

KONVERSI ATAS TANAH HAK BARAT SUATU TINJAUAN YURIDIS

Hj. Salmi
Universitas Andi Djemma Palopo

Abstrak

Artikel ini mengkaji tentang konversi atas tanah hak barat ditinjau dari pendekatan yuridis atau pendekatan hukum (pendekatan perundang-undangan), sebagaimana dimaksud dalam (1) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (3) Peraturan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Konversi Hak Barat; (4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 dan (5) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1970 Tentang Konversi.

Artikel ini dilakukan dengan tujuan untuk (1) mengetahui efektivitas pelaksanaan Konversi atas Tanah Hak Barat dan mengetahui factor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan konversi tersebut; (2) melakukan identifikasi tanah asal hak barat yang ada di Kota Makassar.

Artikel ini mengungkap bahwa (1) tidak semua hak atas tanah yang berasal dari hak barat dilakukan dikonversi atau pembaharuan hak; (2) Tanah Hak barat yang belum dilakukan konversi menjadi tanah yang dikuasai oleh negara; (3) bekas pemegang hak atas tanah asal hak barat yang dikuasai oleh Negara masih diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah yang telah dikuasai oleh Negara (4) Pelaksanaan ketentuan pemberian hak baru atas tanah asal konversi di Makassar, belum efektif sebagaimana dimaksud Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979; (5) faktor yang mempengaruhi tidak efektifnya pelaksanaan pemberian hak baru atas tanah asal hak barat adalah (a) teknis operasional dan tingkat pemahaman masyarakat yang masih rendah.

Kata Kunci : *Konversi hak atas tanah asal Hak Barat.*

A. Pendahuluan.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai arti yang amat penting bagi kehidupan bermasyarakat maupun dalam kehidupan bernegara. Tanah merupakan sumber kehidupan umat manusia. Hal ini dapat dimengerti oleh karena tanah mempunyai dan menyimpan beberapa sumber

kekayaan yang potensial bagi kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya.

Kegiatan untuk mengeksploitasi tanah, baik tanah tersebut dalam status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai akan menimbulkan persoalan hukum dalam kehidupan sosial kemasyarakatan.

K. Wantjik Saleh¹ menyatakan bahwa :

“ tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan manusia itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya”.

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah (termasuk alam sekitarnya), demikian pula hubungan hukum antara manusia yang satu dengan manusia lainnya yang saling berkepentingan akan menimbulkan berbagai hak yang harus dipertahankan, oleh karena hak tersebut dilindungi oleh hak dasar (hak asasi) yang telah ada dan dimiliki oleh manusia sejak lahir.

Hak-hak sebagaimana dimaksudkan diatas sudah barang tentu harus diimbangi dengan kewajiban – kewajiban hukum demi terciptanya ketertiban, keserasian dan ketenteraman dalam masyarakat yang pada gilirannya akan melahirkan kepastian hukum.

Negara Republik Indonesia sebagai negara yang berdasar atas hukum, memberikan isyarat bahwa segala aspek kehidupan manusia, baik sebagai warga masyarakat maupun sebagai warga negara diatur dengan hukum.

Dengan demikian tingkah laku warga masyarakat dan warga negara adalah merupakan tingkah laku hukum.

Pasal 33 ayat (3) undang – undang dasar 1945 menyatakan bahwa ;

“ Bumi dan air serta kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat ”.

Pasal tersebut diatas memberikan wewenang kepada negara (pemerintah) untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya²

Konsekuensi daripada lahirnya UUPA adalah terjadinya ketentuan – ketentuan konversi hak – hak atas tanah baik yang diatur oleh hukum adat maupun yang diatur oleh hukum Barat, hal ini disebut dengan nama pembaharuan hak – hak atas tanah.

Sebagaimana kita ketahui bahwa UUPA adalah merupakan Undang – Undang Pokok , maka dengan demikian untuk penerapannya masih membutuhkan beberapa peraturan organik sebagai aturan pelaksanaannya. Schubungan dengan hal tersebut telah dikeluarkan sekian banyak peraturan antara lain :
(a). Peraturan Menteri Agraria

¹ K.Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, Cet.ke-5, hal.7.

² K.Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, Cet.ke-5, hal.7.

Nomor 2 tahun 1960 ; (b). Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1970, yang kesemuanya mengatur tentang konversi.

Meskipun pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan yang mengatur tentang konversi, akan tetapi dalam kenyataannya masih terdapat hak – hak atas tanah yang berasal dari hak Barat yang belum dikonversi sebagaimana yang diharapkan oleh UUPA.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka lahirilah Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok – Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.

Bertitik tolak dari ketentuan – ketentuan tersebut diatas, maka bekas pemegang hak yang memenuhi syarat ; mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah atau bangunan akan diberikan hak baru atas tanah tersebut, kecuali apabila tanah tersebut dipergunakan untuk proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Pengertian Konversi Hak Atas Tanah

Istilah konversi adalah merupakan terjemahan dari kata “conversion” yang berarti perubahan, pengubahan, atau penukaran ; misalnya perubahan air laut menjadi air tawar, penukaran dolar menjadi rupiah³.

Apabila pengertian konversi dikaitkan dengan persoalan hukum (khususnya hukum agraria), maka dapat diartikan peralihan, perubahan

(omzetting) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak yang lain⁴

Berdasarkan pengertian konversi disebutkan di atas, maka dapat dipahami bahwa konversi pada prinsipnya adalah hak yang lama diubah menjadi hak yang baru dalam status yang sama atau hampir sama yang berada pada kekuasaan dan kewenangan pemegang hak terdahulu.

C. Pelaksanaan Konversi Hak atas Tanah

Konversi hak atas tanah yang lama (hak barat maupun hak adat) menjadi suatu hak yang baru dapat terjadi dengan beberapa cara yaitu :

1. Konversi yang terjadi karena perbuatan hukum, yang meliputi :

- a. Dengan sendirinya, yang berarti tanpa adanya suatu tindakan atau ketetapan dari instansi atau pejabat yang berwenang untuk itu, misalnya hak erfacht untuk perusahaan perkebunan besar dikonversi menjadi hak guna usaha sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dengan jangka waktu selama sisa hak erfacht tersebut, tetapi paling lama 20 tahun.
- b. Dengan syarat tertentu, yaitu diperlukan adanya suatu tindakan atau ketetapan yang bersifat deklaratoir yakni keputusan dari instansi atau pejabat yang berwenang untuk itu, misalnya hak eigendom itu tidak selalu dikonversi

³ John M. Echols dan Hassan Shadaly, Kamus Inggris – Indonesia, Gramedia, Jakarta, 1987, Cet.ke-15, hal.146.

⁴ Bachsan Mustafa, Hukum Agraria Dalam Perspektif, Remaja Karya, Bandung, 1985, Cet.ke-2, hal.46.

memberikan keterangan mengenai kewarganegaraannya.

Bagi Warga Negara Republik Indonesia keturunan Tionghoa, penegasan itu harus dibuktikan dengan surat pernyataan pelepasan kewarganegaraan Republik Rakyat Cina yang sudah disahkan oleh Hakim, atau formulir C yang semuanya bertanggal paling lambat 24 September 1960. Sedangkan untuk Warga Negara Republik Indonesia yang bukan keturunan Tionghoa, mereka dapat menunjukkan surat tanda Kewarganegaraan Indonesia yang diberikan oleh instansi dari Departemen Dalam Negeri. Atau lengan menunjukkan tanda bukti naturalisasi menjadi Warga Negara Republik Indonesia.

Hak eigendom yang pemilikinya pada tanggal 24 September 1960 terbukti berkewarganegaraan Indonesia dan datang ke Kantor Pendaftaran Tanah dalam jangka waktu yang ditentukan sebagaimana telah disebutkan diatas, maka hak eigendom tersebut dicatat sebagai telah dikonversi menjadi hak milik. Pencatatan tersebut dilakukan pada asli maupun grosse aktanya. Demikian proses konversi hak eigendom menjadi hak milik apabila yang menjadi subyek hak adalah orang pribadi.

Akan tetapi apabila yang menjadi subyek hak adalah badan hukum (badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah), maka badan hukum tersebut hanyalah yang bergerak dibidang keagamaan atau bidang sosial.

Hak eigendom selain dapat dikonversi menjadi hak milik juga dapat dikonversi menjadi hak pakai dan hak guna bangunan. Ketentuan mengenai kedua bentuk konversi hak belakangan dapat dilihat pada :

Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa :

“Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas”.

Pasal 1 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa :

“Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun”.

Apabila diperhatikan ketentuan tentang jangka waktu pemberian hak konversi dari hak eigendom menjadi hak pakai dan hak guna bangunan yang berlangsung selama-lamanya 20 tahun sejak tanggal 24 September 1960, maka itu berarti bahwa masa berlakunya telah berakhir pada tanggal 24 September 1980. Dengan demikian sejak tanggal 24 September 1980 hak-hak sebagaimana dimaksudkan diatas harus diperbaharui.

b. *Hak Opstal*

Berdasarkan dengan ketentuan yang terkandung dalam UUPA maka hak opstal dikonversi menjadi hak

guna bangunan (pasal I ayat (4)) yang menegaskan bahwa :

“Jika hak eigendom tersebut dalam ayat 1 pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak guna bangunan ... tetapi selama-lamanya 20 tahun”.

Sedangkan pasal 5 UUPA menyatakan bahwa :

“Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan ... tetapi selama-lamanya 20 tahun”.

c. Hak Erfpacht

Mengenai ketentuan konversi hak erfacht ini menjadi hak guna bangunan sebagaimana telah disebutkan dalam pasal I ayat (4) juga dapat dikonversi menjadi hak guna usaha. Ketentuan ini dapat dilihat pada pasal III sebagai berikut :

- (1) Hak erfacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sejak saat tersebut hapus dan selanjutnya diselesaikan

menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraris.

E. Tata Cara Permohonan Pembaharuan Hak Atas Tanah.

Pada pembahasan terdahulu telah diketengahkan bahwa tanah merupakan sesuatu yang sangat vital bagi kelangsungan hidup dan kehidupan umat manusia baik dalam kehidupan secara pribadi maupun dalam kehidupan berkelompok dan bermasyarakat termasuk bernegara.

Oleh sebab itu perbuat Undang-Undang secara sadar telah mengatur secara bijaksana tentang penggunaan dan penguasaan atas tanah, pengaturan secara bijaksana itu dilakukan secara teliti, cermat dan efektif serta efisien dengan maksud agar tidak menimbulkan keresahan dan ketidakpastian hukum dalam masyarakat itu sendiri.

Perlu untuk diingat bahwa peruntukan dan penggunaan hak atas tanah dalam bentuk apapun harus tetap memperhatikan *fungsi sosialnya*⁵¹⁾. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa titik berat dalam hal penggunaan sebidang tanah adalah demi kepentingan umum.

Tanah-tanah asal konversi hak barat yang berakhir masa berlakunya sejkak 24 September 1980 dan tidak ditetapkan atau ditunjuk untuk kepentingan umum oleh pemerintah, maka tanah-tanah tersebut dapat dimohonkan memperoleh pembaharuan hak.

Pembaharuan hak atas tanah asal konversi hak barat berdasarkan

⁵ Perhatikan pasal 6 UUPA 1960.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1970, Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 tahun 1979 serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 adalah merupakan tugas yuridis yang mutlak dan mendesak untuk dituntaskan.

Konversi hak barat menjadi hak guna bangunan. Pelaksanaan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat dibedakan dalam dua kategori yaitu :

- 1) Pembaharuan hak berdasarkan pada Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 Tahun 1979.

Permohonan pembaharuan hak berdasarkan pada Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 tahun 1979 dengan jangka waktu yang berakhir pada tanggal 24 September 1980.

Guna kepentingan pembaharuan hak sebagaimana dimaksud adalah Kepres tersebut diatas, maka ada beberapa hal yang perlu untuk diperhatikan yaitu :

- a. Sebelum yang bersangkutan mengajukan permohonan pembaharuan hak, maka harus terlebih dahulu dilakukan pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang.
 - b. Harus disertakan risalah pemeriksaan tanah dan ikhtisar permohonan hak (baik hak milik, hak pakai atau hak guna bangunan).
- 2) Pembaharuan hak secara rutin (tidak mempunyai jangka waktu tertentu).

Permohonan pembaharuan hak secara rutin dapat dilakukan setelah masa/jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Kepres Nomor 32 tahun 1979 yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980, hanyalah diperuntukkan terhadap tanah negara. Dikatakan tanah negara oleh karena status hak

tanah asal konversi hak barat yang tidak diperbaharui haknya sampai dengan tanggal 24 September 1980 menjadi dan dikuasai oleh negara.

Beberapa hal yang perlu untuk diperhatikan sebagai persyaratan dalam hal permohonan pembaharuan secara rutin yaitu antara lain peta situasi tanah yang memuat data-data tanah seperti letak tanah dan jenis tanah. Jika diatas tanah tersebut (yang dimohonkan pembaharuan hak) terdapat bangunan, maka pemohon harus melampirkan surat keterangan/izin mendirikan bangunan.

Untuk memenuhi kepentingan permohonan pembaharuan atas tanah sebagaimana telah dijelaskan terdahulu, maka dibentuklah suatu panitia yang bertugas untuk mengadakan penilaian atau penelitian terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan permohonan pembaharuan hak, demikian pula terhadap tanah yang dimohonkan itu.

Panitia yang dibentuk dengan tugas untuk mengadakan pemeriksaan terhadap tanah negara yang dimohonkan pembaharuan hak disebut panitia A, dengan susunan keanggotaannya sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah sebagai ketua.
- b. Seorang pejabat dari kantor Dinas Tata Kota (Kabupaten atau Kota) sebagai anggota.
- c. Camat dalam wilayah hukumnya pada Daerah Kabupaten atau Kota sebagai anggota.
- d. Kepala Desa atau kelurahan setempat (dimana tanah yang dimohonkan itu berada) sebagai negara.
- e. Seorang pejabat dari Kantor Badan Pertahanan Nasional

Daerah Kabupaten atau Kota dalam hal ini Kepala Seksi pengurusan hak-hak atas tanah sebagai sekretaris.

Pemberian pembaharuan hak atas tanah asal konversi hak barat dapat dilakukan oleh orang atau badan hukum (bekas pemegang hak atas tanah yang dimohonkan).

F. Praktek Pembaharuan Hak Atas Tanah

Pemerintah sebagai pemegang kewenangan dalam hal mengatur, menentukan dan menyelenggarakan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan atas tanah (Pasal 2 ayat (2) UUPA) selalu memperhatikan kepentingan pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pembaharuan hak tersebut teristimewa "golongan ekonomi lemah". Hal ini dimaksudkan agar penggunaan tanah dapat diciptakan secara optimum yang berdasarkan pada azas kemanfaatan dan lestari.

Yang berhak untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak, adalah orang atay badan yang memiliki hak prioritas, adalah mereka yang mendapat kesempatan pertama/utama untuk dipertimbangkan dalam hal perolehan pembaharuan hak.

Yang termasuk dalam kategori ini (hak prioritas) adalah :

1. Bekas pemegang hak ; apabila ;
 - a. tanah yang bersangkutan dikuasai dan dipergunakan sendiri ;
 - b. tanah tersebut tidak terkena proyek-proyck pembangunan untuk kepentingan umum ;
 - c. di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik bekas

pemegang hak yang didiami atau dipergunakan sendiri ;

- d. di atas tanah tersebut berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami atau dipergunakan oleh pihak lain dengan persetujuan dari bekas pemegang hak.

Syarat-syarat yang harus terpenuhi dalam hal permohonan pembaharuan hak terhadap tanah sebagaimana yang telah dijelaskan terdahulu adalah bahwa yang bersangkutan harus mengajukan permohonsn pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri R.I. Nomor 5 tahun 1973 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri R.I. Nomor 6 tahun 1972. Dalam hal pembaharuan hak atas tanah yang dimohonkan dan menyimpang dari ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 142/DJA/1973, maka permohonan pembaharuan hak tersebut dapat dilakukan dengan mengadakan konstantasi atau pemeriksaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten atau Kot dalam bentuk *konstatering raport*.

2. Kepada pihak lain ; apabila ;

- a. bekas pemegang hak tersebut memberikan persetujuan kepada yang menguasai atau menempati tanah/bangunan tersebut ;
- b. dapat diberikan pada pihak lain yang nyata-nyata menguasai tanah tersebut secara sah dan diatas tanah tersebut tidak terdapat bangunan milik bekas pemegang hak ;
- c. juga dapat diberikan kepada orang lain/bukan bekas pemegang hak atas tanah tersebut jika untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah harus

mengajukan permohonan lebih dahulu ;

- d. kepada pihak ketiga yang perlu mendapatkan perlindungan terhadap kepentingannya sehubungan dengan pihak ketiga tadi sebagai pihak yang mendapat prioritas pertama karena adanya pembebasan hipotik atau creditverbank.

Pada umumnya yang menjadi pihak ketiga dalam hal ini adalah Bank-Bank pemerintah (pada saat dikeluarkannya peraturan ini belum banyak bank swasta seperti sekarang ini). Pihak ketiga (Bank) yang mendapat prioritas pertama sebagaimana dimaksudkan diatas disebabkan oleh karena bank tersebut mempunyai *hak kreditur* yang secara nyata dilindungi Undang-Undang.

Tentang pertanyaan tersebut diatas, secara tegas telah diungkapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri R.I. Nomor 6 tahun 1972 yang menyatakan bahwa ; pembaharuan hak atas tanah dengan status hak guna bangunan ditujukan kepada :

- a. Gubernur, jika tanah luas tanah 2.000 meter persegi atau kurang dan jangka waktunya 20 tahun ;
- b. Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 meter persegi dan atau jangka waktunya 20 tahun⁶

Ketentuan tersebut diatas berlaku untuk orang atau badan hukum Indonesia. Akan tetapi jika yang bermaksud untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak adalah badan hukum Indonesia yang bermodal asing, maka permohonannya harus ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri R.I.

dengan tetap memperhatikan luas tanah dan jangka waktunya.

Tata cara memperoleh sesuatu hak atas tanah penguasaan negara (tanah negara) yang berasal dari tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980 dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Pemohon harus membuat permohonan secara tertulis dalam rangkap 6 (enam), yang ditujukan kepada Pejabat yang berwenang (sesuai dengan Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972) melalui Bupati/walikota C.q. Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten/Kot.

Surat permohonan tersebut harus memuat keterangan tentang :

A. Pemohon :

- a. Jika pemohon adalah perorangan harus diterangkan mengenai diri pemohon yang meliputi :
 - nama ;
 - umur ;
 - kewarganegaraan ;
 - pekerjaan ;
 - tempat tinggal ; serta
 - jumlah tanggungan keluarga.

Jika ia seorang istri, juga disebutkan ketenangan mengenai suaminya, sebagaimana tersebut diatas.

- c. Jika yang mengajukan permohonan itu badan hukum, maka ia harus melampirkan :

- nama badan hukum ;
- tempat kedudukan badan hukum ;
- Foto Copy akta pendirian ;

dan

⁶ Budi Harsono 1 ; *Op.Cit.* , hal. 365.

- Pengesahan badan hukum tersebut oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia R.I.

B. Tanahnya

a. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasi).

b. Statusnya; sebutkan sertifikat (kalau ada), akta pejabat balik nama/surat pendaftaran tanah, petok pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara.

c. Jenis; tanah bangunan.

d. Penguasaannya; sudah atau belum dikuasai pemohon.

Kalau sudah dikuasai pemohon atau dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.

e. Penggunaannya; direncanakan oleh pemohon dipergunakan untuk apa nantinya⁷.

Dalam surat permohonan pembaharuan hak untuk perseorangan (Warga Negara R.I.) wajib melampirkan bukti surat :

a. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku ;

b. Foto Copy Kartu Susunan keluarga (KSK) ;

c. Foto Copy bukti hak yang pernah ada (misalnya sertifikat hak guna bangunan);

d. Foto Copy gambar situasi/surat ukur yang dibuat oleh Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten/Kot.

e. Surat pernyataan pemilikan tanah yang dipunyai oleh pemohon ;

f. Foto Copy surat keterangan pendaftaran tanah ;

g. Membayar biaya prosesing.

Bagi pemohon keturunan Tionghoa harus melampirkan surat pernyataan pelepasan kewarganegaraan RRC atau yang sering disebut formulir C. Bukti kewarganegaraan R.I. lainnya yaitu bukti naturalisasi menjadi warga negara R.I

Apabila yang mengajukan permohonan pembaharuan hak tersebut adalah badan hukum, maka harus melampirkan :

a. Akta pendirian badan hukum tersebut ;

b. izin usaha ;

c. surat keputusan Walikota tentang lokasi ;

d. Anggaran Dasar dari Badan hukum yang bersangkutan ;

e. Surat kuasa dari komisaris kepada direksi.

2. Setelah pemohon tersebut melengkapi segala persyaratan, maka diadakanlah konstanti oleh kepala kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten/Kot atau petugas yang ditunjuk untuk itu, kemudian dari hasil konstanti tersebut dituangkan dalam bentuk konstatering raport.

3. Sepanjang terhadap obyek yang dimohonkan pembaharuan hak tidak terjadi sengketa, maka permohonan tersebut dapat diteruskan kepada yang berwenang untuk memberikan hak baru atas tanah yang dimohonkan sesuai dengan ikhtisar permohonan yang dibuat oleh Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten/Kota.

⁷ *Ibid.* , hal. 380.

4. Setelah menerima berkas permohonan pembaharuan hak dari Kepala Daerah Kabupaten/Kota (sebagai penguasa tunggal) c. q. Kepala Kantor Pertahanan Daerah Kabupaten/Kota),

Gubernur dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi berkewajiban untuk mengadakan registrasi dan pemeriksaan atas berkas permohonan tersebut.

Apabila sudah dipandang bahwa semua persyaratan telah terpenuhi dan tidak ada pihak yang berkeberatan, maka :

- a. Wewenang untuk memberikan keputusan atau pemberian pembaharuan hak ada pada Gubernur c. q. Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Provinsi dapat menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan tersebut.
- b. Jika wewenang untuk memberikan keputusan atas permohonan pemberian pembaharuan hak ada pada Menteri Dalam Negeri, maka permohonan pemberian pembaharuan hak tersebut diteruskan kepada Menteri Dalam Negeri c. q. Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Pusat.

Dalam hal kewenangan pemberian pembaharuan hak atas tanah berada pada Gubernur, maka keputusan atas pemberian pembaharuan hak pada pokoknya dibuat dalam rangkap 2 (dua) yaitu masing-masing untuk pemohon (penerima pembaharuan hak) dan Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten/Kota dimana tanah yang dimohonkan berada. Sedangkan untuk instansi yang terkait disampaikan salinan

keputusan tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972.

5. Setelah pemohon pembaharuan hak menerima Surat Keputusan Pemberian Pembaharuan Hak, maka yang bersangkutan dibebani kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
 - a. membayar uang pemasukan kepada kas negara ;
 - b. mendaftarkan kepada Kantor Badan Pertahanan Nasional Daerah Kabupaten/kota untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat tanah dengan terlebih dahulu membayar biaya pendaftaran yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978.

G. Penutup

Semua hak atas tanah yang berasal dari konversi hak barat yang belum mendapat penetapan tentang pembaharuan hak hingga tanggal 24 September 1980, sejak saat tersebut tanah yang dimaksud menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (menjadi tanah negara).

Bekas pemegang hak atas tanah asal konversi hak Barat yang telah menjadi tanah negara, masih diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah yang pernah dikuasainya melalui cara permohonan rutin, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973.

Bekas pemegang hak atas tanah asal konversi hak Barat, setelah tanggal 24 September 1980, telah dibenarkan untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak lain, kecuali dalam hal hak prioritas atas permohonan pembaharuan hak.

Agar semua peraturan perundang-undangan tentang pertahanan dapat berlaku secara efektif, kiranya diperlukan adanya/penyelenggaraan penyuluhan hukum secara terpadu yang ditujukan kepada masyarakat luas. Penyelenggaraan penyuluhan hukum tersebut disarankan melalui cara; temu wicara, media massa/media cetak, media massa elektronik, brosur-brosur, penyuluhan-penyuluhan.

Hendaknya pembaharuan hak atas, kiranya pemerintah tetap memperhatikan dan memberikan prioritas kepada golongan ekonomi lemah dengan tidak mengabaikan bekas pemegang hak. Dan seyogyanya dilakukan secara cermat, teliti dan adil. Hal ini dimaksudkan agar menghindari terjadinya kekeliruan, tidak terciptanya kepastian hukum, keadilan hukum dan kemanfaatan hukum pertanahan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Admosudirjo, Prajudi; *Hukum Administrasi Negara*. Cet. Ke-9. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Bachsan Mustafa; *Hukum Agraria Dalam Perspektif*; Cet. Ke-2. Rajawali Karya. Bandung 1986.
- Budi Harsono; *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria Indonesia*. Bagian I Jilid II; Djambatan Jakarta. 1970.
- Effendi Peranginangin; *Hukum Agraria Indonesia*. Rajawali. Jakarta. 1986.
- Faisal, Sanafiah; *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*. YP3. Malang. 1990.
- Hadjon, Philipus M.; *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Cet. I. PT. Bina Ilmu. Surabaya. 1987.
- Parlindungan AP; *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni. Bandung 1982.
- ; *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Cet. Ke-2 Alumni. Bandung 1983.
- ; *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Cet. Ke-2 Alumni. Bandung 1983.
- ; *Pendaftaran dan Konvensi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Cet. Ke-2 Alumni. Bandung. 1988.
- Poerwadarminta. W.J.S.; *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta 1984.
- Soebekti, R, dan Tjitrosudibio; *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet. Ke-16. Pradnya Paramita. Jakarta. 1983.
- Nur, S.R.; *Beberapa Masalah Agraria*. LEPHAS . Ujungpandang. 1986.
- Wantjik Saleh, K.; *Hak Anda Atas Tanah*. Cet. Ke-5. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1986.