwa setiap kali negara memerlukan tanah untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan dan penyebaran penduduk, pemerintah dapat membuka tanah tersebut dengan memperhatikan hak ulayat masyarakat setempat.

Berdasarkan hak menguasai dari negara maka negara dalam hal ini Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku. Hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat atau dengan mentelantarkan tanah. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan

sifat daripada hak; itu hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan yang memiliki tanah maupun bagi masyarakat dan negara.

Kita sadari masalah tanah bersifat lintas sektoral, karena terlibatnya berbagai kepentingan sektoral pembangunan yang terkait dengan berbagai instansi dan pihak-pihak yang semuanya memerlukan tanah dimana pembangunan sektoral tersebut akan dilaksanakan. Atas sebidang tanah seringkali berbagai sektor memelukannya dan sama-sama merasa paling berhak dan merasa perlu mendapat prioritas. Oleh karena itu pemecahan masalah tanah harus bersifat integral dengan pendekatan holistik, namun harus dilakukan secara arif dengan berdasar kepada keserasian, keselarasan dan keseimbangan serta mengacu pada kepentingan nasional yang lebih besar dengan memperhatikan aspek lingkungan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dalam GBHN disebutkan salah satu kebijaksanaan ekonomi adalah:

“Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.”

Dalam hal terjadi masalah-masalah tanah. Maka pemerintah maupun masyarakat perlu segera mengantisipasinya. Jika masalah tanah ini tidak dapat atau kurang dikendalikan maka antara satu kepentingan dengan kepentingan yang lain akan terjadi benturan yang akan menghambat pelaksanaan pembangunan. Dan tampaknya masalah pertanahan tidak akan ada habis-habisnya dipersoalkan

mengingat fungsi tanah bagi manusia sangat besar, mulai sejak manusia lahir hingga meninggal dunia.

Salah satu sektor yang perlu mendapat perhatian adalah penyediaan lahan pertanian ataupun perkebunan untuk menunjang tersedianya bahan pangan bagi masyarakat, yang tentunya memerlukan tanah yang luas. Penyediaan lahan ini harus memperhatikan peruntukan tanah tersebut. Namun seringkali rencana peruntukan tersebut dapat menyebabkan seseorang kehilangan hak atas tanah.

Pembangunan sektor perkebunan yang dilakukan sangatlah penting untuk memperhatikan kesejahteraan rakyat/penduduk terutama dalam tahap awal yaitu untuk masyarakat yang mempunyai hak-hak atas tanah yang bersangkutan, agar kebutuhan akan tanah itu dapat terpenuhi dengan sebaik-baiknya tanpa menimbulkan gejolak dalam masyarakat, maka perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam. Atau jika tanah yang diperlukan untuk perkebunan itu merupakan tanah negara maka haruslah diperhatikan ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah.

Ditegaskan bahwa pemanfaatan tanah harus sungguh-sungguh membantu usaha untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Sehubungan dengan itu perlu ditingkatkan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah.

Untuk tidak memperluas pembahasan, maka penulis membatasi masalah pada pengalihan hak atas tanah dalam hal ini pemberian hak atas tanah mengingat tanah yang dimohonkan Hak Guna Usaha untuk kepentingan perkebunan swasta tersebut adalah tanah negara.

Pemberian hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh pemerintah sangatlah perlu diperhatikan agar pelaksanaannya berjalan dengan baik untuk menghindari timbulnya keresahan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan.

Pemberian hak atas tanah dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Aturan-aturan Pokok Agraria, yang selanjutnya disingkat dengan UUPA dimaksudkan sebagai pemberian tanah negara kepada warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dimana pemberian hak tersebut dapat berbentuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai serta hak pengelolaan.

1.2. Perumusan Masalah

Adapun yang menjadi masalah dalam penulisan ini sebagai berikut :

1. Bagaimana keadaan riil wilayah Kabupaten Banggai dan perencanaan tata ruang wilayahnya.
2. Bagaimana status tanah sebelum digunakan untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat tersebut.



3. Bagaimana prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai.

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keadaan riil dan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Banggai.
2. Untuk mengetahui status tanah sebelum digunakan untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat.
3. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pemeberian hak atas tanah.

Sedangkan manfaat penelitian ini adalah:

1. Untuk menambah pengetahuan mengenai masalah pemberian hak atas tanah khususnya untuk keperluan swasta.
2. Dapat dijadikan bahan sumbangan pikiran kepada instansi terkait dalam rangka pelaksanaan pemberian hak atas tanah berikutnya.
3. Sebagai pengembangan wawasan ilmiah dalam memecahkan setiap permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah yang timbul dalam masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Beberapa Pengertian

2.1.1. Pengertian tanah

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia karangan W.J.S. Poerwadarminta (1984 : 1006), "tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, atau permukaan bumi yang diberi batas".

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan-aturan Pokok Agraria dalam pasal 4 ayat (1) jo pasal 1 ayat (4) mengkualifikasikan tanah sebagai "permukaan bumi", sedangkan di dalam pengertian "bumi" itu termasuk pula "tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air". Dalam penjelasan umum Undang-undang Pokok Agraria Bagian II/1 ditegaskan bahwa "dalam pada itu hanya permukaan bumi saja yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Menurut Boedi Harsono, S.H. (1994 : 37) "tanah hanya merupakan bagian kecil dari ruang lingkup agraria. Yang dimaksud dengan tanah hanya permukaan bumi yang dapat dihaki oleh seseorang".

Defenisi tanah menurut Prof. Iman Sudiyat, S.H. (1982 : 1): Tanah menurut pengertian Geologis-agronomis ialah lapisan lepas permukaan bumi, yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan, untuk mendirikan bangunan.

2.1.2. Pengertian Hak

Hak dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia karangan W.J.S. Poerwadarminta (1984 : 339) adalah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, atau kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh aturan, undang-undang dan sebagainya).

Menurut Satjipto Rahardjo (1991;53) hak adalah pengalokasian suatu kekuasaan oleh hukum kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur.

Menurut Achmad Ali,S.H.,M.H. (1996;245) hak merupakan suatu hubungan di antara orang-orang yang diatur oleh hukum dan atas nama si pemegang hak, oleh hukum diberi kekuasaan tertentu terhadap objek hak. Achmad Ali,S.H.,M.H. membedakan hak atas pembedaan sebagai berikut (1996;247):

1. Hak Kebendaan dan Hak Perorangan

- a. Hak kebendaan adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Hak kebendaan dibedakan lagi atas:
 - i. Hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan antara lain hak milik, hak pakai dan sebagainya.
 - ii. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan antara lain hak gadai, hak hipotik.

b. Hak perorangan adalah hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu saja.

2. Hak Mutlak dan Hak Relatif

a. Hak mutlak adalah hak yang memberikan kekuasaan kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya setiap orang harus menghormati hak tersebut.

Hak mutlak dibagi lagi atas:

- i. Hak asasi, yaitu hak yang dianggap telah ada bersama lahirnya manusia.
 - ii. Hak publik mutlak, seperti hak negara untuk memungut pajak.
 - iii. Hak di bidang keperdataan seperti hak pengampunan, dan sebagainya.
- b. Hak relatif adalah hak yang memberikan kekuasaan kepada orang tertentu atau beberapa orang tertentu untuk menuntut agar seseorang atau beberapa orang tertentu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Hak relatif ini pada umumnya terdapat di bidang hukum perikatan.

3. Hak Utama dan Hak Tambahan

- a. Hak utama adalah hak yang diperluas oleh hak lain.
- b. Hak tambahan adalah hak yang melengkapi hak-hak utama, contohnya; perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan hak tambahan yang bersifat melengkapi hak utama sipemilik rumah, yaitu hak milik atas rumah itu.

Untuk menghindari pembahasan yang lebih luas, penulis akan menguraikan secara singkat mengenai hak-hak atas tanah menurut UUPA.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, di mana hak atas tanah ini memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki yakni:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas ditetapkan dalam Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara disebutkan dalam pasal 53 UUPA yakni:

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak Menumpang

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Untuk jelasnya, penulis hanya akan menguraikan hak-hak yang terdapat dalam pasal 16 UUPA.

1. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA merumuskan:

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6”.

Terkuat dan terpenuh ini berarti paling kuat dan paling penuh jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain seperti yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA. Pengertian paling kuat dan paling penuh ini tidak boleh diartikan dalam pengertian yang tidak boleh diganggu gugat.

Hak milik pada prinsipnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia baik secara sendiri maupun bersama dengan orang lain (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Pasal 21 ayat (2) menyebutkan bahwa badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik, akan tetapi mengingat kepentingan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian maka oleh pemerintah diadakan suatu pasal pengecualian yang memungkinkan badan hukum tertentu untuk mempunyai Hak Milik atas tanah.

Dalam hal pemilikan atas tanah itu tidak dapat dibenarkan bahwa pemilik tanah yang lemah harus tunduk kepada pemilik tanah yang kuat kedudukan ekonominya. Perlindungan terhadap

mereka tercermin dalam pasal 26 ayat (1) yang menyatakan jual beli, pembayaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Terjadinya Hak Milik menurut pasal 22 UUPA adalah:

- i. Menurut ketentuan hukum adat
- ii. Karena ketentuan Undang-undang
- iii. Menurut Penetapan Pemerintah.

Hapusnya hak milik dalam pasal 27 disebutkan:

- i. Tanahnya jatuh kepada negara:
 - Karena pencabutan hak.
 - Karena ditelantarkan
 - Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - Karena ketentuan dalam pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)
- ii. Tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) merumuskan bahwa:

“Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus memakai investasi modal yang layak dan teknik



perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Dalam pasal 29 disebutkan hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun, atau 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama, dan atas permintaan pemegang hak dan melihat keadaan perusahaan jangka waktunya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Yang berhak mempunyai hak guna usaha adalah warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang Hak Guna Usaha dalam jangka waktu 1 tahun setelah dinyatakan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, jika tidak dilepaskan dalam jangka waktu tersebut maka haknya hapus karena hukum.

Ciri-ciri Hak Guna Usaha:

1. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 28).
2. Merupakan hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, peternakan (Pasal 28).
3. Menurut sifat dan tujuannya Hak Guna Usaha adalah hak yang waktunya terbatas (Pasal 29).
4. Terjadi karena Penetapan Pemerintah (Pasal 31).
5. Syarat-syarat pemberian, peralihan dan penghapusan Hak Guna Usaha harus didaftarkan (Pasal 32).

6. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33).

Hapusnya Hak Guna Usaha disebutkan dalam pasal 34, yaitu :

- i. Jangka waktunya berakhir.
- ii. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- iii. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- iv. Dicabut untuk kepentingan umum.
- v. Ditelantarkan..
- vi. Tanahnya musnah.
- vii. Hapus karena hukum (pasal 30 ayat 2).

3. Hak Guna Bangunan

Dalam UUPA Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40. Pasal 35 ayat (1) merumuskan bahwa:

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Hak guna bangunan selain atas tanah negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang. Hak Guna Bangunan tidak mengenai pertanian, dipergunakan untuk bangunan baik itu untuk mendirikan bangunan baru atau memperbaiki bangunan yang telah ada. Namun tidak berarti di atas tanah tersebut pemegang hak tidak diperbolehkan menanam sesuatu, memelihara ternak,

asalkan tujuan penggunaan tanahnya yang pokok adalah untuk bangunan.

Sifat dan ciri Hak Guna Bangunan adalah:

1. Jangka waktunya terbatas yaitu 30 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan (2)).
2. Dapat dialihkan, maksudnya dapat ditukar, dijual, hibah atau dengan wasiat (Pasal 35 ayat (3)).
3. Hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.
4. Tidak mudah hapus, dapat dipertahankan dari pengaruh pihak lain, tergolong hak yang kuat dan wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA dan pasal 10 PP Nomor 10 1961).
5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (pasal 39).
6. Dapat dilepaskan oleh pemegang hak hingga tanahnya menjadi tanah negara (pasal 40 huruf c).

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 ayat (1)).

Menurut pasal 37 Hak Guna Bangunan terjadi :

- i. Karena Penetapan Pemerintah (atas tanah yang dikuasai oleh negara).
- ii. Mengenai tanah dengan hak milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan.

iii. Karena konversi menurut UUPA.

Hapusnya Hak Guna Bangunan menurut pasal 40 disebabkan:

- i. Jangka waktunya berakhir.
- ii. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- iii. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.
- iv. Dicabut untuk kepentingan umum.
- v. Diterlantarkan.
- vi. Tanahnya musnah.
- vii. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

4. Hak Pakai

Menurut pasal 41 UUPA bahwa:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah-tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.

Dari berbagai pasal dalam UUPA dan peraturan-peraturan lain kita mengenal ciri-ciri Hak Pakai:

1. Hak Pakai bersifat sementara, umumnya diberikan dengan jangka waktu 10 tahun. Seringkali Hak Pakai diberikan

sementara menunggu keputusan mengenai permohonan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan.

2. Hak Pakai dapat diberikan dengan ketentuan bahwa jika pemegang hak meninggal dunia, hak itu tidak jatuh kepada ahli warisnya, tetapi akan batal dengan sendirinya.
3. Hak Pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
4. Hak Pakai dapat dialihkan kepada pihak lain, tetapi jika mengenai tanah negara diperlukan izin pejabat yang berwenang. Jika mengenai tanah hak milik hanya dapat dialihkan kalau hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.
5. Hak Pakai dapat dilepaskan oleh pemegangnya.
6. Pemberian Hak Pakai dapat dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa yang berupa apapun.

Yang dapat mempunyai Hak Pakai, menurut pasal 42 UUPA ialah:

- a. Warganegara Indonesia
- b. Warganegara asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia
- d. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai jika diberikan atas tanah negara maka diperlukan surat keputusan pemberian hak. Kalau diberikan atas tanah milik,

maka Hak Pakai terjadi karena perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dan pihak yang akan memperoleh hak tersebut. Selain karena diberikan oleh pemerintah dan oleh pemilik tanah, Hak Pakai juga terjadi karena konversi hak-hak yang lama.

Hapusnya Hak Pakai jika:

- i. Jangka waktunya berakhir.
- ii. Dihentikan sebelum waktunya berakhir karena sesuatu yang harus dipenuhi oleh pemegang haknya yang bersangkutan dengan statusnya. Juga karena diterlantarkan.
- iii. Dilepaskan oleh pemegang haknyasebelum jangka waktunya berakhir.
- iv. Dicabut untuk kepentingan umum.
- v. Tanahnya musnah.

5. Hak Sewa

Hak Sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus.

Mereka yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa ialah:

- a. Warganegara Indonesia
- b. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut pasal 44 ayat (1), seseorang atau badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila yang bersangkutan

berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Tentang pembayaran uang sewa harus ditentukan melalui suatu perjanjian yang sebaiknya dibuat dihadapan notaris atau camat setempat sehingga memiliki kekuatan hukum.

Adapun ciri-ciri Hak Sewa meskipun tidak jelas diatur dalam UUPA tetapi dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Hak Sewa tujuan penggunaannya bersifat sementara.
2. Umumnya Hak Sewa bersifat pribadi dan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa izin pemilik tanah.
3. Jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus.
4. Hubungan sewa tidak akan terputus dengan dialihkannya Hak Milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
5. Hak Sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
6. Hak sewa dapat dilepaskan oleh pihak yang menyewa.
7. Hak Sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang harus didaftarkan.

Hak Sewa ini terjadi karena konversi dan perjanjian antara pemilik tanah dan orang yang menyewa. Mengenai hapusnya Hak Sewa pada dasarnya berlaku uraian tentang Hak Pakai dengan penyesuaian seperlunya.

2.2. Dasar Hukum Pemberian Hak Atas Tanah

Sila ke - 5 Pancasila menyatakan “ Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Berangkat dari rumusan sila ke lima Pancasila inilah kemudian oleh pasal 33 UUD 1945 yang merupakan pelaksanaannya melahirkan UUPA. UUPA ini sekaligus merupakan induk dari segala peraturan mengenai hukum tanah, sebagaimana yang salah satunya dirumuskan dalam pasal 2 UUPA. Dari pasal 2 UUPA ini salah satunya dioperasionalkan dalam pasal 4 UUPA, yang merupakan tonggak hukum pemberian hak atas tanah kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Dari pasal 4 UUPA ini, selanjutnya diimplementasikan lewat Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, yang mengatur tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah. Pemberian hak atas tanah ini dimaksudkan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut sehingga dapat menunjang terbentuk suatu masyarakat sejahtera, adil, dan makmur.

Adapun dasar hukum pemberian hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur tentang hak menguasai dari Negara.
- b. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria .
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.



- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 Tentang Pedoman Mengenai penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi Yang bersangkutan Dengan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Dari Negara.
- f. Surat Keputusan Menteri Dalam negeri Nomor 96 Tahun 1971 jo Nomor SK 142/DJA/1973 dan SK 32/DJA/1978 Tentang Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dan "B".
- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1977 Tentang Cara Permohonan dan Penyelesaian Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan Kepada Negara Dalam Rangka Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Haknya.
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Tatacara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan.
- i. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 Tentang permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah atas Bagia-bagian Tanah Hak Pengelolaan.
- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Tatacara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah Bekas Hak Barat.
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh

Izin Lokasi Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Adanya berbagai ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah ini mempunyai dua segi, di satu segi adalah suatu landasan hukum bagi pemerintah untuk memberikan tanah kepada orang-orang, atau badan-badan hukum guna peningkatan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut untuk menunjang peningkatan kesejahteraan rakyat. Segi lainnya merupakan jaminan bagi warga masyarakat tentang hak atas tanahnya dari tindakan sewenang-wenang penguasa, dan bagi perusahaan diberikan jaminan untuk memperoleh tanah dari negara.

2.3. Ruang Lingkup Pemberian Hak Atas Tanah

Adapun pokok-pokok kebijakan pemberian hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam PMDN Nomor 5 Tahun 1973 secara garis besarnya adalah sebagai berikut:

1. Pemberian hak atas tanah dalam PMDN ini adalah pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah.
2. Pemberian hak milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah seperti yang ditunjuk berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1965.
3. Pemberian hak atas tanah hanya diberikan kepada pemohon yang telah memenuhi persyaratan yang dituangkan dalam Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah, PMDN Nomor 5 Tahun 1973 menjelaskan tata cara sebagai berikut:

1. Permohonan untuk mendapatkan tanah negara diajukan oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati/Walikota Kepala Daerah C.q. Kepala sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan secara tertulis. Permohonan tersebut dilengkapi dengan keterangan tentang:

a. Pemohon

1. Jika pemohon itu perorangan; nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah istri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang istri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud diatas.
2. Jika pemohon itu badan hukum; nama, tempat kedudukan, akta pendiriannya, tanggal dan nomor SK Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang telah mempunyai tanah dengan hak milik.

b. Tanahnya

1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya).
2. Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau

ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara.

3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan.
4. Penguasaannya: sudah atau belum dikuasai pemohon, kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
5. Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

c. Lain-lain

1. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh istri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya.
2. Keterangan lain yang dianggap perlu.

2. Setelah menerima permohonan yang dimaksud, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya;

- a. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak yang bersangkutan agar:
 1. Mencatatnya di dalam daftar permohonan hak milik
 2. Memeriksa keterangan-keterangan yang diperlukan apakah sudah lengkap, jika belum lengkap mempersilahkan pemohon untuk melengkapinya.
- b. Memanggil pemohon untuk:
 1. Melengkapi keterangan yang belum lengkap.

2. Membayar kepada Kepala Sub Bagian Administrasi sub Direktorat Agraria persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut.
- c. Memerintahkan Kepala Seksi-seksi Pendaftaran Tanah, Tata Guna Tanah dan Pengurusan Hak Tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, antara lain:
1. Surat keterangan pendaftaran tanah (kalau belum ada)
 2. Gambar situasi/surat ukur (kalau belum ada)
 3. Pertimbangan apakah pemberian untuk peruntukan yang dimohon itu memenuhi persyaratan tata guna tanah dan jika sudah ada, apa sesuai dengan rencana tata guna tanah daerah yang bersangkutan, dengan catatan bahwa kalau pemberian hak atas tanah itu tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon, pertimbangan itu tidak diperlukan.
- d. Jika bahan-bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya bersama-sama dengan Camat, Kepala Desa dan wakil-wakil dari instansi lainnya yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 32/DJA/1978, untuk mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan tersebut disusun dalam suatu risalah pemeriksaan tanah yang di tanda tangani oleh semua anggota panitia.

- e. Mengirim berkas permohonan itu kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi (kalau ada dilengkapi dengan risalah pemeriksaan tanah) disertai pertimbangannya. Pengiriman ini juga dilakukan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya walaupun permohonan-permohonan yang bersangkutan karena sesuatu alasan dipertimbangkan untuk ditolak oleh pejabat yang berwenang.
 - f. Menyampaikan selebar tembusan dari pertimbangan tersebut (dan jika ada disertai risalah pemeriksaa tanahya) kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Dirjen Agraria dan kepada pemohon, baik jika wewenang untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri ataupun ada pada Gubernur Kepala Daerah.
 - g. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah untuk mencatat pengiriman berkas tersebut huruf e di atas dalam daftar yang dimaksudkan dalam huruf a.
 - h. Mengadakan perhitungan dengan pemohon mengenai persekot biaya yang dimaksudkan dalam huruf b.
3. Setelah menerima permohonan hak milik dari Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi memerintahkan kepada Kepala Sub Direktorat Pengurusan Hak-hak Tanah untuk mengadakan:
 - a. Pencatatan dalam buku yang khusus untuk itu.

- b. Penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera meminta kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan untuk melengkapinya.
4. Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedang wewenang untuk memutus ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan segera mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon itu. Surat keputusan ini dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.
5. Selain syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukkan tanahnya, maka di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut harus dimuat pula syarat-syarat umum antara lain :
 - a. Bahwa harus dibayar uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan kepada Landreform yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut.
 - b. Bahwa hak milik yang diberikan itu harus didaftarkan pada kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan c.q. Seksi Pendaftaran Tanah, dengan membayar biaya pendaftaran yang jumlah dan jangka waktu

pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat bagi lahirnya hak yang bersangkutan dan baru boleh dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam surat keputusan pemberian haknya dipenuhi.

- c. Negara membebaskan diri dari pertanggungjawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak milik itu.
 - d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada point a dan b di atas dinyatakan secara khusus dalam surat keputusan pemberian hak tersebut, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pemberian hak tersebut di atas.
6. Turunan surat keputusan yang mengabulkan permohonan itu dalam waktu 14 hari setelah ditetapkannya disampaikan kepada:
- a. Menteri Dalam Negeri c.q. Sekretaris Jenderal (1 exemplar)
 - b. Menteri Dalam Negeri c.q. Inspektorat Jenderal (1 exemplar)
 - c. Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal (3 exemplar)
 - d. Gubernur Kepala Daerah c.q. Sekretaris Daerah yang bersangkutan (1 exemplar)
 - e. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan (2 exemplar).
 - f. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Sekretaris Daerah yang bersangkutan (1 exemplar).
 - g. Kantor Bendahara Negara yang bersangkutan (1 exemplar).

h. Badan Pengawas Keuangan di Jakarta (1 exemplar).

i. Instansi-instansi yang berkepentingan.

Untuk keperluan pendaftaran haknya dibuat 2 kutipan dari surat keputusan yang bersangkutan di atas kertas khusus disediakan untuk itu dan di tanda tangani oleh Kepala Direktorat Agraria a.n. Gubernur Kepala Daerah. Kutipan tersebut disampaikan kepada;

a. Penerima hak, dan

b. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya.

7. Jika wewenang untuk memberikan keputusan tentang permohonan hak milik tersebut ada pada Gubernur, tetapi ternyata syarat-syarat tidak dipenuhi dan oleh karena itu permohonannya harus ditolak, maka oleh Kepala Direktorat Agraria a.n. Gubernur Kepala Daerah dikeluarkan surat keputusan penolakan, dengan disertai alasan-alasan, yang kutipan salinannya disampaikan secara langsung kepada pemohon. Salinan surat keputusan tersebut disampaikan pula kepada instansi-instansi dalam lingkungan Departemen Dalam Negeri. Terhadap keputusan penolakan, pemohon dapat meminta banding secara tertulis kepada Menteri Dalam Negeri, dengan menyampaikan tembusannya kepada Gubernur c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya bersangkutan.



8. Mengenai permohonan yang wewenangnya untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri maka Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi segera menyampaikan berkas permohonan yang bersangkutan kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria disertai pertimbangannya dengan tembusan kepada Bupati/Walikota/ Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan. Setelah menerima berkas permohonan hak milik dari Gubernur, Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan, maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria memerintahkan kepada Kepala Direktorat Pengurusan hak-hak tanah untuk mengadakan:

- a. Pencatatan dalam buku yang khusus disediakan untuk itu.
- b. Penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera meminta kepada Gubernur c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Apabila semua keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap, maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria mengeluarkan SK pemberian hak milik atas tanah yang di mohon atau menolak permohonan yang bersangkutan.

9. Setelah menerima surat keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tentang pemberian hak tersebut maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten yang bersangkutan memberitahukan dalam surat keputusan tersebut. Setelah semua

syarat dipenuhi maka atas permintaan penerima hak oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan segera dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat haknya menurut ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961.

10. Penandatanganan buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan ditandatangani serta oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Bupati/Walikota Kepala Daerah.

Dalam tata cara pemberian Hak Guna Usaha PMDN Nomor 5 Tahun 1973 juga menjelaskan sebagai berikut:

1. Permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Usaha diajukan oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang melalui Kepala Agraria Propinsi yang bersangkutan secara tertulis dalam rangkap 6, dengan tembusan kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan. Jika tanah yang diperlukan terletak dalam wilayah lebih dari satu kabupaten/Kotamadya, maka tembusan permohonannya harus disampaikan kepada masing-masing Bupati/Walikota Kotamadya Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan.
2. Mengenai keterangan-keterangan yang diperlukan dalam permohonan Hak Guna Usaha sama dengan keterangan-keterangan yang diperlukan pada permohonan Hak Milik dilengkapi dengan keterangan-keterangan di bawah ini:

- a. Tentang bonafiditas dan likuiditas perusahaan, misalnya dengan menunjukkan referensi dari Bank pemerintah atau keterangan lain.
 - b. Rencana Pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - c. Tenaga ahli yang tersedia.
 - d. Rekomendasi dari instansi-instansi yang dianggap perlu, seperti instansi perkebunan, kehutanan dan sebagainya sesuai dengan rencana,
3. Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Usaha dari yang bersangkutan maka tindakan-tindakan dan ketentuan-ketentuan pada point 2 bagi penyelesaian permohonan Hak Milik juga berlaku untuk permohonan Hak Guna Usaha.
 4. Gambar situasi atas tanah yang dimohon dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah atau Sub Direktorat Pendaftaran tanah yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagai bahan pertimbangan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah. Jika bahan-bahan yang diperlukan untuk persyaratan pemberian Hak Guna Usaha sudah lengkap, maka kepala Direktorat Agraria Propinsi bersama-sama dengan instansi-instansi lainnya yang merupakan panitia Pemeriksaan Tanah untuk Hak Guna Usaha yang ditetapkan dalam surat keputusan Menteri Dalam Negeri SK No.142/DJA/1973 mengadakan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang dimohon. Hasil pemeriksaan tersebut disusun dalam

suatu risalah pemeriksaan tanah yang ditandatangani oleh semua anggota panitia.

5. Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan sedang wewenang untuk memutuskan ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka segera dikeluarkan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon itu. Surat keputusan tersebut di catat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.

Selain syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, maka di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut juga dimuat syarat-syarat umum sebagaimana pada syarat-syarat umum pada penyelesaian permohonan hak milik begitupun turunan surat keputusan pemberian permohonan Hak Guna Usaha sama dengan turunan surat keputusan pemberian Hak Milik.

6. Jika wewenang untuk memberikan keputusan ada pada Gubernur Kepala Daerah dan syarat-syaratnya tidak dipenuhi dan oleh karena itu permohonannya harus di tolak. Terhadap keputusan penolakan ini, pemohon juga dapat meminta banding secara tertulis kepada Menteri Dalam Negeri, seperti halnya pada Hak Milik.
7. Mengenai permohonan Hak Guna Usaha yang wewenang untuk memberikannya ada pada Menteri Dalam Negeri, juga berlaku hal yang sama sebagaimana pada permohonan Hak Milik, dengan

ketentuan bahwa dalam memberikan keputusan di dengar terlebih dahulu pertimbangan dari Tim Pertimbangan Hak Guna Usaha untuk perkebunan besar yang dibentuk dengan Keputusan Bersama Menteri Pertanian dan Menteri Dalam Negeri tanggal 10 Januari 1969

No/21/Kpts/Um/1969

2 Tahun 1969

yang telah diubah dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 47 - VIII - 1990

8. Pemberian Hak Guna Usaha yang dimohon itu dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai yang dimaksud dalam peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 JJS Nomor 2 Tahun 1964, Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan

Menteri Pertanian

No.2/Per/op/8/1969
8/1969

Sementara itu untuk memperoleh Hak Guna Bangunan sebagaimana yang dijelaskan dalam PMDN No.5/1973 bahwa penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan pada dasarnya sama dengan penyelesaian pemberian Hak Milik. Begitupun dengan penyelesaian Hak Pakai dan Hak Pengelolaan juga sama dengan penyelesaian pemberian Hak Milik.

Terhadap penyelesaian permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atas tanah negara juga berlaku tata cara

sebagaimana penyelesaian terhadap pemberian hak tersebut sebelumnya.

Dalam hal permohonan perpanjangan dan pembaruan jangka waktu Hak Guna Usaha yang wewenang untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri, maka setelah diperkirakan bahwa permohonannya akan diluluskan, sambil menunggu keputusan Menteri Dalam Negeri, oleh Gubernur yang bersangkutan dapat segera dikeluarkan surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu selama maksimal 5 tahun yang luas tanahnya lebih dari 25 Ha berdasarkan PMDN No.6 Tahun 1972.

Selanjutnya berdasarkan PMDN No.6 Tahun 1972, dijelaskan bahwa wewenang pemberian hak atas tanah bagi pejabat yang bersangkutan sebagai berikut:

A. Wewenang Gubernur Kepala Daerah.

Gubernur Kepala Daerah memberikan keputusan mengenai:

1. Hak Milik

- a. Permohonan pemberian hak milik atas tanah negara dan menerima pelepasan hak milik yang luasnya:
 - Untuk tanah pertanian tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi)
 - Untuk tanah bangunan/perumahan tidak lebih dari 2000 m² (dua ribu meter persegi)
- b. Permohonan penegasan status tanah sebagai hak milik dalam rangka pelaksanaan ketentuan-ketentuan konvensi UUPA.

- c. Permohonan pemberian Hak Milik atas tanah negara;
- Kepada para transmigran
 - Dalam rangka pelaksanaan landreform
 - Kepada para bekas gogol tidak tetap, sepanjang tanah itu merupakan bekas gogolan tidak tetap.

2. Hak Guna Usaha

Permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan izin pemindahan dan menerima pelepasan Hak Guna Usaha atas tanah negara jika:

- i) luas tanahnya tidak lebih dari 25 Ha (dua puluh hektar)
- ii) Peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras
- iii) Perpanjangan jangka waktunya tidak lebih dari 5 tahun

3. Hak Guna Bangunan

Permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan dan menerima pelepasan Hak Guna Bangunan atas tanah negara kepada Warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:

- a. Luas tanahnya tidak melebihi 2.000 m² (dua ribu meter persegi), dan
- b. Jangka waktunya tidak lebih dari 20 tahun

4. Hak Pakai

a. Permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan dan menerima pelepasan Hak Pakai atas tanah negara kepada Warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:



i) luas tanahnya tidak lebih dari 2000 m² (dua ribu meter persegi), dan

ii) jangka waktunya tidak melebihi 10 (sepuluh) tahun.

b. Permohonan pemberian Hak Pakai atas tanah negara, yang akan dipergunakan sendiri oleh suatu Departemen/Direktorat Jenderal, lembaga-lembaga non Departemen atau Pemerintah Daerah.

5. Pembukaan Tanah.

Izin untuk membuka tanah, jika luas tanahnya tidak kurang dari 10 Ha tetapi tidak lebih dari 50 Ha.

B. Wewenang Bupati/Walikota Kepala Daerah

Bupati/Walikota memberikan keputusan mengenai:

1. Hak Milik.

Permohonan izin untuk memindahkan Hak Milik.

2. Hak Guna Bangunan

Permohonan izin untuk memindahkan Hak Guna Bangunan atas tanah negara kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing.

3. Hak Pakai

Permohonan izin untuk memindahkan Hak Pakai atas negara kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing.

4. Pembukaan Tanah

Izin untuk membuka tanah, jika luasnya lebih dari 2 Ha tetapi tidak lebih dari 10 Ha.

C. Wewenang Kepala Kecamatan

Kepala Kecamatan memberikan keputusan mengenai izin membuka tanah jika luasnya tidak lebih dari 2 Ha (dua hektar) dengan memperhatikan pertimbangan Kepala Desa yang bersangkutan atau pejabat yang setingkat dengan itu.

Namun setelah adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri kepada para Gubernur Kepala Daerah dengan suratnya tanggal 22 Mei 1984 No.593/5707/sj maka para camat dilarang untuk menggunakan wewenang ini lagi.

D. Wewenang Menteri Dalam Negeri

Menteri Dalam Negeri memberikan keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan, menerima pelepasan, izin pemindahan serta pembatalan:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Pengelolaan
6. Hak Penguasaan
7. Izin membuka tanah atas tanah negara, yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Gubernur atau Bupati/Walikota ataupun Kepala Kecamatan.

Khusus pemberian Hak Guna Usaha dalam rangka penanaman modal dalam negeri dan modal asing di lakukan oleh Badan

Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) atas nama Menteri Dalam Negeri.

2.4. Sejarah Singkat Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Pertanahan pada awalnya merupakan lembaga keagrariaan yang belum merupakan satu kesatuan unit pelaksana, dengan adanya 3 unit pelaksana di daerah:

1. Kantor Inspeksi Agraria.
2. Jawatan Pendaftaran Tanah masih dalam kewenangan Kehakiman.
3. Menteri Pertanian dan Agraria.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 6 November 1968, telah ditetapkan kembali Direktorat Jenderal Agraria sebagai salah satu instansi yang mempunyai sebagian tugas pokok Departemen Dalam Negeri. Hal ini dipertegas lagi dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1972 yang kemudian dihapus dan diganti dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 133 Tahun 1978 tentang Organisasi Tata Kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya. Berdasarkan Keputusan presiden R.I. Nomor 15 Tahun 1984 yang telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1987 (Pra Badan Pertanahan Nasional), tugas keagrariaan ada pada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria. Dan selanjutnya sebagian tugas tersebut

dilimpahkan kepada para Pejabat Pemerintah Pusat didaerah-daerah. Pelaksana tugas keagrariaan berbeda-beda, yaitu:

- a. Menteri Agraria, Menteri Muda Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Kepala Jawatan Agraria dan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah. Penyebutannya ketika itu disesuaikan menjadi Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria.
- b. Di tingkat Propinsi, Kepala Inspeksi Agraria, Kepala Inspeksi Pendaftaran Tanah, Kepala Inspeksi Land Use (Tata Guna Tanah), Kepala Pengawas Agraria, Kepala Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KP3T) – menjadi Gubernur Kepala Daerah Cq. Kepala Direktorat Agraria Propinsi.
- c. Kepala Kantor Agraria Daerah, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Land Use, Kepala Sub.Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya menjadi Bupati/Walikota Kepala Daerah Cq. Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya.

Pada tahun 1988 terjadi perubahan dengan diterbitkannya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 yang ditetapkan pada tanggal 19 Juli 1988. Berdasarkan Keppres tersebut maka Direktorat Jenderal Agraria beralih menjadi Badan Pertanahan Nasional.

2.4.1. Dasar Hukum Pembentukan Badan Pertanahan Nasional.

Dasar hukum pembentukan BPN adalah :

- Pasal 4 ayat (1) UUD 1945
“Presiden Republik Indonesia memegang kekuasaan Pemerintahan menurut Undang-Undang Dasar.”
Badan Pertanahan Nasional berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden selaku pemegang kekuasaan pemerintahan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.
- Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

2.4.2 Latar Belakang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Konsideran Keppres No.26 Tahun 1988 ditegaskan pertimbangan yang mendasari Pembentukan Badan Pertanahan Nasional :

1. Dalam pelaksanaan pembangunan Nasional adanya kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk untuk kepentingan pembangunan dirasakan meningkat.
2. Dengan meningkatnya kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah, terutama untuk kepentingan

- pembangunan meningkat pula permasalahan yang timbul dalam bidang pertanahan.
3. Sehubungan dengan hal-hal tersebut, serta untuk dapat menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas, dipandang perlu meninjau kembali kedudukan tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dan meningkatkannya menjadi suatu lembaga yang menangani bidang pertanahan tersebut secara nasional.

2.4.3. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Non Departemen yang berkedudukan di bawah Presiden dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Badan Pertanahan Nasional berkedudukan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sedangkan di setiap propinsi terdapat Kantor Wilayah Badan Pertanahan yang dalam pelaksanaan tugas secara taktis operasional dikoordinasikan Gubernur, dan teknis administratif di bawah Kepala Badan Pertanahan. Dan di setiap Kabupaten/Kotamadya dibentuk Kantor Pertanahan. Pembentukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan dilakukan dan ditetapkan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan, setelah mendapat persetujuan tertulis lebih dahulu dari Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Menteri Sekretaris Negara. Kantor pertanahan Daerah merupakan instansi vertikal dari Badan

Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor BPN.

2.4.4. Struktur Organisasi

Badan Pertanahan Terdiri dari:

1. Kepala

Kepala adalah jabatan eselon Ia yang diangkat dan diberhentikan oleh Presiden.

2. Deputi Bidang Umum

Deputi Bidang Umum adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan di bidang administrasi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala. Deputi Bidang Umum membawahi;

- a) Bidang Hukum dan Hubungan Masyarakat
- b) Bidang Organisasi dan Kepegawaian
- c) Bidang Keuangan
- d) Bidang Tata Usaha

3. Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah

Adalah unsur pelaksanaan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan di bidang pengaturan dan penguasaan dan penatagunaan tanah dan pembinaan pelaksanaannya berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala. Deputi Bidang ini membawahi;

- a) Direktorat Bina Program
- b) Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah

c) Direktorat Penatagunaan Tanah

4. Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah

Adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan di bidang pengurusan hak-hak atas tanah dan pengadaan tanah untuk keperluan instansi pemerintah dan lembaga yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala. Deputi bidang ini membawahi;

a) Direktorat Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah

b) Direktorat Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah

5. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah. Membawahi;

a) Direktorat Pengukuran dan Pemetaan

b) Direktorat Pendaftaran Hak Atas Tanah

6. Deputi Bidang Pengawasan

Deputi Bidang Pengawasan ini membawahi;

a) Beberapa Inspektorat Bidang Pertanahan, sesuai dengan kebutuhan.

b) Inspektorat Bidang Umum

7. Pusat Penelitian dan Pengembangan, Pusat Pendidikan dan Latihan

Adalah unsur penunjang tugas dan fungsi Badan Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala.

8. Staf Ahli

Staf Ahli diangkat untuk memenuhi kebutuhan keahlian di bidang-bidang tertentu guna membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pertanahan.

Pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional secara organisatoris merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri menjadi Badan Pertanahan Nasional. Jika dibandingkan struktur organisasi Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dengan Badan Pertanahan Nasional, maka akan didapati perbedaan-perbedaan:

- a. Pelaksanaan tugas kewenangan yang selama ini dipegang Menteri Dalam Negeri, setelah terbentuk Badan Pertanahan Nasional telah beralih pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Susunan organisasi pada Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri hanya terdiri dari; sekretaris Direktorat Jenderal, Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Landreform, Direktorat Pengurusan Hak Tanah, Direktorat Pendaftaran Tanah. Sedangkan pada Badan Pertanahan Nasional susunan organisasinya telah berkembang.

2.5. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.

1. Kepala

- a. Memimpin Badan Pertanahan sesuai dengan fungsi dan tugas Badan Pertanahan dan membina aparatur Badan Pertanahan.

- b. Menentukan kebijaksanaan teknis pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Membina dan melaksanakan kerjasama di bidang Pertanahan dengan departemen dan lembaga pemerintah lainnya baik di pusat maupun di daerah.

2. Deputi Bidang Umum

Tugasnya;

- a. melaksanakan pengelolaan keuangan, perlengkapan dan perbekalan.
- b. Melaksanakan penelaahan dan menyiapkan perumusan peraturan perundang-undangan.
- c. Melaksanakan pembinaan organisasi dan tatalaksana.
- d. Memberikan pelayanan administrasi bagi seluruh satuan organisasi Badan Pertanahan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

3. Deputi Bidang Pengaturan dan Penatagunaan Tanah

Dalam pasal 11 dikatakan bahwa Deputi bidang ini bertugas melaksanakan pengaturan penguasaan dan penatagunaan tanah serta pembinaan pelaksanaannya.

Dan dalam pelaksanaan tugas Deputi Bidang Pengaturan dan Penatagunaan Tanah menyelenggarakan fungsi;

- a. Menghimpun dan mengolah data sebagai bahan penyusunan rencana pengaturan masalah penguasaan tanah dan penatagunaan tanah.

- b. Menyelenggarakan koordinasi dan kerjasama secara terpadu dengan Departemen atau Lembaga Pemerintah baik di Pusat maupun di Daerah dalam rangka penyerasian penatagunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah.
 - c. Membina pelaksanaan penguasaan dan penatagunaan tanah baik oleh pemilik maupun bukan pemiliknya.
 - d. Melakukan pengendalian atas penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah serta pengalihan haknya.
 - e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.
4. Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah

Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah mempunyai tugas di bidang pengurusan hak dan pengadaan tanah untuk keperluan instansi Pemerintah.

Dalam melaksanakan tugasnya Deputi ini menyelenggarakan fungsi;

- a. Melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang menyangkut pengurusan hak-hak atas tanah.
- b. Mengurus dan mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah.
- c. Mengurus pemberian, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan, penghentian, dan pembatalan hak-hak atas tanah.
- d. Menyelesaikan sengketa hukum di bidang pertanahan serta kegiatan penertiban hak atas tanah.
- e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

5. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Tugas dari Deputi ini adalah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah. Dalam pelaksanaan tugas, menyelenggarakan fungsi;

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Mengadministrasikan pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, dan pembebanan hak atas tanah.
- c. Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan tanda bukti pembebanan hak atas tanah.
- d. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

6. Deputi Bidang Pengawasan

Deputi Bidang Pengawasan bertugas melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan penyelenggaraan administrasi pertanahan unit-unit kerja di lingkungan Badan Pertanahan baik di Pusat maupun di Daerah.

Deputi bidang ini menyelenggarakan fungsi;

- a. Mempersiapkan rencana pengawasan di bidang pertanahan.
- b. Menyusun norma atau petunjuk pemeriksaan, penilaian, pengujian, dan pengusutan di bidang pertanahan.
- c. Mengusut kebenaran laporan atau pengaduan tentang hambatan, penyimpangan, dan penyalahgunaan di bidang pertanahan.

- d. Melaksanakan tindakan penertiban terhadap permasalahan di bidang pertanahan yang ditemukan dari kegiatan pengawasan sebagaimana di maksud dalam huruf c.
 - e. Meminta bantuan yang diperlukan dari instansi lain dalam pelaksanaan pengawasan.
 - f. Menyiapkan laporan hasil pengawasan kepada Kepala.
 - g. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.
7. Pusat Penelitian dan Pengembangan serta Pusat Pendidikan dan Latihan

Pusat Penelitian dan Pengembangan mempunyai tugas melaksanakan penelitian dan pengembangan bidang pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Kepala dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan Pusat Pendidikan dan Latihan mempunyai tugas melaksanakan pendidikan dan latihan pegawai di lingkungan Kadan Pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Kepala.

Pada pasal 31 ditegaskan bahwa semua unsur di lingkungan Badan Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Badan Pertanahan sendiri maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah untuk kesatuan gerak sesuai dengan tugasnya. Badan Pertanahan dalam melaksanakan tugas mendapat pembinaan dan pengarahan dari Menteri atau Menteri-menteri yang akan di tunjuk oleh Presiden.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Berdasarkan judul dari skripsi ini maka lokasi yang menjadi penelitian adalah Kabupaten Banggai. Hal ini dimaksudkan untuk mengkaji lebih dalam mengenai pemberian hak atas tanah untuk kepentingan perkebunan swasta.

Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat yang berada di Desa Singkonyo Kecamatan Toili Kabupaten Banggai dengan responden penelitian adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai.

3.2. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang diperoleh diklasifikasikan menurut sumbernya yaitu:

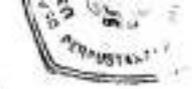
1. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari tangan pertama.

Dalam penelitian ini data primer diperoleh secara langsung dari responden penelitian melalui observasi dan wawancara.

2. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari tangan kedua, misalnya dari tulisan-tulisan di perpustakaan dan data-data dari instansi terkait.



3.3. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode yang digunakan oleh penulis dalam pengumpulan data adalah:

1. Penelitian Lapangan (Field Research)
2. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Dimaksudkan untuk mengkaji literatur-literatur yang ada serta arsip-arsip yang relevan yang ada pada instansi terkait guna memperoleh landasan teoritis yang berhubungan dengan pembahasan penulisan ini.

3.4. Analisis Data

Dari data primer maupun dari data sekunder yang diperoleh dalam penelitian penulis akan mempergunakan metode deskriptif analitis, di mana merupakan pengolahan dan penganalisaan data secara kualitatif kemudian dideskripsikan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Selayang Pandang Kabupaten Banggai.

Kabupaten Luwuk Banggai adalah salah satu dari 5 wilayah pembangunan yang berada di wilayah Propinsi daerah Tingkat I Sulawesi Tengah, dengan letak geografis antara $0^{\circ} 3''$ LS - $2^{\circ} 20''$ LS dan $123^{\circ} 23''$ BT - $124^{\circ} 20''$ BT.

Wilayah Banggai terdiri dari 2 bagian yaitu:

1. Bagian wilayah Banggai Darat, terbagi atas 8 kecamatan.
2. Bagian wilayah Banggai Kepulauan, terbagi atas 7 kecamatan.

Batas-batas wilayahnya adalah:

- Sebelah utara dengan Selat Walea
- Sebelah Selatan dengan Teluk Tolo
- Sebelah Timur dengan Laut Maluku
- Sebelah Barat dengan Kabupaten Poso

Adapun luas wilayah yang dimiliki Kabupaten Luwuk Banggai + 12.887,16 km² dan luas lautan 23.272,00 km². Kabupaten Banggai terdiri dari 15 Kecamatan yang kesemuanya memiliki luas wilayah yang berbeda-beda satu sama lainnya.

Tabel Program Penataan Ruang di Kabupaten Luwuk Banggai.

NO.	KECAMATAN	LUAS (KM ²)	PROGRAM PENATAAN RUANG
1	Labangkung	431,28	-
2	Totikum	294,29	Kawasan produksi
3	Tinambung	593,49	Kawasan produksi
4	Banggai	294,39	Kawasan lindung
5	Liang	316,19	Kawasan produksi
6	Bulagi	912,66	Kawasan produksi dan lindung
7	Buko	372,16	Kawasan produksi
8	Batui	1390,33	Kawasan produksi dan lindung
9	Toili	1979,62	Kawasan produksi dan lindung
10	Bunta	1929,69	Kawasan produksi dan lindung
11	Kintom	518,72	Kawasan produksi
12	Luwuk	734,70	Kawasan pemerintahan dan pendidikan
13	Lamala	678,30	Kawasan produksi dan lindung
14	Balantak	486,56	Kawasan produksi dan lindung
15	Paginana	1957,78	Kawasan produksi dan lindung

Sumber: Kantor BAPPEDA Kabupaten Banggai

Luas tiap-tiap jenis lingkungan sebagai berikut:

- Daerah perkebunan : 6.296,7 km²
- Daerah pertanian : 1.585,7 km²
- Daerah pemukiman : 3.387,5 km²
- Rawa/hutan/ladang : 1.617,3 km²

Jumlah penduduk Kabupaten Banggai berdasarkan sensus tahun 1998 adalah 1.413.763 jiwa dengan kepadatan rata-rata penduduk Kabupaten 43 jiwa/km², wilayah yang paling padat penduduknya adalah Kecamatan Luwuk dengan angka kepadatan penduduk 80 jiwa/km², sedangkan yang paling jarang penduduknya adalah Kecamatan Banggai dengan kepadatan penduduk 13 jiwa/km².

Dengan semakin meningkatnya pembangunan, terutama dalam upaya meningkatkan produktifitas melalui pengembangan kawasan budi daya tanpa mengurangi fungsi pembangunan kawasan lindung untuk itu diperlukan Rencana Tata Guna Ruang Wilayah.

Mengingat tata ruang wilayah terbentuk dari komponen-komponen/unsur-unsur pembentuk ruang wilayah termasuk Sumber Daya Alam yang ada dalam wilayah, maka pemanfaatan ruang wilayah dapat diartikan pemanfaatan sumber daya alam di wilayah yang bersangkutan.

Penataan sumber daya alam;

- a. Rencana pengaturan, penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan sumber daya alam.
- b. Mekanisme penguasaan dan pemanfaatan.
- c. Mekanisme pengendalian dan pemanfaatan sumber daya alam.

Penataan ruang di Kabupaten Banggai tersebut bertujuan untuk mewujudkan pemanfaatan ruang wilayah dalam lingkup Kabupaten Banggai yang serasi dan optimal sesuai dengan kebutuhan dan



kemampuan daya dukung alam, serta memperhatikan kebijaksanaan pembangunan nasional dan daerah, dengan sasaran sebagai berikut:

1. Menetapkan kawasan berfungsi lindung.
2. Memberikan arahan pengembangan kawasan budidaya.
3. Menetapkan pola pengembangan sistem prasarana wilayah.
4. Memberikan arahan terhadap wilayah-wilayah yang diprioritaskan pengembangannya.
5. Menetapkan pola pengembangan sistem pusat-pusat pemukiman.
6. Menetapkan kebijaksanaan penunjang penataan ruang untuk mewujudkan struktur tata ruang yang direncanakan.

Hal ini sejalan dengan tujuan penataan ruang menurut UU No.24 Tahun 1992 yaitu:

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional.
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan budidaya.
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
 - 1) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera.
 - 2) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia.
 - 3) Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia

- 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.
- 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan

Pola dasar pembangunan Daerah Banggai menetapkan mata ruang Pembangunan Daerah sebagai berikut:

1. Rencana tata guna ruang wilayah Kabupaten merupakan mata ruang dari pembangunan daerah.
2. Rencana tata ruang wilayah Kabupaten merupakan acuan bagi pemerintah pusat, pemerintah daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembangunan.
3. Rencana tata ruang wilayah Kabupaten Banggai sebagai acuan bagi pemerintah daerah dalam memberikan rekomendasi pergolahan serta perizinan pemanfaatan ruang skala besar.

Dari seluruh wilayah yang ada, sebagian besar wilayah Kabupaten Banggai masih merupakan hutan, yang terdiri dari hutan lindung yang tidak dibenarkan untuk dimiliki dengan sesuatu hak, hutan/semak belukar yang merupakan tanah negara bebas, dan hutan produksi terbatas yang telah dimiliki dengan sesuatu hak.

Adapun yang menjadi objek penelitian dan penulis ini adalah Kecamatan Toili yang telah ditetapkan sebagai kawasan produksi dan lindung. Kecamatan Toili merupakan wilayah transmigrasi penduduk Jawa dan Bali. Dari peta rencana alokasi penggunaan ruang Kabupaten Banggai tergambar bahwa wilayah toili merupakan wilayah hutan produksi, hutan produksi terbatas, hutan produksi

konversi, hutan lebat, hutan/semak belukar/tanah rusak/tandus, hutan bakau potensi tambak, dan kampung tegalan sawah/perkebunan.

Kecamatan Toili ini memiliki batas-batas wilayah:

- Sebelah utara dengan Kecamatan Bunta
- Sebelah selatan dengan Selat Peling
- Sebelah timur dengan Kecamatan Batu
- Sebelah barat dengan Kabupaten Poso.

Sebagai kawasan produksi dan lindung disinilah proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat yang dikelola oleh PT Kurnia Luwuk Sejati tersebut dilaksanakan, tepatnya di desa Singkonyo dengan luas awal areal \pm 7417,90 Ha, yang pada akhirnya menjadi \pm 6010 Ha.

Sehubungan dengan itu maka pemerintah setempat telah melakukan upaya pemberian hak atas tanah dalam hal ini Hak Guna Usaha untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat tersebut untuk menunjang terwujudnya Rencana Tata Ruang Wilayah ke arah efisiensi dan efektifitas yang bermuara pada peningkatan produktifitas kawasan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang hendak dicapai.

4.2 Status Tanah Sebelum Digunakan Untuk Proyek Perkebunan Kelapa Hibrida dan Coklat

Sebelum menguraikan lebih jauh mengenai status tanah yang digunakan untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat ini

maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan mengenai penatagunaan tanah/lahan pada kabupaten Banggai.

Penatagunaan tanah/lahan dilakukan agar tanah/lahan yang ada dapat digunakan secara aman, tertib, dan efisien untuk mendukung pengembangan kawasan-kawasan budi daya beserta sarana dan prasarana pendukungnya. Dengan demikian penatagunaan tanah/lahan mencakup kebijakan-kebijaksanaan untuk:

- a. Meningkatkan ketersediaan lahan bagi kegiatan pembangunan yang dibutuhkan swasta dan masyarakat dengan harga yang layak.
- b. Meningkatkan produktivitas tanah, meningkatkan intensitas sesuai dengan fungsi kawasan dan sesuai dengan rencana tata ruang.
- c. Mempertahankan fungsi kawasan, mengubah dan mengembalikan fungsi kawasan sesuai dengan rencana alokasi/pola pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan agar keseluruhan pemanfaatan tanah/lahan dapat efisien, produktif dan tertib hukum.
- d. Menyelesaikan konflik pemanfaatan/penggunaan lahan antar sektor.
- e. Pengaturan peruntukan pemanfaatan dan penggunaan lahan dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan struktur tata ruang yang dituju mengenai pengendalian harga, pengendalian status (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan), pembatasan luas dan kepemilikan, perizinan, pajak dan pengembangan model-model pengembangan lahan.
- f. Mempertahankan dan meningkatkan kelestarian lahan.

g. Rumusan penguasaan, pengusahaan, pemanfaatan dan penggunaan lahan/tanah di masa yang akan datang harus sejalan dengan pola pemanfaatan ruang untuk kegiatan budi daya serta mengacu pada pasal 33 UUD 1945 dan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Suatu kenyataan bahwa di Kabupaten Banggai tidak terdapat hak-hak tanah adat, karena daerah ini adalah daerah bekas swapraja, dengan demikian yang ada hanya tanah negara. Hal ini sesuai dengan Pasal UU Nomor 5 Tahun 1960 bagian keempat yang menjelaskan bahwa:

“Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini dihapus dan beralih kepada tanah negara”.

Adapun tanah yang menjadi objek proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat ini sebelumnya adalah merupakan tanah negara yang masih berupa hutan/semak belukar, yang oleh perusahaan PT Kurnia dimohonkan Hak Guna Usaha.

4.3 Prosedur pelaksanaan peralihan kawasan hutan untuk perkebunan kelapa hibrida dan coklat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak kantor pertanahan, maka didapatkan bahwa bentuk peralihan hak atas tanah

Tersebut merupakan pemberian hak atas tanah negara yang dimohonkan menjadi Hak Guna Usaha.

Pada awalnya PT. Kurnia Luwuk Sejati dinyatakan telah memenuhi persyaratan memperoleh Hak Guna Usaha atas tanah negara seluas 7417,90 Ha. Tanah tersebut telah dikuasai oleh pemohon berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah c.q. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Sulawesi Tengah, tanggal 26 Februari 1990, No. 570/01/PCT/Bid II-BKPMD/1990, dan tanggal 12 April 1990, No. 570/03/IL/Bid II-BKPMD/1990 tentang Pencadangan Tanah dan persetujuan/perubahan izin lokasi. Kepala Dinas Perkebunan Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah dalam rekomendasi tanggal 24 Februari 1989 No. 503/01/223 menyetujui pembangunan perkebunan kelapa hibrida dan coklat tersebut. Namun oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Propinsi Sulawesi Tengah dalam suratnya tanggal 26 Mei 1990 No. 3769/WB-13/90 menyatakan bahwa luas areal tanah yang disetujui untuk keperluan perkebunan adalah yang terletak di luar kawasan hutan, yaitu seluas 7.417,90 Ha - 1.407,90 Ha = 6.010 Ha. Berdasarkan rekomendasi dari Departemen Kehutanan tersebut maka luas areal yang dimohonkan adalah 6010 Ha yang merupakan kawasan produksi terbatas dan kawasan produksi biasa. Adapun prosedur permohonan Hak Guna Usaha untuk keperluan perkebunan kelapa hibrida dan coklat itu dikatakan mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun

1976 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, yaitu sebagai berikut:

- Pemohon, dalam hal ini PT. Kurnia Luwuk Sejati, mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai.
- Setelah menerima permohonan PT. Kurnia Luwuk Sejati, Kepala Sub Direktorat Agraria Luwuk Banggai memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Tanah dan hak agar mencatatnya dalam permohonan Hak Guna Usaha dan memeriksa keterangan-keterangan yang diperlukan.
- Kemudian Kepala Sub Direktorat Agraria Luwuk Banggai memanggil pihak PT Kurnia Luwuk Sejati untuk membayar ke Kepala Sub Bagian Administrasi dan Sub Direktorat Agraria persekot biaya yang diperlukan untuk penyelesaian permohonan.
- Kepala Sub Direktorat Agraria memerintahkan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, untuk menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan.
- Setelah mendapat persetujuan, maka Kepala Sub Direktorat Agraria mengirim berkas permohonan itu kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah c.q. Kepala Kantor Agraria Propinsi disertai pertimbangan persetujuan atas permohonan tanah tersebut.
- Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi menyampaikan berkas permohonan yang bersangkutan kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria disertai



pertimbangannya dengan tambusan kepada Bupati Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten.

- Setelah menerima berkas dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon SK. Kepala BPN No. 15/HGU/1991 tanggal 2 Oktober 1991, dengan terlebih dahulu memerintahkan Kepala Direktorat Pengurusan hak-hak tanah untuk mengadakan pencatatan dalam buku yang khusus dan penelitian kelengkapan keterangan yang diperlukan.
- Setelah menerima surat keputusan tersebut atas permintaan penerima hak segera dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat hak, setelah sebelumnya penerima hak membayar biaya pendaftaran tanah kepada kepala seksi pendaftaran tanah. Dan membayar uang pemasukan sebesar Rp. 75.125.000.

Dilihat dari prosedur diatas maka dapat ditarik kesimpulan pemberian hak atas tanah tersebut mengacu pada PMDN No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, melihat pula pada tahun pengajuan hak yaitu tahun 1988.

Dasar-dasar hukum yang dipergunakan dalam prosedur pemberian hak di atas juga mengacu pada:

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1977 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pengusaha-pengusaha Nasional.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Uang Pemasukan, Uang Wajib Dan Biaya Administrasi Yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Negara.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari uraian-uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Wilayah Kabupaten Banggai sebagian besarnya merupakan kawasan produksi dan kawasan lindung. Rencana Tata Guna Ruang Wilayah terutama sangat diperlukan untuk peningkatan produktifitas melalui pengembangan sumber daya tanpa mengurangi fungsi pembangunan kawasan lindung, yang pada pokoknya bertujuan untuk mewujudkan pemanfaatan wilayah yang serasi dan optimal sesuai dengan daya dukung alam.
2. Untuk memenuhi tujuan rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Banggai, maka pemerintah setempat telah melakukan upaya pemberian hak atas tanah dalam hal ini Hak Guna Usaha untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat setelah pihak PT. Kurnia mengajukan permohonan hak guna usaha kepada pemerintah setempat. Tanah yang dimaksudkan untuk proyek perkebunan kelapa hibrida dan coklat ini adalah tanah negara, yang pada saat diajukan permohonan Hak Guna Usaha oleh pihak PT. Kurnia masih dalam bentuk hutan/semak belukar.
3. Mengingat luas tanah yang dimaksud $\pm 6.010\text{Ha}$, maka dalam hal ini pemberian Hak Guna Usaha dilakukan oleh Kepala BPN setelah mendapat rekomendasi dari tim pertimbangan HGU



perkebunan besar. Pelaksanaan pemberian HGU untuk proyek perkebunan tersebut tersebut mengacu pada PMDN No.5 Tahun 1973. Penetapan luas tanah untuk perkebunan tersebut setelah mendapat rekomendasi atau pertimbangan dari Dinas Perkebunan Daerah yang menyetujui penguasaan tanah seluas 1 7.417,90 Ha yang kemudian berubah menjadi 1 6010,90 Ha atas pertimbangan dari Departemen Kehutanan.

5.2. Saran-saran

1. Setiap pembangunan yang dilaksanakan haruslah memperhatikan keseimbangan wilayah yang bersangkutan, daya dukung alamnya, pemanfaatan wilayah yang optimal tanpa harus mengurangi produktifitas dari wilayah tersebut.
2. Pemberian hak atas tanah harus sesuai dengan program-program yang telah ditetapkan dalam rencana umum tata ruang (RUTR) atau rencana tata ruang wilayah (RTRW) dari masing - masing daerah yang bersangkutan. Pemberian hak atas tanah haruslah mengacu pada peraturan yang berlaku. Penetapan luas areal harus dengan koordinasi dari instansi-instansi yang terkait agar tidak terjadi penguasaan tanah secara berlebihan.
3. Perlunya penyuluhan hukum mengenai masalah pertanahan oleh pemerintah khususnya sarjana hukum kepada masyarakat agar ketentuan-ketentuan hukum mengenai masalah pertanahan dapat berlaku seperti yang diharapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Garis-Garis Besar Haluan Negara 1999 - 2004. Sinar Grafika, Jakarta, 1999.
- Achmad Ali, Mengungkap Tabir Hukum, Chandra Pratama, Ujung Pandang, 1996.
- Bachtjar Effendie, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, 1994.
- Effendie Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Press, Jakarta, 1987.
- G. Kartasapoetra, Masalah Pertanahan di Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, Ed. II, 1992.
- Imam Soetikinjo, Politik Agraria Nasional, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, Cet.III, 1990.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Luwuk Banggai, 1999.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1991.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984.
- W. J. S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1984.
- Lampiran-lampiran

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIFIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

B A N G G A I

AA 137465

9 . 0 3 . 0 8 . 1 5 . 2 . 0 0 0 0 1

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



B U K U , T A N A H

TIPE : GUNA USAHA No. 01

PROPINSI : SULAWESI TENGAH
 KABUPATEN/KOTAMADYA : BANGGAI
 KECAMATAN : B A T U I
 DESA/KELURAHAN : TOLLI, SINGKOYO

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN/KOTAMADYA

B A N G G A I

DAFTAR ISIAN 208
 No. 5185 119.92

DAFTAR ISIAN 307
 No. 2103 119.92

NO. 01
Desa TOLLI, SINGGAYO

NAMA PERUSAHAAN : HAR

PT KURRIA LUWUK SEJATI

NAMA JALAN/PERSIL

ASAL PERSIL
Konversi
Pemberian hak
GUNA USAHA
Pemisahan
Penggabungan

b) PEMBUKUAN

Luwuk Tgl. 13 Februari 1992

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
B A N G G A J

td + cap

DRS. H. UTOHO
NIP 010057800

SURAT KEPUTUSAN
Kepala Badan Pertanahan
Nasional No.15/HGU/1991
tanggal 02 Oktober 1991
biaya pemasukan/biaya administrasi
Rp. 75.125.000,-
lamanya hak berlaku
25
akhirnya hak
31 Desember 2021.

d) PENERBITAN SERTIPIKAT

Luwuk Tgl. 14 Februari 1992

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
B A N G G A J


DRS. H. UTOHO
NIP 010057800

SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI
Tgl. 30 November 1989.-
No. 09.12/1989
luas : 6010 HA.

i) PENUNJUK

WARSAH. NO / 5185 / 1992



SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI

Nomor : 09.12 / 1989

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : SULAWESI TENGAH

Kabupaten/Kotamadya : BANGGAL

Kecamatan : BATUL

Desa/Kelurahan : TOLIT, SINGKOYO

Dikutip dari Peta Situasi No. 09.12/1989

Bar : Kotak : Nomor Pendaftaran :

Jenis Tanah : Sebidang tanah perkebunan kelapa hibrida dan coklat

Tanda batas : Paal beton Bts 1 sampai dengan Bts 05 berdiri diatas

batas dan memenuhi ketentuan PER 8 / 1961 pasal 2

ayat b.-

Luas : 6010 HA (Enam Ribu Sepuluh Hektar)

Unjukan dan penetapan batas : Batas tanah ini ditunjukkan oleh Pemohon

dengan disaksikan Kepala Desa Tolit dan

Kepala Desa Singkoyo.

Tanggal

Hal

LP. 1

di Luwak

Isian 302 tgl. 30 Oktober 1989

No. 09.12/1989

Isian 307 tgl. 30 Oktober 1989

No. 09.12/1989

UNTUK SERTIPIKAT

di Luwak, Tgl. 14 Februari 1992

Luwak, Tgl. 30 Oktober 1989

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya

Kantor Pertanahan,
Kabupaten/Kotamadya
BANGGAI



id

SUPIR HAR, S.H.

NIP 010160170

016057800

surat-ukur gambar situasi Pemisahan Penggabungan Pengganti Nomor : 19..... Nomor hal :

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hal.	No. d. luas
Tanggal	Nomor			

diuraikan dalam surat-ukur gambar situasi Nomor : 19..... Nomor hal

Ketentuan-ketentuan yang perlu diperhatikan.

Pasal 19.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 20.

1. Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang meminda tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
2. Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Pasal 21.

Selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilikui dengan orang, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat-keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu.

Pasal 22.

(1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat inspeksi permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :

- a. permintaannya itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam pemukiman;
- c. TIDAK DISERTAI SURAT TANDA BUKTI DAN BAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.

Pasal 23.

1. Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak, sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang bertitik tuju.
2. Sebelum sertipikat baru sebagai pengganti suatu sertipikat yang hilang diberikan kepada yang berhak maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan surat kabar Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut dianggung oleh pemohon.
3. Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru itu, maka seluruh sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon.
4. Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pembuatan sertipikat baru itu dan mempersilahkan pemohonannya untuk meminta keputusan hakim.
5. Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertipikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Pasal 24.

1. Barang siapa, dengan sengaja merusak atau memindahkan tanda hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (7) diatas dikenakan dengan hukuman kurungan selama lamanya 2 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,-
2. Pelanggaran yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 25.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19 yang ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

Pasal 26.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.
2. Pelanggaran terhadap-larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dikenakan dengan hukuman kurungan...

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR 5 TAHUN 1973

TENTANG
KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI TATA CARA
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

MENTERI DALAM NEGERI,

Menimbang:

- a. bahwa untuk melaksanakan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas tanah dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 1972 tentang Susunan Organisasi Direktorat Agraria Propinsi dan Susunan Organisasi Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya, maka perlu diadakan pengaturan tentang Pedoman tata cara pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah;
- b. bahwa berhubung dengan itu, maka dipandang perlu untuk meninjau kembali Peraturan Menteri Muda Agraria No. 15 Tahun 1959 tentang Pemberian dan Pembaharuan beberapa hak atas tanah serta pedoman mengenai Tata Cara Kerja Bagi Pejabat-Pejabat yang bersangkutan.

Mengingat:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No. 104);
2. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (Lembaran Negara tahun 1961 No. 28);
3. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 187 dan 188 tahun 1970;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972;
5. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88 tahun 1972.

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN:

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH.

BAB I
ARTI BEBERAPA ISTILAH

Catatan:

Mengenai Program dan Proyek Departemen Pertanian lihat PMDN 3/1985 (C40 dan C41).

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan ini dengan:

1. "Hak atas tanah" adalah HAK MILIK, HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN, HAK PAKAI DAN HAK PENGELOLAAN seperti yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972, tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah.
2. "Tanah Negara" adalah tanah yang langsung dikuasai Negara seperti dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No. 104);
3. "Tanah Hak" adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak sebagai dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.
4. "Pejabat yang berwenang" adalah pejabat-pejabat sebagai dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 187/1970 jis. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88/1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1972.
5. "Pemberian hak atas tanah" adalah pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah.

BAB II PEMBERIAN HAK BARU

A. HAK MILIK

Pasal 2

Hak Milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang dan badan-badan hukum, sebagai yang disebutkan dalam pasal 20 Undang-Undang No. 5 tahun 1960.

Pasal 3

1. Hak Milik dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah seperti yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 yaitu:
 1. Bank-Bank yang didirikan oleh Negara.
 2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara 1958 No. 139).
 3. Badan-badan Keagamaan dan Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pertimbangan Menteri Agama dan Menteri Sosial.*)

*) Lihat I. 3.



2. Jika mengenai tanah pertanian maka perlu diperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang No. 56 Prp 1960 j.s Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1964. *)

Pasal 4

1. Permohonan untuk mendapatkan tanah Negara dengan Hak Milik diajukan oleh pemohon kepada Pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, secara tertulis yang disusun menurut conotok I dalam rangkap 6.
2. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:
 - a. Pemohon:
 1. Jika pemohon itu perorangan: Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang isteri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud di atas.
 2. Jika pemohon itu badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik.
 - b. Tanahnya:
 1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya).
 2. Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara.
 3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan.
 4. Penguasaannya: sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
 5. Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.
 - c. Lain-lain:
 1. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh isteri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya: status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya.
 2. Keterangan lain yang dianggap perlu.

*) Lihat H 7.

3. Permohonan tersebut di atas harus dilampiri dengan:

a. mengenai diri pemohon:

a.1. Perorangan: (surat keterangan Kewarganegaraan Indonesia);

a.2. Badan Hukum: (akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik).

b. Mengenai tanahnya:

Jika telah ada, dibuatkan turunan sertifikat/akta pejabat balik nama, surat ukur/gambar situasi, petuk pajak bumi/verponding Indonesia atau surat Keterangan pendaftaran tanah. Jika belum ada surat ukur/gambar situasinya, maka dilampirkan gambar situasi yang dibuat oleh pemohon sendiri. *)

c. Turunan dari surat-surat bukti perolehan hak secara beruntun yang dimaksudkan dalam pasal ini ayat 2 huruf b 4 di atas.

Pasal 5

Setelah menerima permohonan yang dimaksud, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya:

a. memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak yang bersangkutan, agar:

1. mencatatnya di dalam daftar Permohonan Hak Milik menurut Contoh II yang disediakan untuk itu.

2. memeriksa apakah keterangan-keterangan yang dimaksudkan dalam pasal 4 sudah lengkap dan jika belum lengkap mempersilahkan pemohon untuk melengkapinya.

b. memanggil pemohon untuk :

1. melengkapi keterangan yang belum lengkap.

2. membayar kepada Kepala Sub Bagian Administrasi Sub Direktorat Agraria persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut, dengan menyebutkan rinciannya menurut Contoh III.

Lembaran asli Contoh III yang ditanda tangani oleh Kepala Sub Bagian Administrasi tersebut diberikan kepada pemohon.

c. Memerintahkan kepada Seksi-seksi Pendaftaran Tanah, Tata Guna Tanah dan Pengurusan Hak Tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, yaitu antara lain:

1. Surat keterangan Pendaftaran Tanah (kalau belum ada).

2. Gambar situasi/surat ukur (kalau belum ada). **)

*) Lihat C 16.

**) Lihat D 28.

3. Pertimbangan apakah pemberian tanah untuk peruntukan yang dimohon itu memenuhi persyaratan tata guna tanah dan jika sudah ada, apa sesuai dengan rencana tata guna tanah Daerah yang bersangkutan, dengan catatan bahwa kalau pemberian hak atas tanah itu tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon, pertimbangan itu tidak diperlukan. *)
 4. Sekiranya diperlukan juga pertimbangan dari instansi-instansi lainnya yang ada hubungannya dengan tanah yang dimohon.
- d. Jika bahan-bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya bersama-sama dengan Camat, Kepala Desa dan Wakil-wakil dari instansi lainnya yang ditetapkan dalam Surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 142/DJA/1973 **), untuk mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan tersebut disusun dalam suatu Risalah Pemeriksaan Tanah menurut Contoh IV yang ditanda tangani oleh semua Anggota Panitia.
 - e. Mengirimkan berkas permohonan itu kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi (kalau ada dilengkapi dengan Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut di atas) disertai pertimbangannya yang disusun menurut Contoh V. Pengiriman ini juga dilakukan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya walaupun permohonan-permohonan yang bersangkutan karena sesuatu alasan dipertimbangkan untuk ditolak oleh Pejabat yang berwenang.
 - f. Menyampaikan selebar tembusan dari pertimbangan tersebut (dan jika ada disertai Risalah Pemeriksaan Tanahnya) kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria dan kepada pemohon, baik jika wewenang untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri ataupun ada pada Gubernur Kepala Daerah.
 - g. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah untuk mencatat pengiriman berkas tersebut huruf e di atas di dalam daftar yang dimaksudkan dalam huruf a.
 - h. Mengadakan perhitungan dengan pemohon mengenai persekot biaya yang dimaksudkan dalam huruf b menurut Contoh III.A. dan tanda penerimaan uang menurut Contoh III.B.

Pasal 6

Setelah menerima permohonan hak milik dari Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya seperti dimaksud dalam pasal 5, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi memerintahkan kepada Kepala Sub Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah untuk mengadakan:

*) Lihat dalam hubungan ini PMDN 6/1986 (G6 dan G7).

***) Lihat C 16.

- a. pencatatan dalam buku yang khusus disediakan untuk itu.
- b. penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera meminta kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Pasal 7

1. Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedang wewenang untuk memutuskan ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan segera mengeluarkan surat keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon itu, yang disusun menurut Contoh VI.
2. Surat Keputusan tersebut di atas dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.
3. Seiaian syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukkan tanahnya, maka di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut dalam ayat 1 pasal 1 ini harus dimuat pula syarat-syarat umum antara lain:
 - a. bahwa harus dibayar uang pemasukan kepada Negara dan uang sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. *)
 - b. bahwa Hak Milik yang diberikan itu harus didaftarkan pada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan c.q. Seksi Pendaftaran Tanah, dengan membayar biaya pendaftaran yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat bagi lahirnya hak yang bersangkutan dan baru boleh dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam surat keputusan pemberian haknya dipenuhi. **)
 - c. Negara membebaskan diri dari pertanggungjawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak milik itu.
 - d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada huruf a dan b di atas yang dinyatakan secara khusus dalam surat keputusan pemberian hak tersebut, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pemberian hak tersebut. ***)

*) Lihat D 15 dan D 16 serta D 24 dan D 25. Uang sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform diganti menjadi "uang sumbangan pelaksanaan landreform" dan harus disetor kepada Kas Negara.

**) Lihat C.29 dan C 31.

***) Lihat D 20 dan D 21.

4. Turunan surat keputusan yang mengabulkan permohonan itu di dalam waktu 14 hari setelah ditetapkannya disampaikan kepada:
 - a. Menteri Dalam Negeri c.q. Sekretaris Jenderal (1 exemplar).
 - b. Menteri Dalam Negeri c.q. Inspektur Jenderal (1 exemplar).
 - c. Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria (3 exemplar).
 - d. Gubernur Kepala Daerah c.q. Sekretaris Daerah yang bersangkutan (1 exemplar).
 - e. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten yang bersangkutan (2 exemplar).
 - f. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Sekretaris Daerah yang bersangkutan (1 exemplar).
 - g. Kantor Bendahara Negara yang bersangkutan (1 exemplar).
 - h. Badan Pengawas Keuangan di Jakarta (1 exemplar).
 - i. Instansi-instansi yang berkepentingan.
5. Selain dari apa yang tersebut dalam ayat 4 pasal ini, maka untuk keperluan pendaftaran haknya dibuat dua kutipan dari surat keputusan yang bersangkutan di atas kertas yang khusus disediakan untuk itu dan ditandatangani oleh Kepala Direktorat Agraria a.n. Gubernur Kepala Daerah. Kutipan tersebut disampaikan kepada:
 - a. penerima hak (langsung kepada alamatnya) dan
 - b. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya.

Pasal 8

1. Jika wewenang untuk memberikan keputusan tentang permohonan Hak Milik tersebut ada pada Gubernur Kepala Daerah, tetapi ternyata syarat-syarat tidak dipenuhi dan oleh karena itu permohonannya harus ditolak, maka oleh Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur/Kepala Daerah dikeluarkan surat keputusan penolakan, dengan disertai alasan-alasan menurut Contoh VII, yang kutipan salinannya disampaikan secara langsung kepada pemohon. Salinan surat keputusan tersebut disampaikan pula kepada instansi-instansi dalam lingkungan Departemen Dalam Negeri yang disebut dalam pasal 7 ayat 4.
2. Terhadap keputusan penolakan itu pemohon dapat meminta banding secara tertulis kepada Menteri Dalam Negeri, dengan menyampaikan tembusannya kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.
3. Jika terjadi hal yang dimaksudkan dalam ayat 2 pasal ini maka Gubernur Kepala Daerah/Kepala Direktorat Agraria Propinsi bertindak seperti yang diatur dalam ayat 1 pasal 9.

4. Surat Keputusan penolakan tersebut di atas dicatat dalam daftar keputusan yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.



Pasal 9

1. Mengenai permohonan yang wewenangnya untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri maka Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi segera menyampaikan berkas permohonan yang bersangkutan kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria, disertai dengan pertimbangannya yang disusun menurut contoh VIII, dengan tembusan pada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan.
2. Setelah menerima berkas permohonan hak milik dari Gubernur Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan dimaksud dalam ayat 1 pasal ini maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria memerintahkan kepada Kepala Direktorat Pengurusan Hak-hak Tanah untuk mengadakan:
 - a. pencatatan dalam buku yang khusus disediakan untuk itu.
 - b. penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera meminta kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.
3. Apabila semua keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap, maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria mengeluarkan Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau menolak permohonan yang bersangkutan, yang disusun menurut Contoh VI dan VII.
4. Ketentuan-ketentuan dalam pasal 7 ayat 2 s/d 5 dan pasal 8 ayat 1 dan 3 berlaku mutatis mutandis terhadap surat keputusan yang dikeluarkan tersebut pada ayat 3 pasal ini.

Pasal 10

1. Setelah menerima surat keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tentang pemberian hak tersebut pada pasal 7 dan 9, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan memberi tahukan hal itu kepada pemohon, agar segera memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan tersebut.
2. Setelah semua syarat dipenuhi maka atas permintaan penerima hak oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan segera dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah dan penerbitan sertifikatnya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.
3. Penanda tanganan buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Ke-

- pala Seksi Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani serta oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Bupati/Walikota Kepala Daerah.
4. Salinan buku tanah dan surat ukur (sertifikat) diterbitkan setelah ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.
 5. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya c.q. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan:
 - a. menerima sertifikat haknya kepada penerima hak.
 - b. memberitahukan tanggal dan nomor buku tanah/sertifikat yang bersangkutan kepada:
 1. Kepala Seksi Pengurusan Hak pada Sub Direktorat Agraria.
 2. Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi.
 3. Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria.

Pasal 11

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tersebut pada pasal 7, 8 dan 9 serta pengiriman pertimbangan (fatwa), Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri Dalam Negeri tersebut pada pasal 9 ayat 1, demikian juga tanggal dan nomor buku tanah/sertifikat yang dimaksudkan dalam pasal 10, dicatat oleh pejabat yang bersangkutan dalam buku khusus yang dimaksudkan dalam pasal 5 huruf a. 1, pasal 6 dan pasal 9 ayat 2.

Pasal 12

Ketentuan dalam Bab II huruf A ini tidak berlaku terhadap:

1. Pemberian hak milik kepada para transmigran dan keluarganya yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi No. 3 tahun 1967.
2. Pemberian hak milik dalam rangka pelaksanaan Landreform yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961.
3. Pemberian hak milik atas tanah hak pakai bekas gogolan tetap yang diatur dalam keputusan Bersama Menteri Agraria dan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Mei 1965 No. 30/Depag/65 No. 11/DDN/1965.
4. Pemberian hak milik atas tanah-tanah bekas konversi dikesidenan Surakarta seperti diuraikan dalam Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Sk. 2/Ka/1963.
5. Penegasan Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 2/1962 jo Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/DDA/1970. *)

*) Lihat B 8 dan B 9.

B. HAK GUNA USAHA

Pasal 13

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960.

Pasal 14

Hak guna Usaha dapat diberikan atas tanah Negara yang luasnya tidak kurang dari 5 hektar, kepada:

- a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. *)
- b. Warga Negara Indonesia, jika luas tanahnya tidak melebihi 25 hektar.

Pasal 15

1. Permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Usaha diajukan oleh pemohon kepada Pejabat yang berwenang melalui Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan secara tertulis menurut Contoh IX dalam rangkap 6, dengan tembusan kepada Bupati Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan. **)

Jika tanah yang diperlukan terletak dalam wilayah lebih dari satu Kabupaten, maka tembusan permohonannya harus disampaikan kepada masing-masing Bupati Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan.

2. Mengenai keterangan-keterangan yang perlu disebutkan dalam permohonan tersebut berlaku mutatis mutandis ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 4 ayat 2 dan 3. Permohonan itu harus dilengkapi pula dengan keterangan-keterangan:
 - a. Tentang bonafiditas dan liquiditas perusahaan, misalnya dengan menunjukan referensi dari Bank Pemerintah atau keterangan lain.
 - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - c. Tenaga ahli yang tersedia.
 - d. Rekomendasi dari instansi-instansi yang dianggap perlu seperti instansi Perkebunan, Kehutanan dan sebagainya sesuai dengan rencana pengusahaan tanah tersebut. ***)

*) Lihat Keputusan Presiden no. 23 tahun 1980 (E 12).

***) Lihat PKBPN 3/1922 (D37) untuk permohonan dalam rangka undang-undang penanaman modal.

****) Ditambah: Keterangan lengkap mengenai para anggota Direksi.

Pasal 16

1. Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Usaha dari yang bersangkutan, maka tindakan-tindakan atau ketentuan-ketentuan seperti yang dimaksud dalam pasal 5a, b dan c yang diperuntukkan bagi penyelesaian permohonan Hak Milik berlaku mutatis Mutandis terhadap penyelesaian permohonan Hak Guna Usaha.
2. Bahwa gambar situasi atas tanah yang dimohon dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah atau Sub Direktorat Pendaftaran Tanah atau Sub Direktorat Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagai bahan pertimbangan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah yang dimaksud dalam pasal 17.

Pasal 17

Jika bahan-bahan yang diperlukan untuk persyaratan pemberian hak guna usaha sudah lengkap, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi bersama-sama dengan instansi-instansi lainnya yang merupakan Panitia Pemeriksaan Tanah untuk Hak Guna Usaha yang ditetapkan dalam surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 142/DJA/1973 *) mengadakan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang dimohon. Hasil pemeriksaan tersebut disusun dalam suatu Risalah Pemeriksaan Tanah menurut contoh X yang ditanda tangani oleh semua anggota Panitia.

Pasal 18

1. Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedang wewenang untuk memutuskan ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka segera dikeluarkan surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon itu, yang disusun menurut Contoh XI.
2. Surat Keputusan tersebut dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.
3. Selain syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, maka di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut dalam ayat 1 pasal ini, harus dimuat pula syarat-syarat umum sebagai yang disebutkan dalam ayat 3 pasal 7.
4. Ketentuan dalam pasal 7 ayat 4 berlaku juga terhadap surat keputusan pemberian Hak Guna Usaha.

Pasal 19

Jika wewenang untuk memberikan keputusan tentang permohonan Hak

*) Lihat D 28.

Guna Usaha tersebut ada pada Gubernur Kepala Daerah dan ternyata syarat-syaratnya tidak dipenuhi dan oleh karena itu permohonannya harus ditolak, maka ketentuan dalam pasal 8 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian permohonan Hak Guna Usaha.

Pasal 20

1. Mengenai permohonan Hak Guna Usaha yang wewenang untuk memberikannya ada pada Menteri Dalam Negeri berlaku mutatis mutandis apa yang tersebut pada pasal 9, dengan ketentuan bahwa sebelum memberikan keputusan didengar lebih dahulu pertimbangan dari Team Pertimbangan Hak Guna Usaha untuk Perkebunan Besar yang dibentuk dengan Keputusan Bersama Menteri Pertanian dan Menteri Dalam Negeri tanggal 10-1-1969 No. 21/Kpts/Um/1/1969 *)
2 Tahun 1969
2. Pemberian Hak Guna Usaha yang dimohon itu dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan teknis sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 11 tahun 1962 jis No. 2 tahun 1964, Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian No. 2/Pert/OP/8/1969 **)
8/1969

Pasal 21

Ketentuan-ketentuan dalam pasal 10 dan 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian permohonan Hak Guna Usaha dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.

C. HAK GUNA BANGUNAN

Pasal 22

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah Negara sebagai dimaksudkan dalam pasal 35 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

Pasal 23

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

*) Telah diubah. Lihat E. 11.

***) Lihat E. 5.

Pasal 24

1. Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10, dan pasal 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.
2. Penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan tersebut pada ayat 1 di atas, tidak berlaku terhadap Hak Guna Bangunan yang timbul karena Undang-Undang No. 3 Prp. 1960 dan Peraturan Presidium Kabinet Republik Indonesia No. 5/Prk/1965.

D. HAK PAKAI

Pasal 25

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah Negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang, sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 Undang-Undang No. 5 tahun 1960.

Pasal 26

Hak Pakai atas tanah Negara dapat diberikan kepada:

- a. Warganegara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan-badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 27

Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10 dan pasal 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian permohonan Hak Pakai dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.

E. HAK PENGELOLAAN

Pasal 28

Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah Negara seperti yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga, dengan Hak Pakai yang berjangka waktu 6 tahun.
- d. menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan. *)

Pasal 29

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

1. Departemen dan Jawatan-jawatan Pemerintah.
2. Badan-badan Hukum yang ditunjuk Pemerintah. *)

Pasal 30

Ketentuan-ketentuan tersebut Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10 dan pasal 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Pengelolaan dan pendaftarannya menurut peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.

BAB III LAIN-LAIN.

Pasal 31

1. Terhadap penyelesaian permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan dan Hak Pakai atas tanah Negara (sebagai dimaksud dalam Bab I pasal 1 ayat 1) berlaku mutatis mutandis ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10 dan pasal 11.
2. Dalam hal permohonan perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha yang wewenang untuk memutuskannya ada pada Menteri Dalam Negeri, maka setelah ternyata bahwa permohonannya akan dapat diluluskan, sambil menunggu keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut pada pasal 20 oleh Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dapat segera dikeluarkan surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu selama maksimal 5 tahun seperti yang dimaksudkan dalam pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972, menurut Contoh XI.

Pasal 32

Mencabut kembali Peraturan Menteri Muda Agraria No. 15/1959 tentang

*) Lihat Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5/1974 dan No. 1/1977 (D.6 dan D 10).

Pemberian dan Pembaharuan Beberapa Hak atas Tanah serta pedoman mengenai tatacara kerja bagi Pejabat-pejabat yang bersangkutan.

Pasal 33

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan ini akan ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan tersendiri.

Pasal 34

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya.

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

Ditetapkan di Jakarta,
Pada tanggal 26 Juni 1973.

MENTERI DALAM NEGERI,

ttd.

(Amirmachmud)

Catatan :

Contoh-contoh lembar-isian yang disebut dalam Peraturan ini sudah merupakan cetakan yang dapat diperoleh di kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan. (Lihat peraturan Menteri Dalam Negeri no. 7 tahun 1977 - D 22).

K E T U A

BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR : 15/HQJ/1991
TENTANG

PEMBERIAN HAK GUNA USAHA ATAS NAMA
PT. KURNIA LUWUK SEJATI, LUWUK, SULAWESI TENGAH

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

- Herbaca : Berkenaan permohonan Hak Guna Usaha dari PT. Kurnia Luwak Sejati, tanggal 9 Agustus 1989 atas tanah negara seluas 7.417,90 ha. terletak di Desa Toili, Singkoyo, Kecamatan Batui, Kabupaten Banggai, Propinsi Sulawesi Tengah yang disampaikan dengan surat pengantar dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Jakarta, tanggal 23 Mei 1991, Nomor 006/A.4/1991, beserta surat-surat yang berhubungan dengan itu.
- denimbang :
- Bahwa PT. Kurnia Luwak Sejati adalah suatu badan hukum yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan memperoleh Hak Guna Usaha atas tanah Negara, menurut Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1989 No. 09.12/1989, luas seluruhnya 7.417,90 ha. (tujuh ribu empat ratus tujuh belas sembilan nol hektar) terletak di Desa Toili, Singkoyo, Kecamatan Batui, Kabupaten Banggai, Propinsi Sulawesi Tengah, yang belum terdaftar dengan sesuatu hak.
 - Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh pemohon berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Sulawesi Tengah Cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Sulawesi Tengah, tanggal 26 Pebruari 1990, No. 570/01/PCI/Bid. II-BKPM/1990, dan tanggal 12 April 1990, No. 570/03/IL/Bid. II-BKPM/1990, tentang Pencadangan Tanah dan persetujuan / perubahan izin lokasi untuk perkebunan coklat dan kelapa hibrida terpadu dengan pengolahannya atas nama PT. Kurnia Luwak Sejati.
 - Bahwa Kepala Dinas Perkebunan Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah dalam rekomendasinya tanggal 24 Pebruari 1989 No. 503/01/223 pada prinsipnya menyetujui pembangunan perkebunan coklat dan kelapa hibrida oleh pemohon.
 - Bahwa Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Propinsi Sulawesi Tengah dalam suratnya tanggal 26 Mei 1990 No. 3769/-MB-13/90 menyalakan bahwa luas areal tanah yang disetujui untuk keperluan perkebunan adalah areal yang terletak di luar kawasan hutan, yaitu seluas : 7.417,90 ha - 1.407,90 ha (Kawasan produksi terbatas dan produksi biasa) = 6.010 ha (Enam ribu sepuluh hektar).
 - e. bahwa

KEPDA

BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR : 15/HGU/1991

TENTANG

PENDUKRIAN HAK GUNA USAHA ATAS NAMA
PT. KURNIA LAMUK SEJATI, LAMUK, SULAWESI TENGAH

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Hasil baca : Berkas permohonan Hak Guna Usaha dari PT. Kurnia Lamuk Sejati, tanggal 9 Agustus 1989 atas tanah negara seluas 7.417,90 ha. terletak di Desa Teili, Singkoyo, Kecamatan Batui, Kabupaten Banggai, Propinsi Sulawesi Tengah yang disampaikan dengan surat pengantar dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Jakarta, tanggal 23 Mei 1991, Nomor 006/A.4/1991, beserta surat-surat yang berhubungan dengan itu.

- Menimbang :
- Bahwa PT. Kurnia Lamuk Sejati adalah suatu badan hukum yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan memperoleh Hak Guna Usaha atas tanah Negara, menurut Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1989 No. 09.12/1989, luas seluruhnya 7.417,90 ha. (tujuh ribu empat ratus tujuh belas koma sembilan nol hektar) terletak di Desa Teili, Singkoyo, Kecamatan Batui, Kabupaten Banggai, Propinsi Sulawesi Tengah, yang belum terdaftar dengan sesuatu hak.
 - Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh pemohon berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Sulawesi Tengah Cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Sulawesi Tengah, tanggal 26 Pebruari 1990, No. 570/01/PCI/Bid. 11-BKPM/1990, dan tanggal 12 April 1990, No. 570/03/IL/Bid. 11-BKPM/1990, tentang Pencadangan Tanah dan persetujuan / perubahan izin lokasi untuk perkebunan coklat dan kelapa hibrida terpadu dengan pengolahannya atas nama PT. Kurnia Lamuk Sejati.
 - Bahwa Kepala Dinas Perkebunan Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah dalam rekomendasi tanggal 24 Pebruari 1989 No. 503/01/223 pada prinsipnya menyetujui pembangunan perkebunan coklat dan kelapa hibrida oleh pemohon.
 - Bahwa Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Propinsi Sulawesi Tengah dalam suratnya tanggal 26 Mei 1990 No. 3769/-MH-13/90 menyatakan bahwa luas areal tanah yang disetujui untuk keperluan perkebunan adalah areal yang terletak di luar kawasan hutan, yaitu seluas : 7.417,90 ha - 1.407,90 ha (Kawasan produksi terbatas dan produksi biasa) = 6.010 ha (Enam ribu sepuluh hektar).

e. bahwa

Telah dilaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam Diktum KEENAM Keputusan ini dengan menyebutkan Tanggal dan Nomor pendaftaran / Buku Tanahnya serta menyampaikan tembusan dari laporan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan.

KESKEMBANGAN :

Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

PENGALIHAN CATATAN :

Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan / kealahan, Keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA

PADA TANGGAL : 02 OCT 1991

A.n. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,
KETUA-BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL



U.b
Ketua

Dr. R a o i d i.

KEPADA :

Sdr. Direksi PT. KURNIA LUMUK SEJATI
Jl. Sam Ratulangi No.24, Lumuk, Sulawesi Tengah.

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Direktur Jenderal Perkebunan Departemen Pertanian di Jakarta;
2. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah, P a l u;
3. Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tengah P a l u;
5. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Sulawesi Tengah. P a l u;
6. Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Tengah, P a l u;
7. Tim Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar di Jakarta;
8. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Banggai, L u w u k;
9. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai, L u w u k;
10. Kepala Kantor Perbendaharaan Negara P a l u;
11. Kepala Kantor Kas Negara, L u w u k.
12. Arsip A.

GU/am.-