

SKRIPSI

HENDRA LESMANA

**PEROLEHAN TANAH OLEH WNI PERORANGAN
TERHADAP TANAH BEKAS SEKOLAH CINA**

(Studi Kasus Di Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur)



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2002

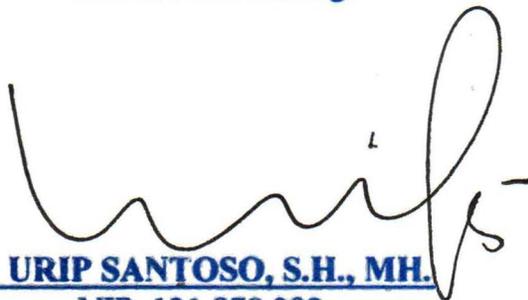
**PEROLEHAN TANAH OLEH WNI PERORANGAN
TERHADAP TANAH BEKAS SEKOLAH CINA**

(Studi Kasus Di Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur)

SKRIPSI

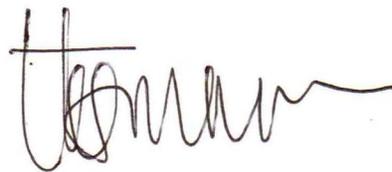
**Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir
Program Sarjana Ilmu Hukum**

Dosen Pembimbing,



URIP SANTOSO, S.H., MH.
NIP. 131 878 392

Penyusun,



HENDRA LESMANA
NIM. 039614365

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2002

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada hari Rabu, 6 Maret 2002

Tim Penguji Skripsi :

1. Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.



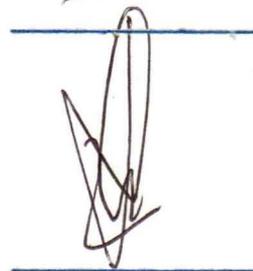
2. Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., MH.



2. Agus Sekarmadji, S.H., MH.



3. Sri Winarsi, S.H., MH.



KATA PENGANTAR

Pertama penulis akan mengucapkan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala karuniaNya yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulisan skripsi yang berjudul "**Perolehan Tanah Oleh WNI Perorangan Terhadap Tanah Bekas Sekolah Cina (Studi Kasus Di Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur)**" ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya untuk memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materiil, untuk itu sudah selayaknya penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih khususnya kepada :

1. **Bapak Urip Santoso, S.H., MH.**, selaku dosen pembimbing dan dosen penguji karena beliau telah meluangkan waktu, segenap perhatian dan dorongan di tengah kesibukan beliau yang padat.
2. **Bapak Sumardji, S.H., M.Hum., Bapak Agus Sekarmadji, S.H., MH.**, dan **Ibu Sri Winarsi, S.H., MH.** selaku dosen penguji.
3. **Bapak Drs. Djuwari**, selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Trenggalek, yang telah membantu saya dalam penulisan skripsi ini.
4. **Seluruh pengajar Fakultas Hukum Universitas Airlangga** atas bimbingan serta kesediaannya dalam memberikan ilmu.
5. **Seluruh karyawan dan petugas perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Airlangga** atas bantuan dan kemudahan yang telah diberikan selama ini.

6. Sahabat-sahabatku, **Denny "kakak" Bagus Erwanto, Gozhali, Alex, Brahma, Dawam, Gamma, Praja, Pras, Adi, Kukuh, Bayek, Roni "king", Roni "joni", Hari "pa'e", Rifak** serta **Dikman "firaun"**, terima kasih atas persahabatannya.
7. **Bapak Prof. drg. H. R. Prajitno, Ibu Prof. DR. drg. Hj. Moetmainah Prajitno**, atas segala perhatiannya dan **Mbak Ida** serta **Adik Tika** untuk semua celotehannya.
8. Teman-temanku di Jln. Sumbawa 15, **Awang "sleeper", Indon "perkemi", MIQ, Mas Koko "Arnots", dan Mas Made**, terima kasih atas segala dukungannya.
9. Saudaraku **Farid**, serta **Putri "Skitik"**, terima kasih atas segala perhatianmu.
10. And the most important for **My beloved Father and Mother**, "*I did it for you*".

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis dengan terbuka menerima segala kritik dan saran yang diberikan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan berpikir di bidang Hukum Agraria.

Surabaya, 17 Maret 2002

Penulis,

HENDRA LESMANA

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Permasalahan : Latar belakang dan rumusannya	1
2. Penjelasan Judul	6
3. Alasan Pemilihan Judul	7
4. Tujuan Penulisan	8
5. Metode Penulisan	9
6. Pertanggungjawaban Sistematika	11
BAB II : STATUS HUKUM TANAH BEKAS SEKOLAH CINA	
1. Timbulnya Tanah Bekas Sekolah Cina	12
2. Wewenang Menguasai Tanah Bekas Sekolah Cina	17
3. Status Hukum Tanah Bekas Sekolah Cina Setelah Dilepaskan	23
BAB III: PENYELESAIAN PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH BEKAS SEKOLAH CINA	
1. Prosedur Perolehan Tanah	32
2. Prosedur Pemohonan Pemberian Hak Milik Tanah Bekas Sekolah Cina	37
3. Prosedur Pendaftaran Tanah	42

BAB IV: PENUTUP

1. Kesimpulan	52
2. Saran	53

BAHAN BACAAN

PERATURAN DAN PERUNDANG – UNDANGAN

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya

Seiring dengan perkembangan pembangunan nasional, pemanfaatan tanah menjadi berkembang dengan cepat, sehingga tanah menjadi komoditas strategis dan bernilai sangat tinggi bagi para pihak. Hal ini semakin terasa mengingat dari waktu ke waktu masyarakat dengan berbagai aktivitas tertentu membutuhkan tanah.

Sebagai sumber daya alam, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Pentingnya kedudukan tanah dan nilai tanah tidak saja dari segi fisik tetapi juga dari segi politik dan ekonomi. Secara fisik tanah itu penting sebab tanpa tanah tidak mungkin ada pembangunan, karena semua pelaksanaan semua pembangunan secara fisik dilakukan di atas tanah.

Di samping itu tanah sebagai sumber daya alam mempunyai kedudukan yang istimewa, keistimewaan itu terletak pada kenyataan bahwa tanah dapat dipandang antara lain sebagai tempat makhluk melaksanakan kehidupan. Sebagai tempat atau ruang (space) tanah diukur dengan ukuran luas (Ha, M²), disamping itu tanah juga merupakan tempat dimana tersimpan semua jenis sumber daya tambang dan sumber daya air.¹

¹ I Made Sandy, "Tanah Muka Bumi", PT. Indograph Bhakti, Jakarta, 1995, h.143.

Dengan kedudukan tanah seperti yang diuraikan di atas, maka dalam penguasaan, pemanfaatan dan penggunaannya perlu ditata dan diatur agar manfaat sebesar-besarnya dapat diraih oleh seluruh rakyat. Oleh karena itu negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat memandang perlu untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini secara fundamental terdapat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar (UUD) 1945 yang bertujuan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat secara berkeadilan. Dengan bergesernya fungsi tanah sebagai fungsi sosial seperti yang termaktub dalam pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan istilah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), memberlakukan tanah sebagai komoditas ekonomi semata telah memicu letupan konflik sosial,² sehingga perlu adanya pengaturan dan ketentuan tentang tanah dalam rangka penataan dan pembatasan penguasaan hak atas tanah sesuai dengan pasal 2 ayat (2) UUPA yang memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

² Enggartiasto Lukita, "Tanah Sebagai Komoditi Strategis Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Petani dan Swasembada Pangan, Diskusi Nasional diselenggarakan Oleh DPP HKTI, Jakarta, 29 Oktober 1996, h. 1.

- c. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari negara tersebut meliputi semua tanah dalam wilayah Indonesia baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah yang belum dihaki oleh perorangan, oleh UUPA tanah ini disebut tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Untuk menyingkat pemakaian kata, dalam praktek administrasi di gunakan sebutan "*tanah negara*". Terhadap tanah-tanah negara ini dapat di berikan dengan suatu hak atas tanah negara pada seseorang atau badan hukum, tetapi bukan berarti negara melepaskan hak menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya yang diatur dalam pasal 2 UUPA terhadap tanah-tanah yang bersangkutan.

Terhadap tanah negara, siapapun berhak untuk menguasai, baik instansi pemerintah maupun swasta baik perorangan maupun badan hukum, tetapi penguasaan tersebut harus melihat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan-peraturan Agraria yang berlaku di Indonesia. Dan untuk mencapai salah satu tujuan UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia dengan pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah tersebut harus memenuhi catur tertib pertanahan, yaitu pendaftaran tanah yang memenuhi tahapan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 UUPA jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, bahwa dalam rangka pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan kegiatan-kegiatan :

- pengumpulan,
- pengolahan,
- pembukuan dan penyajian serta,
- pemeliharaan data fisik dan data yuridis,
- termasuk pemberian surat tanda bukti haknya.

Demikian pula terhadap tanah negara bekas sekolah Cina, pendaftaran tanah (Pendaftaran Hak Atas Tanah) terhadap tanah tersebut oleh Subyek Hak (yang menguasai tanah) menjadi suatu hal yang harus dilaksanakan. Selain dalam rangka menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah tersebut juga dilaksanakan untuk menghadapi permasalahan bagi pemegang hak atas tanah untuk dapat membuktikan hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas sekolah Cina.

Demikian pula terhadap tanah yang berasal dari bekas sekolah Cina, baik sekolah Cina Kuo Min Tang yang pada tahun 1958 ditutup dan gedung serta peralatannya dikuasai oleh Penguasa Perang Daerah(PAPERDA) dengan kewenangan berdasarkan Undang-undang No. 74 Tahun 1957 (UU No. 74 / 1957) jo. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 Tahun 1959 (Perpu No. 23 / 1959) tentang Penetapan Keadan Bahaya, maupun sekolah Cina Kun Chang Tang yang pada tahun 1966 ditinggalkan dan gedung serta peralatannya dikuasai oleh Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah/Penguasa Pelaksana Daerah(PAPELRADA/PAPELDA) dengan kewenangan berdasarkan Keputusan

Presiden RI No. 52/KOTI/Tahun 1964 jo. Keputusan Presiden RI No. 89/KOTI Tahun 1965, sangat penting untuk dilakukan pendaftaran tanah oleh pihak yang menguasainya, yang salah satunya terdapat di Kabupaten Trenggalek.

Tanah bekas sekolah Cina yang terletak di Jalan K.H. Agus Salim, Kelurahan Sumbergedong Kabupaten Trenggalek Jawa Timur, seluas 5320 M² tersebut dikuasai Kodim 0806 Kabupaten Trenggalek sejak tahun 1966. Saat ini tanah seluas 5320 M² tinggal seluas 4900 M² yang berada dalam penguasaan Kodim 0806 Kabupaten Trenggalek, sedangkan tanah yang seluas 1240 M² penguasaannya dilepas/dialihkan pada pihak ketiga yang dalam hal ini diberikan kepada Pasimin mantan Komandan Kodim dan sisanya seluas 180 M² terkena proyek pelebaran jalan.

Tanah bekas sekolah Cina seluas 1240 M² yang dikuasai oleh Pasimin telah memperoleh persetujuan dari Menteri Keuangan mengenai pelepasan/peralihan asset/kekayaan negara kepada pihak ketiga menjadi Hak Milik Pasimin berdasarkan Surat Menteri Keuangan RI No.S-349/MK03/1989 Tanggal 12 April 1989. Setelah memperoleh persetujuan tersebut seharusnya Pasimin mengajukan permohonan kembali yang ditujukan kepada Tim Assistensi Daerah yang disertai surat pernyataan kesanggupan untuk membayar uang kompensasi kepada pemerintah dan data-data mengenai aset yang akan dimohon. Kemudian Tim Assistensi Daerah membentuk Satuan Tugas Penaksir dengan Surat Keputusan Ketua Tim Assistensi Daerah yang bertugas untuk menilai aset tersebut.

Kemudian Pasimin diwajibkan untuk membayar uang kompensasi kepada pemerintah yang besarnya sesuai dengan hasil penaksiran yang dilakukan Tim

Assistensi Daerah. Berdasar pelunasan kompensasi tersebutlah yang dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan untuk menerbitkan sertipikat pemberian hak atas tanah, yang kemudian dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka ada beberapa permasalahan yang dapat dikaji, sebagai berikut :

1. Dengan adanya perampasan kepemilikan terhadap tanah bekas sekolah Cina, bagaimana status tanah yang ditinggalkan dan dilepaskan penguasaanya kepada pihak ketiga ?
2. Dapatkah orang sebagai subyek hukum yang menguasai tanah bekas sekolah Cina yang telah berstatus Tanah Negara tersebut mendapatkan Hak Milik Atas Tanah ?

2. Penjelasan Judul

Dalam skripsi yang berjudul "Perolehan Tanah Oleh WNI Perorangan Terhadap Tanah Bekas Sekolah Cina (studi kasus di Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur)" agar tidak ada penafsiran yang lain dalam skripsi ini, maka secara berturut-turut akan saya uraikan tentang pengertian tentang perolehan, WNI, perorangan, tanah, bekas, dan sekolah Cina.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan perolehan adalah hasil memperoleh (mendapat sesuatu dengan usaha).³ Sedangkan WNI menurut pasal 26 UUD 1945 adalah Warga Negara Indonesia asli atau pribumi dan orang-orang lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara, dan perorangan adalah perihal orang perorangan.⁴

Berikutnya adalah tanah adalah suatu tempat di permukaan Bumi yang merupakan satuan bidang terbatas. Sedangkan bekas adalah yang tertinggal sebagai sisa atau yang telah tidak dipakai lagi.⁵ Dan berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Pusat No. Prt/Paperpu/09/1958, sekolah Cina adalah sekolah partikular yang menggunakan bahasa Cina sebagai bahasa pengantar dan/atau menggunakan rencana pengajaran Cina dan sekolah partikular lain yang seperdua dari jumlah pengajarnya atau lebih terdiri atas orang Cina.

Jadi yang dimaksud dengan judul “Perolehan Tanah oleh WNI Perorangan Terhadap Tanah Bekas Sekolah Cina (studi kasus di Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur)”, dalam hal ini pengertiannya adalah suatu usaha yang dilakukan oleh seorang WNI untuk memperoleh tanah bekas sekolah Cina yang sudah ditinggalkan dan dilepas/dialihkan penguasannya kepada pihak swasta.

³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, Cetakan Kedua 1989, h. 625.

⁴ Ibid, h. 629.

⁵ Ibid, h. 92.

3. Alasan Pemilihan Judul

Pada kenyataannya tanah bekas sekolah Cina di daerah masih banyak ditemukan, apalagi terhadap tanah bekas sekolah Cina yang dalam proses penyelesaian, sehingga belum ada kepastian hukum mengenai tanah yang dikuasai sehingga terhadap tanah-tanah tersebut belum jelas status hukumnya dan belum bisa menjadi kekayaan negara /kekayaan suatu departemen / instansi pemerintah.

WNI perorangan yang hal ini memperoleh tanah bekas sekolah Cina telah mendapat persetujuan Menteri Keuangan untuk menguasai tanah tetapi belum melanjutkan penyelesaian perolehan hak atas tanah terhadap tanah bekas sekolah Cina, dan untuk menjamin kepastian hukum tentang perolehan tanah bekas sekolah Cina, maka pihak tersebut harus memperoleh atau mempunyai bukti hak atas tanah tersebut.

Oleh karena itu melalui skripsi ini diuraikan status tanah bekas sekolah Cina yang ditinggalkan baik bekas sekolah Cina Kuo Min Tang yang karena undang-undang dilarang maupun bekas sekolah Cina Kun Chang Tang yang karena keterlibatan Cina dalam peristiwa G 30.S/PKI menjadi sasaran aksi massa dan dialihkan penguasaanya kepada pihak yang berwenang dan melalui skripsi ini juga menjelaskan tentang prosedur perolehan hak atas tanah, serta prosedur pendaftaran tanah.

4. Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai 2 tujuan umum dan khusus. Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah, *Pertama*, untuk memenuhi salah satu persyaratan

untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. *Kedua*, skripsi ini juga diharapkan dapat memberi sumbangsiah terhadap pemikiran keilmuan hukum sehingga kiranya dapat membantu semua pihak yang mempelajari dan memperdalam Hukum Agraria pada khususnya. Sedangkan tujuan khususnya adalah untuk menambah wawasan tentang tanah bekas sekolah Cina.

5. Metode Penulisan

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis, yaitu pendekatan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang berlaku. Sedangkan pendekatan sosiologis diperlukan untuk mengetahui bagaimana suatu peraturan tersebut dapat berlaku dan diterapkan dalam masyarakat.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu berasal dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah tanah bekas sekolah Cina.

Sedangkan bahan hukum sekunder berasal dari tulisan para sarjana hukum dan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek mengenai tanah bekas sekolah Cina.

c. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum melihat pada bahan kepustakaan yang berupa literatur-literatur, peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan masalah yang penulis bahas. Selain itu mengadakan wawancara dengan petugas yang berkaitan dengan penyelesaian tanah bekas sekolah Cina di Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek.

Bahan hukum yang telah diperoleh itu kemudian dikelompokkan sesuai dengan masalah yang akan dibahas yang kemudian disusun secara sistematis sehingga dapat diperoleh bahan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

d. Analisis bahan hukum.

Bahan hukum yang diperoleh akan dilakukan pengolahan bahan hukum yang bersifat deduksi. Metode deduksi ialah dari hal-hal yang bersifat umum yang berupa literatur-literatur kemudian diambil langkah-langkah yang bersifat khusus, yaitu yang ada kaitannya dengan masalah penguasaan tanah bekas sekolah Cina dan pada akhirnya dapat diberikan suatu kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang ada.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Agar memperoleh gambaran yang jelas, baik dan teratur, maka skripsi ini terbagi dalam 4 (empat) Bab yang dapat diuraikan sebagai berikut :

Bab I yang berisi tentang Pendahuluan akan menjelaskan secara garis besar permasalahan yang akan dibahas dan arah-arah pemikiran yang dituangkan dalam keseluruhan isi skripsi ini. Bab I berisi tentang Penjelasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Tujuan Penulisan, Metode Penulisan, dan Pertanggung Jawaban Sistematis.

Bab II akan mengkaji Status Tanah Bekas Sekolah Cina setelah ditinggalkan dan dilepaskan penguasaannya kepada pihak ketiga

Bab III akan mengkaji penyelesaian perolehan Hak Milik Atas Tanah mulai dari pelepasan tanah bekas sekolah Cina dari aset/kekayaan negara yang dikuasai Menteri Keuangan sampai dengan keluarnya sertipikat Hak Atas Tanah.

Bab IV yang merupakan bagian terakhir dari skripsi ini terdiri dari kesimpulan yang berisi tentang rangkuman hasil analisa dan pembahasan yang menjawab permasalahan utama dari penulisan skripsi ini serta saran yang kiranya bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan serta peduli terhadap tanah bekas sekolah Cina.

BAB II

STATUS TANAH BEKAS SEKOLAH CINA

1. Timbulnya Tanah Bekas Sekolah Cina

Yang dimaksud dengan sekolah Cina adalah sekolah partikular yang menggunakan bahasa Cina sebagai bahasa pengantar dan / atau menggunakan rencana pengajaran Cina dan sekolah partikular lain yang seperdua dari jumlah pengajarnya atau lebih terdiri atas orang Cina.

Berdasarkan Surat Komando Operasi Pemulihan Keamanan dan Ketertiban No. R-195/KOPKAM/V/1979 perihal "Masalah Gedung Bekas Sekolah Asing / Cina", disebutkan bahwa terdapat 2 (dua) macam sekolah Cina yang gedung dan tanahnya dikuasai oleh pemerintah, yaitu :

- a. Sekolah Cina Kuo Min Tang (Taiwan)
- b. Sekolah Cina Kun Chang Tang (RRC)

Dari kedua macam sekolah Cina tersebut, dasar kewenangan (dasar hukum) pengambilalihanya berbeda.

a. Sekolah Cina Kuo Min Tang (Taiwan)

Telah menjadi kenyataan bahwa dalam pemberontakan terhadap Pemerintah Republik Indonesia yang sah yang terjadi setelah Kemerdekaan Negara Republik Indonesia yaitu Sejak Tahun 1945 sampai tahun 1958, adanya turut serta pihak-pihak

asing dalam bentuk intervensi ataupun dengan memberikan bantuan kepada pihak pemberontak.

Bila hal tersebut diatas dilakukan oleh orang-orang warga negara asing yang mempunyai hubungan diplomatik dengan bangsa Indonesia, maka dapat diselesaikan dengan jalan diplomatik antara perwakilan-perwakilan negara yang bersangkutan. Akan tetapi sulit rasanya untuk meminta pertanggungjawaban tersebut bila pelakunya orang-orang warga negara dari negara asing yang tidak mempunyai hubungan diplomatik dengan Negara Republik Indonesia.

Berhubung dengan hal tersebut, wajar bila dilakukan tindakan seperlunya akan kemungkinan timbulnya kejadian-kejadian yang tidak diinginkan yang mengganggu keamanan, keselamatan dan ketertiban negara. Maka Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Dasar berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Undang-undang No. 74 Tahun 1957 (UU No. 74/1957) tentang Penetapan Keadaan Bahaya dan Keputusan Perdana Menteri No. 22/PM/KP/1958 tanggal 26 April 1958 berwenang untuk mengambil langkah-langkah pencegahan timbulnya kejadian-kejadian yang tidak diinginkan, yang dalam hal ini mengadakan Peraturan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat tentang Larangan Adanya Organisasi-Organisasi Yang Didirikan Oleh Dan / Atau Untuk Orang-orang Warga Negara Asing Yang Tidak Mempunyai Hubungan Diplomatik Dengan Negara Republik Indonesia.

Berdasarkan pasal 2 Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Papern/0439/ 1958 tanggal 16 Oktober 1958, semua sekolah / kursus yang

sebagian atau seluruhnya milik dan atau diusahakan oleh organisasi yang didirikan oleh dan / atau untuk orang-orang Cina Taiwan yang bukan warga negara dari negara asing yang telah mempunyai hubungan diplomatik dengan Negara Republik Indonesia dan / atau memperoleh pengakuan dari Negara Republik Indonesia, beserta cabang-cabang dan bagian-bagiannya, semua benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik sekolah / kursus tersebut dikuasai seluruhnya oleh Pemerintah Republik Indonesia.

Berhubung tanggal 16 Desember 1960 tidak berlaku lagi segala tindakan / peraturan yang dikeluarkan / diambil berdasarkan Undang-undang No. 74 Tahun 1957 (UU No. 74/1957) tentang Penetapan Keadaan Bahaya, yang antara lain Keputusan Perdana Menteri No. 22/PM/KP/1958 tanggal 26 April 1958, Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Papern/0439/ 1958 tanggal 16 Oktober 1958, maka perlu dikeluarkan ketentuan baru mengenai larangan organisasi-organisasi orang asing tertentu dan pengawasan terhadap perusahaan-perusahaan (juga perusahaan perorangan) daripada orang asing tersebut.

Berdasarkan Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 50 Tahun 1960 tentang Larangan Organisasi-Organisasi Dan Pengawasan Terhadap Perusahaan-Perusahaan Orang Asing Tertentu dijelaskan bahwa dengan tidak berlakunya lagi segala peraturan / tindakan yang dikeluarkan / diambil berdasarkan Undang-undang No. 74 Tahun 1957, maka kedudukan terhadap perusahaan-perusahaan dan sekolah-sekolah Cina Taiwan yang dikuasai berdasarkan peraturan atau tindakan tersebut diatas tidak berarti dengan sendirinya kembali ke

dalam kedudukan semula, oleh karena peraturan atau tindakan tersebut bersifat sekali saja. Peraturan atau tindakan yang ditujukan kepada perusahaan-perusahaan, organisasi-organisasi dan sekolah-sekolah Cina Taiwan juga bersifat penguasaan. Penguasaan tersebut juga ditujukan baik terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Dengan demikian subyek hak atas tanah dan bangunan tersebut tidak ada lagi dan juga tidak ada " *ahli waris* " atau *penerusnya*. Oleh karena itu tanah yang bersangkutan dikuasai oleh Negara, sebagai aset atau kekayaan yang dikuasai Negara.

b. Sekolah Cina Kun Chang Tang (RRC)

Dengan ditutup, dibubarkan dan dilarangnya semua perkumpulan dan sekolah Cina yang beraliran Kuo Min Tang (Cina Taiwan), maka yang tersisa adalah perkumpulan dan sekolah Cina yang beraliran Kun Chang Tang (RRC). Namun dengan keterlibatan RRC dalam membantu pemberontakan G.30.S/PKI tahun 1965, maka tanah dan bangunan milik perkumpulan dan sekolah Cina tersebut menjadi sasaran aksi massa atau kesatuan-kesatuan aksi massa yang dengan spontan merebut dan mendudukinya.

Keadaan ini kemudian oleh Komando Operasi Tertinggi (KOTI) dengan Instruksi Staf Komando Operasi Operasi No. T.403/G-S/1966 memerintahkan kepada para Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah (PAPERLRADA) untuk menguasai tanah dan bangunan bekas milik perkumpulan-perkumpulan dan sekolah-

sekolah Cina yang beraliran Kun Chang Tang (RRC) tersebut dan selanjutnya mendaya gunakannya untuk kepentingan nasional.

Tindakan penguasaan tersebut dilakukan oleh KOTI dengan memerintahkan kepada PAPELRADA, karena pada waktu itu negara sedang berada dalam pelaksanaan Dwi Komando Rakyat (DWIKORA). Berdasarkan wewenang khusus yang diatur dalam Keputusan Presiden / Panglima Tertinggi ABRI No. 52/KOTI/1964 dan No. 89/KOTI/1965 yang pada intinya mengatur bahwa untuk mengerahkan daya kemampuan dan kegiatan untuk meningkatkan pelaksanaan DWIKORA di seluruh Indonesia, Presiden atau Panglima Tertinggi dapat menunjuk PAPELRADA untuk mengambil segala tindakan atas kejadian yang dapat menimbulkan gangguan terhadap keselamatan, keamanan dan ketertiban Negara Republik Indonesia. Salah satu tindakan yang dilakukan adalah menguasai tanah dan bangunan milik perkumpulan-perkumpulan dan sekolah-sekolah Cina yang beraliran Kun Chang Tang (RRC) yang menjadi sasaran aksi massa atau kesatuan-kesatuan aksi massa setelah peristiwa G.30.S/PKI.

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No. S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 dijelaskan bahwa perkumpulan-perkumpulan dan sekolah-sekolah Cina beraliran Kun Chang Tang (RRC) yang tanah dan gedungnya menjadi sasaran pengrusakan atau penguasaan tersebut tidak terkena sesuatu peraturan atau pernyataan pembubaran dan larangan. Oleh karena itu secara formal masih ada, tetapi pada kenyataannya sudah tidak ada lagi. Dengan demikian perlu upaya hukum melalui perangkat Pengadilan Negeri untuk

menyatakan para wakil dari perkumpulan dan wakil dari sekolah Cina tersebut tidak hadir (*afwezig*) dan karena itu segala hartanya menjadi *tidak bertuan* dan penguasaannya beralih pada Negara, sebagai aset/kekayaan yang dikuasai Negara.

2. Wewenang Menguasai Tanah Bekas Sekolah Cina

Dengan ditinggalkannya sekolah-sekolah Cina baik sekolah Cina yang beraliran Taiwan maupun sekolah-sekolah Cina yang beraliran RRC, maka semua tanah bekas sekolah Cina tersebut dikuasai oleh Negara. Dikecualikan terhadap tanah-tanah yang tidak ada bukti perolehan hak dari pemilik asal, misalnya dengan sewa menyewa tanah, maka terhadap tanah-tanah tersebut kembali kepada pemilik asal.

Menurut UUPA semua tanah di wilayah Negara Republik Indonesia ini dikuasai oleh Negara. Jika diatas tanah tersebut tidak ada hak lain (perorangan atau badan hukum), maka terhadap tanah tersebut dapat disebut sebagai tanah negara. Tetapi kalau diatas tanah itu ada pihak tertentu, maka terhadap tanah tersebut disebut sebagai tanah hak.

Tanah hak tersebut juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada pihak tertentu diatas tanah tersebut. Bila hak pihak tertentu tersebut dihapus, maka tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara

Macam tanah negara yang sekarang ini mungkin masih ada :

- a Sejak semula tanah negara

- b. Bekas tanah partikelir
- c. Bekas tanah hak barat
- d. Bekas tanah hak⁶

a. *Sejak Semula Tanah Negara*

Tanah Negara yang semula belum pernah ada pihak tertentu selain negara sangat jarang di temukan di daerah yang berpenduduk. Pada kenyataannya tanah yang masih berstatus tanah negara murni ini terdapat di hutan-hutan yang jauh dari penduduk.

b. *Bekas tanah partikelir*

Untuk Tanah Negara yang berasal dari tanah partikelir adalah tanah-tanah yang dijual oleh Pemerintah Hindia Belanda kepada Badan Hukum atau orang-orang tertentu. Tanah yang dijual biasanya sangat luas. Bagi pembeli tanah tadi, kepadanya diberikan hak untuk mengatur warga yang berada di tanah tersebut. Biasanya warga diperas tenaganya, untuk mengolah tanahnya sehingga pemilik mendapat keuntungan sebesar-besarnya. Selain mewajibkan penduduk kerja paksa, pemilik tanah juga memungut pajak secara paksa. Oleh karena sifatnya sangat merugikan penduduk, tahun 1958 dengan adanya Undang-undang No. 1 Tahun 1958 semua tanah partikelir dihapuskan dan tanah tersebut menjadi Tanah Negara. Bagi penduduk pribumi yang

⁶ Yulie Regina Masri, Penguasaan Tanah Negara Oleh Pemda (Suatu Studi Kasus Di Kabupaten TN), Skripsi Universitas Airlangga, Surabaya, 1997, h. 16-17.

memiliki hak atas tanah partikelir tersebut (hak milik adat yang ada sebelum tanah itu dijual oleh pemerintah Hindia Belanda kepada tuan tanah) maka akan diberikan hak milik (mengingat hak adat sifatnya turun menurun).

c. Bekas Tanah Hak Barat

Tanah Negara yang berasal dari tanah hak barat, tanggal 24 September 1980 bekas tanah hak barat dinyatakan habis jangka waktunya, dan tanah tersebut menjadi Tanah Negara. Hal ini dikecualikan terhadap tanah dari hak barat yang sebelum jangka waktu tersebut habis telah diperbarui hak atas tanah tersebut berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria berlaku (UUPA) dan terhadap tanah yang telah dikonversi menjadi Hak Milik.

d. Bekas Tanah Hak

Sedangkan untuk Tanah Negara yang berasal dari bekas tanah hak, dapat diartikan bahwa suatu tanah hak dapat menjadi Tanah Negara karena :

- hak diatas tanah tersebut dicabut oleh yang berwenang,
 - hak diatas tanah tersebut dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak,
 - hak tersebut habis jangka waktunya,
 - pemegang hak bukan subyek hak
- *Karena hak diatas tanah tersebut dicabut oleh yang berwenang*

Pada pencabutan hak atas tanah dilakukan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961. Alasannya adalah demi kepentingan umum, yang berhak mencabut hak atas

tanah tersebut adalah Presiden. Dalam praktek jarang sekali terjadi pencabutan hak, sebab acaranya terlalu panjang dan memerlukan waktu lama.

- *Hak diatas tanah tersebut dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak*

Dalam praktek pelepasan hak atas tanah sering terjadi, tetapi hal ini tentu saja tidak begitu mudah terjadi. Terjadinya pelepasan hak didasarkan pada kebutuhan pihak lain terhadap tanah tersebut. Terhadap pelepasan hak tentu saja akan diberikan ganti rugi yang sepatutnya diterima. Acara ini dinamakan Pengadaan Tanah.

- *Hak tersebut habis jangka waktunya*

Berdasarkan UUPA, Tanah Hak Guna Usaha jangka waktunya adalah 25 tahun, jika yang memerlukan perusahaan akan diberikan selama jangka waktu 35 tahun dan atas permintaan pemegang hak serta mengingat keadaan perusahaan, kedua jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Hak Guna Bangunan jangka waktu berlakunya 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, sedangkan untuk Hak Pakai diberikan jangka waktu tertentu, yang biasanya diberikan jangka waktu 25 tahun.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (PP 40/1996) tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah, setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak atas tanah tersebut dapat diberikan pembaharuan hak atas tanah diatas tanah yang sama. Tapi setelah habis masa berlakunya dan pemegang hak tidak mengajukan permohonan

perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak atas tanah, maka tanah yang semula dikuasainya akan beralih menjadi Tanah Negara.

- *Karena pemegang hak bukan subyek hak*

Sebagai ilustrasi dari keberadaan Tanah Negara yang berasal dari pemegang hak yang tidak memenuhi syarat adalah sebagai berikut :

Hak Milik hanya boleh dipunyai Warga Negara Indonesia tunggal. Warga Negara Indonesia rangkap dan orang asing tidak boleh mempunyai Hak Milik, kecuali dalam hal terjadinya pewarisan atau perkawinan atau perubahan kewarganegaraan. Seorang asing mungkin pula mendapat Tanah Hak Milik karena percampuran harta berdasarkan hukum perkawinan. Hal ini mungkin pula berdasarkan hukum pewarisan. Perpindahan hak secara pewarisan atau perkawinan itu tetap sah. Hal lain mungkin pula terjadi seorang WNI yang mempunyai Tanah Hak Milik, orang ini menjadi WNA.

Dalam hal demikian menurut pasal 26 ayat (2) UUPA dalam waktu satu tahun, setelah terjadinya pewarisan/ perkawinan /perubahan kewarganegaraan, orang asing tersebut harus mengalihkan Hak Milik Atas Tanah itu kepada orang/ badan hukum yang boleh menjadi subyek Hak Milik. Apabila telah lewat waktu satu tahun, ternyata Hak Milik itu belum dilepaskan, maka demi hukum Hak Milik Atas Tanah orang asing

itu hapus. Tanah itu menjadi Tanah Negara. Hal tersebut juga terjadi pada tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

Terhadap tanah-tanah tersebut penguasaannya dilakukan oleh *Badan Pertanahan Nasional*.

Berdasarkan penjelasan mengenai terjadinya Tanah Negara, maka tanah bekas sekolah Cina tersebut berstatus Tanah Negara. Tetapi Tanah Negara yang berasal dari bekas sekolah Cina tersebut merupakan hasil dari Pemerintah yang telah merampas kepemilikan atau keperdataan mereka (organisasi-organisasi Cina) karena telah membahayakan kesatuan bangsa atau membantu pengkhianatan terhadap eksistensi Negara Republik Indonesia. Karena itu tanah bekas sekolah Cina tersebut menjadi suatu aset atau kekayaan negara yang penguasaannya (penanganan dan penyelesaiannya) dilakukan oleh *Menteri Keuangan*.

Penguasaan ini dipertegas lagi dengan Surat Edaran Direktorat Jenderal Anggaran No. SE 71 /A/91/ 0793 tanggal 24 Juli 1993 yang antara lain disebutkan bahwa aset bekas milik Asing/Cina telah dinyatakan sebagai kekayaan yang dikuasai oleh Negara, dan penanganan serta penyelesaiannya berada pada tangan Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran.

Karena tanah bekas sekolah Cina tersebut merupakan suatu kekayaan negara yang dikuasai oleh Menteri Keuangan, maka pelimpahan penguasaan terhadap tanah bekas sekolah Cina diberikan kepada Departemen/Instansi Pemerintah, pola ini disebut dimantapkan status hukumnya untuk keperluan dan kepentingan

Departemen/Instansi Pemerintah dan atau yang menggunakan. Tanah-tanah negara yang dikuasai oleh Departemen-departemen dan Lembaga-lembaga non Departemen lainnya dengan Hak Pakai, merupakan aset atau merupakan bagian dari kekayaan negara, yang penguasaannya ada pada Menteri Keuangan.⁷

3. Status Hukum Tanah Bekas Sekolah Cina Setelah Dilepaskan

Terhadap tanah bekas sekolah Cina yang berstatus Tanah Negara tersebut, dapat dilepaskan kepada pihak swasta baik perorangan maupun badan hukum oleh instansi yang mempunyai hak atas tanah bekas sekolah Cina tersebut. Pelepasan kepada pihak ketiga tersebut harus dengan persetujuan Menteri Keuangan. Berdasarkan UUPA, PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, status hukum yang dapat diberikan terhadap tanah bekas sekolah Cina yang berstatus Tanah Negara dan dilepaskan kepada pihak ketiga tersebut, yaitu :

a. Hak Milik

Pengertian dengan hak Milik dapat diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun dan terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Hak Milik diartikan hak yang terkuat diantara sekian hak-hak yang ada, dalam pasal 570 KUHPerdara, Hak Milik ini

⁷ Boedi Harsono. "Hukum Agraria Indonesia". Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 1999, h. 263.

dirumuskan bahwa Hak Milik adalah untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.⁸

Pengertian akan Hak Milik dirumuskan di dalam pasal 20 UUPA adalah :

- (1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah;
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian dari turun-temurun adalah bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat pula dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu Hak Milik tidak terbatas dan atas hak tersebut telah terdaftar dengan adanya tanda bukti hak sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Dan juga Hak Milik merupakan induk dari hak-hak yang lain. Seorang pemilik tanah Hak Milik bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak yang lebih rendah dari Hak Milik, seperti menyewakan, menggadaikan atau menyerahkan tanah kepada pihak

⁸ Soedharyo Soimin, S.H., Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, edisi kedua Jakarta, 2001, h. 1.

lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Sedangkan dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Dalam kaitannya dengan Hak Milik Atas Tanah ini maka hanya Warga Negara Indonesialah yang mempunyai Hak Milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam pasal 21 UUPA:

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik;
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlaku undang-undang ini kehilangan kewarganegarannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya keawarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut habis, dan Hak Milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang mebebani tetap berlangsung .
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini

Didalam kaitan dengan Hak Milik Atas Tanah maka terjadinya Hak Milik Atas Tanah diatur di dalam UUPA pasal 2, yaitu :

1. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Hak Milik terjadi karena :
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan Undang-undang.

Hak Milik dapat terjadi melalui penetapan pemerintah, karena ketentuan Undang-undang dan yang menurut ketentuan hukum adat. Dari ketiga hal tersebut, yang sangat berkaitan dengan terjadinya Hak Milik dari Tanah Negara adalah Hak Milik yang terjadi dari penetapan pemerintah. Hanya pemerintahlah yang dapat memeberikan Hak Milik dari tanah yang berasal dari Tanah Negara.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 (PMNA/Kepala BPN 9/1999), pemberian Hak Milik dari tanah yang berasal dari Tanah Negara dilakukan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN dan dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

Berdasarkan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 (PMNA/Kepala BPN 3/1999), Menteri Negara Agraria / Kepala

BPN melimpahkan kewenangannya tersebut kepada :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya untuk memberikan keputusan mengenai :
 - a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA
 - b. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M², kecuali mengenai tanah bekas HGU
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk memberikan keputusan mengenai :
 - a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 HA
 - b. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M², kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah dengan Hak Guna Bangunan ini, peruntukannya adalah untuk mendirikan bangunan oleh karena itu Tanah Negara maupun tanah Hak Milik dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Dalam kaitan Hak Guna Bangunan ini yang dapat mempunyai atau siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan ini adalah sebagai berikut :

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

Pemberian tanah Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Untuk memberikan tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat PPAT. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan terhadap Hak Guna Bangunan yang sama. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib untuk menyerahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik.

c. *Hak Pakai*

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa

atau perjanjian pengolahan tanah asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa Hak Pakai merupakan hak atas tanah baik untuk kepentingan bangunan ataupun untuk tanah pertanian.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. WNI
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah non Departemen dan Pemerintah Daerah,
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial,
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
- f. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan yaitu dengan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan tanah untuk Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik dengan cara pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jangka waktu paling lama yang diberikan terhadap tanah Hak Pakai adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun. Terhadap tanah Hak Pakai yang berasal dari Tanah Negara diberikan dengan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada :

- Departemen,
- Lembaga Pemerintah non Departemen dan Pemerintah Daerah.
- Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Internasional
- Badan keagamaan dan sosial

d. *Hak Pengelolaan*

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang “ Pelaksanaan Konversi Hak Penggunaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya”, barulah muncul istilah Hak Pengelolaan.

Pengertian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

Hak Pengelolaan berisikan wewenang untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan,
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya,
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Dari perumusan Hak Pengelolaan dan peraturan yang mengaturnya dapat kita sebutkan ciri-ciri Hak Pengelolaan sebagai berikut:

- a. Hak Pengelolaan ini mempunyai segi hukum publik disamping segi hukum perdatanya. Oleh karena itu tidak diberikan kepada perorangan dan badan-badan hukum perdata. Hak Pengelolaan adalah “gempilan” dari Hak Menguasai dari Negara.
- b. Hak Pengelolaan termasuk hak atas tanah yang didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.
- c. Sesuai dengan tujuan pemberiannya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.⁹

Tidak ada ketentuan yang mengatur jangka waktu dan batas luasnya. Pada umumnya berlangsung selamanya tanahnya masih diperlukan oleh pemegang haknya. Luas tanah yang dapat dihaki dengan Hak Pengelolaan tidak dibatasi, sehingga dapat diberikan sesuai dengan keperluan pemegang haknya.

Hak Pengelolalaan dapat diberikan kepada :

1. Pemerintah Daerah,
2. Lembaga, Instansi, Badan-Badan Hukum (milik) Pemerintah.

. Badan-badan hukum (milik) Pemerintah, seperti halnya Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, *Industrial Estate*

⁹ Effendi Perangin, S.H., Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), Rajawali, Jakarta, Edisi Pertama 1986, h. 312-313.

BAB III
PENYELESAIAN PEROLEHAN HAK MILIK
ATAS TANAH BEKAS SEKOLAH CINA

1. Prosedur Perolehan Tanah

Mengenai ketentuan tata cara pelepasan tanah bekas sekolah Cina kepada pihak swasta baik perorangan maupun badan hukum tunduk pada surat Menteri Keuangan No. 5 – 394 / MK.03 / 1989 tanggal 12 April 1989. Prosedur perolehan tanah terhadap tanah bekas sekolah Cina, tidak diperlukan lagi *afwezigheid verklaring*, yaitu penetapan dari Pengadilan Negeri tentang ketidakhadiran subyek hak atas tanah bekas sekolah Cina sebagaimana Surat Direktorat Jenderal Anggaran No. S-928/A/51/0397 tanggal 4 Maret 1997.

Dalam hal kebijaksanaan pemanfaatan untuk kepentingan lain yaitu tidak untuk dimantapkan sebagai aset negara oleh dan atas nama Departemen atau Instansi Pemerintahan dengan dilepaskan kepada swasta baik perorangan maupun badan hukum terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan.

Permohonan pemilikan aset dari pihak penghuni atau pihak yang memperoleh dapat diajukan langsung kepada Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran. Sepanjang data yuridis yang meliputi surat persetujuan pelepasan (dengan pembayaran uang kompensasi kepada pemerintah melalui rekening Menteri Keuangan) dari Departemen atau Instansi Pemerintah yang menguasai aset dan data fisik yang meliputi letak, batas-batasnya dan luasnya serta penggunaan tanahnya

lengkap, Menteri Keuangan dapat memberikan persetujuannya untuk melepaskan aset / kekayaan negara tersebut kepada swasta baik perorangan maupun badan hukum.

Dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keuangan No. 5 – 349 / MK.03 / 1989 tentang persetujuan pelepasan aset / kekayaan negara (tanah bekas sekolah Cina), untuk selanjutnya pihak penerima aset diwajibkan untuk membayar uang kompensasi kepada pemerintah melalui rekening Menteri Keuangan. Secara garis besar prosedur pelepasan aset / kekayaan negara (tanah bekas sekolah Cina) kepada swasta atau Warga Negara Indonesia, adalah :

a. Tahap pengajuan usulan pelepasan

- Berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 5 – 349 / MK.03 / 1989 tersebut, pihak penerima aset mengajukan permohonan untuk melakukan pembayaran kepada Tim Assistensi Daerah yang disertai dengan surat pernyataan kesanggupan untuk membayar uang kompensasi kepada Pemerintah dan data-data mengenai aset / tanah tersebut yang meliputi letak, batas, dan luas tanah (jika ada surat ukur atau gambar situasi, disebutkan gambar dan nomornya), serta penggunaan tanahnya.
- Tim Assistensi Daerah melakukan penelitian terhadap permohonan tersebut, apabila dianggap perlu, Tim Assistensi Daerah dapat meminta data atau mengadakan penelitian terhadap obyek yang akan dilepas. Pelepasan aset / tanah bekas sekolah Cina ini diprioritaskan kepada penghuni lama.

b. Tahap Pelaksanaan Penaksiran

- Setelah permohonan pembayaran diteliti secara mendalam, Tim Assistensi Daerah membentuk Satuan Tugas Penaksiran dengan Surat Keputusan Tim Assistensi Daerah yang bertugas menilai aset tersebut. Anggota Satuan Tugas Penaksiran terdiri dari :
 - Pemerintah Propinsi / Kota
 - Direktorat Jenderal Anggaran
 - Dinas Pekerjaan Umum
 - Badan Pertahanan Nasional
- Satuan Tugas Penaksiran melaksanakan penaksiran tanah, yang disertai dengan keterangan mengenai lokasi tanah, surat ukur, gambar situasi, luas dan peruntukannya.
- Untuk menghitung penaksiran harga tanah berpedoman pada Surat Dirjen Anggaran S – 2904 / A / 51 / 0698 tanggal 15 Juni 1998, yaitu nilai jual tanah bekas sekolah Cina mengacu pada harga rata-rata dari komponen harga pasar dari Camat setempat dan NJOP dari Kantor Pelayanan Pajak.

Harga pasar yaitu harga riil yang terjadi dalam suatu transaksi jual beli antara penjual dan pembeli pada suatu tempat dan waktu tertentu. Harga pasar umumnya bervariasi dan terjadi atas dasar tawar menawar dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apabila harga pasar dari Camat setempat disebutkan harga minimum dan maksimum untuk suatu lokasi / wilayah atau jalan tertentu maka yang dapat dipakai penaksiran

adalah harga rata-rata. Tetapi apabila Camat setempat memberikan harga tunggal, maka yang dipakai / digunakan adalah harga tunggal tersebut tanpa suatu pengurangan.

Sedangkan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) yaitu harga yang ditetapkan dalam suatu Keputusan oleh Kepala Kanwil Dirjen Pajak untuk perhitungan penetapan besarnya PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) untuk jangka waktu tertentu (satu tahun atau lebih), adapun data-data mengenai data yang digunakan untuk penaksiran adalah data-data terbaru atau setidaknya-tidaknya secara hukum masih berlaku pada saat dilakukan penaksiran.

Apabila harga pasar dari Camat setempat lebih tinggi dari harga NJOP, maka dalam menghitung nilai jual tanah dihitung berdasarkan harga pasar.

Dan sebaliknya, apabila harga NJOP lebih tinggi dari harga pasar dari Camat setempat, maka dalam menghitung nilai jual tanah dihitung berdasarkan harga NJOP.

- Hasil penaksiran tersebut dituangkan dalam berita acara penilaian dan pemeriksaan harga tanah yang ditandatangani oleh seluruh anggota Satuan Tugas Penaksir. Selanjutnya dilaporkan kepada ketua Tim Assistensi Daerah.

menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (PP No. 10 Tahun 1961) tentang Pendaftaran Tanah, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah diperintahkan pasal 19 UUPA.¹⁰ Dalam Peraturan Pemerintah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan mengenai tujuan dan sistem yang digunakan dalam UUPA yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat(2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2).¹¹

Menurut pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah mengandung pengertian :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 mempunyai tujuan yang dinyatakan dalam pasal 3, yaitu :

¹⁰ Budi Harsono, *op.cit.*, h. 455.

¹¹ A. P. Parlindungan, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 5 – 6

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Karena tujuan pendaftaran tersebut bukan hanya untuk sekedar diterbitkan bukti pendaftaran tanah (sertipikat hak atas tanah) saja, maka pendaftaran ini dilaksanakan melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja.

Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan dan Pak Pakai,
- b. tanah Hak Pengelolaan,
- c. tanah wakaf,
- d. Hak Milik atas satuan rumah susun,
- e. Hak Tanggungan,
- f. Tanah Negara.

Dalam hal Tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan Tanah Negara dalam daftar tanah.

Berdasarkan pasal 13 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis, yang akan diuraikan sebagai berikut :

- Pendaftaran tanah pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam PP No. 10 tahun 1961 atau PP ini.
- Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu Desa / Kelurahan (pasal 1 ayat (10) PP No. 24 Tahun 1997).
- Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah terhadap satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu Desa / Kelurahan secara individu atau massal (pasal 1 ayat (11) PP No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat permohonan. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik meliputi permohonan untuk :

- a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu,

- b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,
- c. Mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,

Permohonan pengukuran bidang tertentu diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk keperluan :

- persiapan permohonan hak baru.
- pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah,
- pengembalian batas,
- penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah,
- inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku,
- lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Pendaftaran hak baru :

- a. hak atas tanah harus dibuktikan dengan :
 - penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan.
 - asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan

dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya,
- penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa / Kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Secara garis besar pendaftaran tanah dengan status Hak Milik Atas Tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 :

a. Pengukuran

- 1) Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- 2) Tugas Petugas Pengukuran adalah sebagai berikut :
 - menetapkan batas bidang tanah,
 - membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah,

- mengisi daftar isian mengenai penetapan batas,
- melaksanakan pengukuran batas bidang tanah,
- membuat gambar ukur.

3) Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

b. *Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah*

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak baru, seperti yang telah dijelaskan diatas, pengumpulan dan penelitian alat bukti dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.
- 2) Untuk keperluan penelitian tersebut Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian (201) yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah pada Panitia A yang bertugas untuk :
 - persiapan permohonan hak baru,
 - pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah,
 - pengembalian batas,
 - penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah,
 - inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku,
 - lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian (201) yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya mempersiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis.

- 3) Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia A dicantumkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (daftar isian 201).

c. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya

- 1) Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilakukan melalui sebuah harian umum dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.
- 2) Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

d. Pembukuan hak

Berdasarkan alat bukti hak baru, hak-hak atas tanah yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Hak-hak yang perlu dicatat dalam pembukuan hak :

- yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap atau yang masih disengketakan,
- pembatasan-pembatasan yang berkaitan dengan tanah tersebut,
- pembatasan dalam pemindahan hak,
- pembatasan dalam penggunaan tanah.

e. Penertiban sertipikat

- 1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.
- 2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pembatasan-pembatasan yang dicatat dalam pembukuan hak.
- 3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Milik atau kepada pihak lain yang dikuasakan kepadanya.

BAB IV

P E N U T U P

1. Kesimpulan

- a. Bahwa tanah bekas sekolah Cina tersebut berstatus Tanah Negara, yang merupakan kekayaan yang dikuasai negara dan penguasaannya dilakukan oleh Menteri Keuangan, karena tanah bekas sekolah Cina tersebut diperoleh dengan cara merampas kepemilikan atau keperdataan mereka karena dianggap telah membahayakan kesatuan bangsa atau membantu pengkhianatan terhadap eksistensi Negara Republik Indonesia. Tanah bekas sekolah Cina yang berstatus Tanah Negara tersebut merupakan kekayaan yang dikuasai negara, dapat dilepaskan penguasaannya kepada pihak swasta baik perorangan maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan terhadap tanah bekas sekolah Cina yang berstatus Tanah Negara dan telah dilepaskan oleh Menteri Keuangan kepada pihak swasta baik perorangan maupun badan hukum dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atas tanah.
- b. Bahwa orang sebagai subyek hukum yang menguasai tanah bekas sekolah Cina yang telah berstatus Tanah Negara tersebut dapat memperoleh Hak Milik Atas Tanah tersebut. Pelepasan tanah bekas sekolah Cina yang berstatus Tanah Negara tersebut kepada perorangan yang menguasai tanah tersebut harus melalui persetujuan Menteri Keuangan yang dalam hal ini

melalui Direktorat Jenderal Anggaran. Dasar hukum pelepasan tanah milik bekas sekolah Cina ini berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yaitu Surat Menteri Keuangan RI No. S – 394/MK.93/1989 tanggal 12 April 1989. Prosedur perolehan tanah terhadap tanah bekas sekolah Cina tidak diperlukan lagi *afwezigheid verklaring*. Sedangkan prosedur permohonan pemberian Hak Milik Atas Tanah terhadap tanah bekas sekolah Cina yang telah berstatus Tanah Negara tetap tunduk pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

2. Saran

- a. Bahwa tidak tertutup kemungkinan ditemukan lagi tanah-tanah bekas sekolah Cina lain yang belum jelas status hukum atas tanahnya, sehingga belum bisa disebut sebagai Tanah Negara dan sebagai kekayaan yang dikuasai Negara. Terhadap tanah bekas sekolah Cina tersebut agar segera diberikan kepastian status hukum. Dengan kepastian status hukum tersebut dapat diketahui apakah aset tersebut milik sah perorangan warga negara Indonesia atau aset yang dapat kemudian diproses sebagai kekayaan yang dikuasai Negara atas nama Departemen atau Instansi Pemerintahan, dan dengan kepastian status hukum tersebut maka siapapun pemiliknya telah dimantapkan keabsahannya, sehingga tidak ada pihak-pihak manapun yang mempunyai peluang untuk melakukan gugatan.

- b. Tanah bekas sekolah Cina yang telah dilepaskan kepada pihak ketiga perorangan yang menguasai tanah tersebut dan telah memperoleh Surat Keputusan Pelepasan Hak atas kekayaan yang dikuasai negara atau aset tersebut dari Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran, agar mengajukan permohonan pemberian Hak Milik Atas Tanah kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

sekolah Cina kepada Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran.

- Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran menerbitkan surat pelepasan hak sebagai dasar bagi Badan Pertahanan Nasional untuk menerbitkan Surat Pemberian Hak Atas Tanah.
- Aset yang sudah dilepas tersebut dikeluarkan dari daftar lampiran I Surat Menteri Keuangan S – 394 / MK.03 / 1998 tanggal 12 April 1989.

2. Prosedur Permohonan Pemberian Hak Milik Tanah Bekas Sekolah Cina

Mengenai ketentuan pemberian suatu hak terhadap tanah bekas sekolah Cina berpijak pada Surat Keputusan Pelepasan Hak Atas Tanah bekas sekolah Cina yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran. Surat Keputusan Pelepasan Hak Atas Tanah bekas sekolah Cina tersebut diterbitkan setelah pihak ketiga sebagai pihak yang memperoleh Hak Atas Tanah bekas sekolah Cina memenuhi kewajibannya sebagai pihak yang memperoleh Hak Atas Tanah tersebut. Kewajiban tersebut berkaitan dengan pembayaran kompensasi yang harus dibayarkan kepada pemerintah melalui rekening Menteri Keuangan. Besarnya uang kompensasi yang harus dibayarkan berdasarkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh Tim Assistensi Daerah.

Atas dasar Surat Keputusan Pelepasan Hak Atas Tanah Bekas Sekolah Cina yang diterbitkan Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran, Badan Pertanahan Nasional melakukan kegiatan dalam rangka penerbitan Surat Keputusan

Pemberian Hak Atas Tanah terhadap tanah bekas sekolah Cina kepada pihak ketiga sebagai pihak yang memperoleh tanah tersebut.

Dalam kewenangan pemberian Hak Atas Tanah bekas sekolah Cina tetap tunduk pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1999 (PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999) dan tata cara pemberiannya tunduk pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 (PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999).

Dalam pasal 4 (1) PMNA No. 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon yang dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis.

- *Data fisik* : Adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan adanya bangunan di atasnya.
- *Data Yuridis* : Adalah keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Disebutkan dalam pasal 8 ayat(1) PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 bahwa Hak Milik hanya dapat diberikan kepada :

- Warga Negara Indonesia
- Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan- ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- Bank Pemerintah

- Bank keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah

Hak Milik untuk badan hukum hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan dengan tugas pokok dan fungsinya.

Untuk memperoleh Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari tanah bekas Sekolah Cina, maka harus dipenuhi prosedur-prosedur sebagai berikut :

a. Berdasarkan Pasal 9 ayat(1) PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999

Permohonan Hak Milik harus diajukan secara tertulis yang harus dilengkapi dengan keterangan-keterangan sebagai berikut :

- 1) Keterangan tentang jati diri pemohon (perorangan atau badan hukum)
- 2) Keterangan tentang tanahnya yang berisi data yuridis dan data fisik
 - *Data Yuridis* : yaitu alas haknya, yaitu Surat Keputusan Pelepasan Hak Atas Tanah Bekas Sekolah Cina melalui Direktorat Jenderal Anggaran.
 - *Data fisik* : mengenai letak, batas, dan luasnya (jika ada surat ukur dan gambar situasi, sebutkan nomor dan tanggalnya), jenis tanah, rencana pembangunan tanah, status tanah dan keterangan mengenai luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon dan keterangan lain yang dianggap penting.

b. Berdasarkan Pasal 10 PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999

Permohonan Hak Milik harus dilampiri dengan :

- 1) Mengenai diri pemohon (foto copy KTP).
- 2) Mengenai tanahnya, baik data yuridis yaitu Surat Keputusan Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran mengenai pelepasan tanah bekas sekolah Cina dan data fisik, yaitu gambar situasi, IMB dan surat lain yang dianggap perlu.
- 3) Surat pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang, luas tanah dan status tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon

c. Berdasarkan Pasal 11 PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999

Permohonan Hak Milik atas tanah yang sudah dilengkapi tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

d. Berdasarkan Pasal 12 PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999

Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat dalam formulir isian serta memberikan tanda terima berkas permohonan dan memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Berdasarkan Pasal 13 PMNA No. 9 Tahun 1999

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik Atas Tanah yang dimohon dan Kepala Kantor Pertanahan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat tidaknya atau diproses lebih lanjut, yang selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :

- 1) Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- 2) Kepala Seksi Hak Atas Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data fisik dan data yuridisnya telah cukup, untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam risalah penelitian tanah.
- 3) Tim penelitian tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
- 4) Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak atas tanah yang selain diperiksa pada poin 2 dan 3 dan dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah.
- 5) Dalam hal data fisik dan data yuridis belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- 6) Selanjutnya setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Penaksir Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik Atas Tanah yang dimohon atau keputusan perolehan disertai dengan alasan perolehannya.

Mengenai uang pemasukan kepada Negara yang harus dibayarkan / disetor kepada pemerintah tetap tunduk pada PMNA/Kepala BPN No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Untuk tanah bekas sekolah Cina yang telah dibayar uang kompensasinya melalui rekening Menteri Keuangan dan Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Anggaran telah menerbitkan Surat Keputusan Pelepasan Hak Atas Tanah Bekas Sekolah Cina kepada pihak ketiga tersebut yang dijadikan alas hak (data yuridis) dan dilampirkan dalam surat permohonan, ditetapkan bahwa besarnya uang pemasukannya 0% yang berarti tidak perlu membayar kepada pemerintah lagi. Dalam pasal 3 ayat (3b) PMNA No. 4 Tahun 1998, disebutkan bahwa untuk pemberian Hak Milik Atas Tanah yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dari Pemerintah, uang pemasukannya ditetapkan 0%.

Sedangkan mengenai besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan kepada pemerintah tunduk pada Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

3. Prosedur Pendaftaran Tanah

Salah satu tujuan UUPA adalah memberi kepastian hukum bagi rakyat, seperti yang telah dijelaskan dalam pasal 19 ayat(1) UUPA, bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia".

Pada tanggal 8 Juni 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP No. 4 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah yang

apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- d. Hak Milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Permohonan pendaftaran hak baru disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran hak lama :

- a. untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- b. dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada huruf (a), pembukuan hak dapat

DAFTAR BACAAN

- Enggartiaso Lukita, Tanah Sebagai Komoditi Strategis Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Petani Dan Swasembada Pangan, Diskusi Nasional diselenggarakan oleh DPP HKTI, Jakarta, 29 Oktober 1996.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 1999.
- Massri, Yulie Regina, Penguasaan Tanah Negara Oleh Pemda (Suatu Studi Kasus Di Kabupaten TN), Skripsi Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1997.
- Parlindungan A.P., Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Perangin, Effendi, Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), Rajawali, Jakarta, Edisi Pertama, 1986.
- Sandy, I Made, Tanah Muka Bumi, PT. Indograph Bhakti, Jakarta, 1995.
- Soedharyo Soimin, Status Hukum Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, Edisi Kedua, 2001.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No. 8 Tahun 1953, tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, LNRI Tahun 1953 No. 14, TLNRI No. 362.
- Undang-Undang No. 74 Tahun 1957, tentang Penetapan Keadaan Bahaya, LNRI Tahun 1957 No. 160, TLNRI No. 1485.

Undang-Undang No. 1 Tahun 1958, tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, LNRI Tahun 1958 No. 2, TLNRI 1517.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104, TLNRI No. 2043.

Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya, LNRI Tahun 1961 No. 288, TLNRI No. 2324.

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, LNRI Tahun 1997 No. 44, TLNRI No. 3688.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 Tahun 1959, tentang Penetapan Keadaan Bahaya, LNRI Tahun 1959 No. 139, TLNRI 1908.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, LNRI Tahun 1996 No. 58, TLNRI No. 3643.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 No. 50, TLNRI 3696.

Keputusan Presiden RI No. 52/KOTI/1964 Tahun 1964, tentang Pengerahan Daya Mampu Kegiatan Angkatan Bersenjata Untuk Meningkatkan Pelaksanaan Dwikora.

Keputusan Presiden RI No. 89/KOTI/1965 Tahun 1965, tentang Tambahan Wewenang Kepada Penguasa Pelaksanaan Dwikora Daerah Untuk Kelancaran Tugas Pokoknya

Keputusan Perang Pusat No. Kpts/Papern/0439/1958 Tahun 1958, tentang Penempatan Semua Sekolah/Kursus Yang Sebagian Atau seluruhnya Milik Dan/Atau Diusahakan Oleh Organisasi Yang Didirikan Oleh Dan/Atau Untuk Orang Tionghoa Perantauan (Hoa Kiauw) Yang Bukan Warga Negara Dari Negara Asing Yang Telah Mempunyai Hubungan Diplomatik Dengan Republik Indonesia Dan/Atau Telah Memperoleh Pengakuan Dari Negara Republik Indonesia, Di Bawah Pengawasan Pemerintah Republik Indonesia.

Peraturan Penguasa Perang Pusat No. Prt/Paperpu/09/1958 Tahun 1958, tentang Pengawasan Pengajaran Asing.

Pusat Komando Operasi Pemulihan Keamanan Dan Ketertiban No. R-195/Kopkam/X/1979 Tahun 1979, tentang masalah Gedung/Persil Bekas Sekolah Asing/Cina.

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penggunaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Kebijakan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998, tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Surat Menteri Keuangan No. S- 394/MK.03/ 1989 tanggal 12 April 1989.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Anggaran No. SE-71/A/91/0793 tanggal 24 Juli 1993.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Anggaran No. S-928/A/51/0397 tanggal 4 Maret 1997.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Anggaran No. S-2904/A/51/0698 tanggal 15 Juni 1998.

PROPINSI
KAB.

:JAWA TIMUR
: TRENGGALEK

DAFTAR : JUMLAH ASET (Tanah/Bangunan) Bekas Milik
Asing/Cina Sampai Tahun 2001 Yang Sudah Dilepas/Dihapus
Menteri Keuangan Sampai Tahun 2001

No.	ALAMAT/LOKASI	Th. Penguasaan/Dikuasai	POSISI FISIK	POSISI HUKUM	KETERANGAN	PETUNJUK PENYELESAIAN
1	2	3	4	5	6	7
1.	Jl. P. Sudiran Kel. Sumbergedong, Trenggalek.	1992	Luas Tanah : 1.450 m ² Luas Bangunan : Konstruksi : Kondisi :	Status Tanah : Tanah Negara Status Bangunan : Bekas Rumah Asing / Cina.	Tanah Bekas HGU yang habis masa berlakunya	Tanah dimohonkan Hak Atas Nama Pemda sebagai sarana pertokoan / pasar swalayan
2.	Jl. Agus Salim Kel. Sumbergedong, Trenggalek.	1966	Luas Tanah : 5.320 m ² Dimohon Hak milik Sdr. PASIMIN mantan Dandim 0806 seluas : 1.240 m ² Sisa Tanah seluas 4.900 m ² sebagai Aset Dim 0806	Status Tanah : Tanah Negara Status Bangunan : Bekas Sekolah Cina	Berdasarkan Surat Menteri Keuangan RI No. S- 349/MK.03/1989 tgl. 12-4- 1989 tanah seluas 1.240 menjadi Hak milik Sdr. Pasimin. Tanah seluas 4.900 m ² diatas namakan Dim 0806 Trenggalek	Tanah seluas 1.240 m ² dimohonkan Hak milik atas Nama Sdr. Pasimin sebagai rumah tempat tinggal, sedang yang seluas 4.900 m ² sudah dikuasai oleh Kodim 0806 Trenggalek langsung penguasaan di Departemen Hankam



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KAB. TRENGGALEK

SURAT KETERANGAN

No. : 640.352.8-147

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek , dengan ini menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa tanah dan bangunan bekas Milik Asing / China yang sampai saat ini sudah dilepas / dihapus oleh Menteri Keuangan tersebut , seluas 5.320 M2 , terletak dijalan Agus Salim Kel. Sumbergedong Kec. Trenggalek Kab. Trenggalek adalah berdasarkan Surat Menteri Keuangan R I No. S.349/MK.03/1989 Tgl. 12-04-1989.
2. Bahwa status tanah tersebut diatas pada butir 1 (satu) adalah Tanah Negara yang belum pernah terdaftar Haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek .

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat dipergunakan seperlunya .

Trenggalek, tgl : 19 -02-2002

An. Kepala Kantor Pertanahan
 Kab. Trenggalek
 Kepala Seksi Pengukuran dan
 Pendaftaran Tanah



Drs. DJUWARI

NIP. 010 070 574

Jakarta, 12 April 1989

No. : S-394/MK.03/1989
 Lampiran : 2 (dua) macam.
 Perihal : Gedung dan Tanah Bekas Yth.
 Sekolah Asing/Cina

KEPADA

1. Sdr. Menteri Pendidikan dan Kebudayaan;
2. Sdr. Menteri Dalam Negeri;
3. Sdr. Menteri Pertahanan Keamanan
4. Sdr. Menteri Kehakiman;
5. Sdr. Kepala Bakorstanas.
6. Sdr. Kepala Badan Pertanahan Nasional;

di-

J A K A R T A

Sehubungan dengan perihal tersebut diatas, bersama ini diberitahukan hal-hal sebagai berikut:

1. Sebagaimana dimaklumi dengan surat Menteri Keuangan nomor S-71/MK.011/1986 tanggal 17 Januari 1986 perihal Gedung dan Tanah Bekas Sekolah Asing/Cina" telah disampaikan hasil pendataan asset (tanah/bangunan) bekas Sekolah Asing/Cina (meliputi 20 propinsi) yang diklasifikasikan dalam 2 (dua) kelompok, yakni : asset yang dapat langsung diselesaikan (322 buah) dan asset yang belum dapat langsung diselesaikan karena ada permasalahannya (654 buah).
2. Setelah dilakukan pendataan/penelitian terhadap seluruh propinsi (kecuali Propinsi Timor-Timur) dan pendataan ulang di beberapa propinsi yang dipandang perlu, diperoleh data asset sebanyak 1.330 buah. Jumlah asset ini belum bersifat final karena tidak tertutup kemungkinan diperolehnya data baru yang belum terungkap.
3. Dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempertimbangkan berbagai faktor maupun saran-saran dari instansi yang terkait, maka dalam rangka tindak lanjut penyelesaian masalah tersebut butir 2 diatas, bersama ini terlampir disampaikan Daftar Asset (tanah/bangunan) Bekas Sekolah Asing/Cina yang telah diperbaharui berikut Pedoman Umum tentang Prosedur Tehnis yang diperlukan. Daftar Asset tersebut memuat rincian data dan petunjuk penyelesaiannya sebagaimana tertera dalam Lampiran I, sedangkan Pedoman Umum tentang Prosedur Tehnisnya yang tertera dalam Lampiran II.

4. Berkaitan dengan diterbitkannya surat ini, maka surat Menteri Keuangan nomor S-71/MK.011/1986 tanggal 17 Januari 1986 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.
5. Selanjutnya untuk lebih meningkatkan kelancaran, keterpaduan dan koordinasi dalam melaksanakan ketentuan surat ini, kami mengharapkan bantuan dan kerjasama Saudara-saudara untuk memberitahukannya kepada segenap jajaran unit kerja yang terkait langsung dengan masalah ini yang ada dibawah Instansi Saudara masing-masing.
6. Apabila didalam pelaksanaan petunjuk penyelesaian dalam surat ini ditemui hambatan/permasalahan atau ketidaksesuaian data agar dilaporkan/dikoordinasikan kepada Team Interdep Pusat.
7. Dalam pelaksanaan petunjuk penyelesaian dimaksud, diharapkan agar Saudara mengadakan koordinasi dengan Team Peneliti dan Penyelesaian Masalah Gedung-gedung dan Tanah-tanah bekas Sekolah Asing/Cina.

Demikian disampaikan dan atas perhatian serta kerjasama Sudara, kami ucapakan terima kasih.

MENTERI KEUANGAN,

J.B. SUMARLIN

Tembusan Yth. :

1. Sdr. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan;
 2. Sdr. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan;
 3. Sdr. Ketua BAKIN;
 4. Sdr. Direktur Jenderal Anggaran;
 5. Sdr. Direktur Jenderal P U O D;
 6. Sdr. Ketua BKMC-BAKIN;
 7. Sdr. Direktur Pembinaan Anggaran
Lain-lain dan Kekayaan Negara.
-

Lampiran II : Surat Menteri Keuangan RI
 Nomor : S-394/MK.03/1989
 Tanggal 12 April 1989

I. OBYEK PENELITIAN DAN PENYELESAIAN MASALAH TANAH DAN BANGUNAN BEKAS MILIK ASING/CINA.

1. U M U M

Pada dasarnya penelitian dan penyelesaian atas tanah dan bangunan bekas milik asing/Cina ditujukan pada aset-aset yang pernah dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia dan milik perkumpulan-perkumpulan eksklusif rasial Cina yang secara yuridis formal telah tidak ada lagi.

Penguasaan-penguasaan itu pada waktu yang lalu dilakukan dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur keadaan darurat/keadaan khusus, dan dilaksanakan oleh aparat yang berstatus dan berfungsi khusus, yang berakhir tugas dan berfungsi seiring dengan berakhirnya keadaan darurat/keadaan khusus itu.

Aset-aset yang menjadi obyek penelitian dan penyelesaian yang diteliti oleh Menteri Keuangan dengan Tim Interdep itu adalah :

- a. Bekas milik perkumpulan-perkumpulan Cina yang dinyatakan terlarang dan dibubarkan dengan Peraturan Penguasa Perang Pusat No. Prt/032/PEPERPU/1958 jo. Undang-Undang No.50 Prp. Tahun 1960.
- b. Bekas milik perkumpulan-perkumpulan Belanda yang dinasionalisasi dalam rangka aksi pengembalian Irian Barat, berdasarkan Undang-Undang No.36 Tahun 1958.
- c. Bekas milik perkumpulan-perkumpulan aliran kepercayaan asing yang dinyatakan terlarang dan dibubarkan berdasarkan Undang-Undang No.2 Pnps. Tahun 1962.
- d. Bekas milik perkumpulan-perkumpulan Cina yang menjadi sasaran aksi massa/kesatuan-kesatuan aksi tahun 1965/1966 dalam rangka keterlibatan RRC dalam pemberontakan G.30.S/PKI. Selanjutnya tanah dan bangunan-bangunan itu dikuasai oleh Penguasa berdasarkan Instruksi Kepala Staf Komando Tertinggi No. T-403/G-5/1966.
- e. Bekas milik perkumpulan-perkumpulan eksklusif rasial Cina yang secara yuridis formal sudah tidak ada lagi.

Rincian lebih lanjut mengenai obyek-obyek tersebut adalah sebagai diuraikan dibawah ini.

2. BEKAS MILIK PERKUMPULAN-PERKUMPULAN CINA YANG DINYATAKAN TERLARANG DAN DIBUBARKAN BERDASARKAN PERATURAN PENGUSA PERANG PUSAT No. Prt. /032/PEPERPU/1958 jo.U.U. No.50 Prp. Tahun 1960.

Inti yang digariskan dalam Peraturan Penguasa Perang Pusat tersebut adalah menyatakan melarang dan membubarkan semua perkumpulan/organisasi/perusahaan yang didirikan oleh dan untuk warganegara asing yang Pemerintahnya tidak ada hubungan diplomatik dengan Pemerintah Republik Indonesia atau yang hubungan diplomatiknya sedang diputuskan. Yang terkena adalah perkumpulan Cina yang didirikan oleh warganegara Cina Taiwan, karena Republik Indonesia tidak mengakui dan tidak ada hubungan diplomatik dengan Pemerintah Cina Taiwan.

Dasar hukum yang melandasi peraturan itu adalah Undang-Undang Keadaan Bahaya, yaitu Undang-Undang No.23 Tahun 1959.

Karena pada waktu itu, seluruh Indonesia sedang dinyatakan dalam keadaan Darurat Perang, oleh karena itu penguasaan dilaksanakan oleh Penguasa Perang Daerah.

Keadaan Darurat Perang itu telah berakhir pada tanggal 1 Maret 1963, dan seiring dengan itu, Penguasa Perang Tertinggi dan Penguasa Perang Daerah tersebut tidak ada lagi, dan sejak saat itu sampai sekarang tidak ada lembaga penerus Penguasa Perang ini. Namun Peraturan Penguasa Perang Pusat No. Prt./032/PEPERPU/1958 itu telah dimantapkan menjadi Undang-Undang No. 50 Prp. Tahun 1960.

Dengan demikian subyek hak atas tanah dan bangunan yang terkena itu sudah tidak ada lagi dan juga tidak ada "ahli waris" atau penerusnya. Oleh karena itu sepanjang pemilik tanah dan bangunan itu bukan perorangan yang berhak, maka tanah dan bangunan yang bersangkutan telah menjadi milik negara.

3. TANAH DAN BANGUNAN BEKAS MILIK PERKUMPULAN-PERKUMPULAN YANG TERKENA NASIPONALISASI.

Dalam kurun waktu antara tahun 1958-1964, dalam rangka perjuangan pembebasan Irian Barat, Pemerintah dengan menggunakan perangkat hukum Keadaan Darurat Perang dan perangkat Penguasa Perang telah melaksanakan penguasaan terhadap bangunan dan tanah milik perusahaan-perusahaan, perkumpulan-perkumpulan, serta perorangan-perorangan Belanda.

Selanjutnya terhadap asset tersebut dilakukan nasionalisasi yang diatur dengan :

- Undang-Undang No. 86 Tahun 1958.
- Undang-Undang No. 3 Prp. Tahun 1960.
- Undang-Undang No. 50 Tahun 1960.

Kemudian pada tahun 1966, semua asset milik Belanda yang terkena tindakan penguasaan dan nasionalisasi itu telah diperhitungkan dan dibayar lunas kepada Pemerintah Kerajaan Belanda.

Dengan demikian sejak saat itu semua asset bekas milik perusahaan, perkumpulan dan perorangan-perorangan warganegara Belanda telah menjadi milik Negara Republik Indonesia.

4. TANAH DAN BANGUNAN BEKAS/MILIK PERKUMPULAN-PERKUMPULAN ALIRAN KEPERCAYAAN ASING.

Pada tahun 1962 Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Presiden No. 2 Tahun 1962, tentang pembubaran dan larangan terhadap organisasi-organisasi aliran kepercayaan asing, karena tidak sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia, yang dalam pelaksanaannya dengan Keputusan Presiden No. 364 Tahun 1962 telah dinyatakan bubar dan terlarang atas tujuh buah organisasi.

Sesuai dengan ketentuan dibubarkan dan dilarang, dengan demikian sepanjang asset itu milik perkumpulan/organisasi, menjadi milik Negara.

5. TANAH DAN BANGUNAN BEKAS MILIK PERKUMPULAN-PERKUMPULAN CINA YANG BERALIRAN KUN CHAN TANG/BERKIBLAT KE RRC.

Dengan ditutup, dibubarkan dan dilarangnya semua perkumpulan Cina yang beraliran Kuo Min Tang, maka yang masih tersisa adalah perkumpulan-perkumpulan Cina yang beraliran Kun Chan Tang/berkiblat ke RRC. Namun dengan keterlibatan RRC membantu pemberontakan G.30.S/PKI tahun 1965, bangunan-bangunan milik Cina itu menjadi sasaran aksi massa/kesatuan-kesatuan aksi yang dengan spontan merebut dan mendudukinya.

Keadaan ini kemudian diterbitkan oleh Komando Operasi Tertinggi (KOTI) yang dengan Instruksi Kepala Staf Komando Operasi Tertinggi No.T-403/G-5/ 1966, memerintahkan para Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah (PEPELRADA) untuk menguasai tanah dan bangunan itu dan selanjutnya mendaya-gunakannya untuk kepentingan Nasional.

Tindakan penguasaan ini dilakukan oleh KOTI dengan PEPELRADANYA, karena pada waktu itu negara sedang berada dalam pelaksanaan Dwi Komando Rakyat (DWIKORA) yang berdasarkan wewenang khusus yang diatur dalam Keputusan Presiden/Panglima Tertinggi ABRI No.52/KOTI/1964 dan No.89/KOTI/1965.

Komando Operasi Tertinggi mengkoordinasi semua Departemen/Instansi dalam Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah.

Perkumpulan-perkumpulan Cina yang bangunan dan tanahnya menjadi sasaran penguasaan itu pada umumnya tidak terkena sesuatu peraturan/pernyataan pembubaran dan larangan.

Oleh karena itu secara formal masih ada, namun pada kenyataannya tidak berfungsi lagi. Dengan demikian perlu dilakukan upaya hukum untuk melalui perangkat pengadilan Negeri menyatakan perkumpulan itu tidak hadir (afwezig) dan karena itu segala hartanya menjadi harta tak bertuan yang menjadi obyek pengelolaan Balai Harta Peninggalan.

Selanjutnya siapa saja yang bermaksud, memiliki harta tak bertuan itu dapat membeli ke Balai Harta Peninggalan itu.

6. TANAH DAN BANGUNAN BEKAS MILIK PERKUMPULAN-PERKUMPULAN CINA YANG BERAKHIR KARENA HUKUM

Pada waktu sebelum Kemerdekaan Republik Indonesia terdapat sejumlah perkumpulan eksklusif Cina yang didirikan oleh sekelompok orang-orang Cina dan mendapat pengesahan sebagai

Badan Hukum dari Departemen Kehakiman waktu itu. Dalam keadaannya sebagai perkumpulan eksklusif rasial, perkumpulan perkumpulan itu tidak dapat hidup lagi karena terbentur pada Keputusan Presiden RI No.240 Tahun 1967, yang antara lain mencegah segala bentuk kehidupan eksklusif rasial. Demikian pula perubahan nama/dengan bentuk yang masih mempunyai kaitan formal pada perkumpulan eksklusif rasial yang dibentuk pada masa lalu itu tidak mungkin mendapat pengesahan.

7. P E N U T U P

Tanah dan bangunan bekas milik asing/cina yang menjadi obyek penelitian ini belum jelas status hukumnya dan karena itu juga belum menjadi kekayaan negara/kekayaan suatu Departemen/Instansi Pemerintah.

Oleh karena itu semua penelitian adalah untuk menentukan status hukum asset tersebut.

Dengan kepastian status hukum itu akan dapat diketahui, apakah asset tersebut milik sah perorangan warga negara Indonesia, atau asset yang dapat kemudian diproses sebagai kekayaan Departemen/Instansi Pemerintah, yang berarti akan menambah kekayaan negara.

Selanjutnya dengan kepastian status hukum itu, maka siapapun yang memilikinya telah dimantapkan keabsahannya, sehingga tidak akan ada pihak-pihak manapun juga yang mempunyai peluang untuk melakukan gugatan.

II. PELOMOMAN UMUM TENTANG PROSEDUR TEKNIS

- A. Prosedur (tata cara) Pemantapan Status hukum aset (tanah/bangunan) bekas Sekolah Asing/Cina.
- B. Prosedur (tata cara) Pengajuan Permohonan untuk memperoleh Hak atas tanah Instansi Pemerintah dan Proses Penyelesaiannya.
- C. Prosedur (tata cara) Pengajuan Permohonan untuk memeriksa/meneliti kondisi bangunan bekas sekolah Asing/Cina.
- D. Prosedur (tata cara) Pengajuan Permohonan untuk memperoleh penetapan tentang ketidakhadiran subyek hak (orang/badan hukum/yayasan/perkumpulan) atau Afwezigheid verklaring.
- E. Prosedur (tata cara) Penaksiran Tanah dan Bangunan bekas sekolah Asing/Cina.

A. PROSEDUR (TATA CARA) PEMANTAPAN STATUS HUKUM ASET (TANAH/BANGUNAN) BEKAS SEKOLAH ASING/CINA MENJADI/SEBAGAI MILIK NEGARA.

1. Departemen/Instansi Pemerintah yang menguasai/ menggunakan aset tersebut mengajukan permohonan hak kepada Kantor Agraria setempat untuk memperoleh SERTIFIKAT HAK PAKAI atas nama Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan/ditunjuk.
Bangunan yang ada di atas tanah bekas milik Kuo Min Tang tersebut dengan sendirinya/secara otomatis menjadi milik Negara karena subyek haknya telah tiada/tidak berfungsi lagi, maka bangunan itu dapat langsung dicatat dalam daftar inventaris Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan.
2. Apabila atas tanah tersebut telah diterbitkan SERTIFIKAT HAK PAKAI atas nama Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan, aset tersebut agar dicatat langsung sebagai kekayaan milik Negara dalam daftar inventaris Departemen/Instansi Pemerintah dimaksud. Namun jika tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak Pakai maka Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan harus mengajukan Permohonan Hak kepada Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak pakai atas nama Departemen/Instansi Pemerintah bersangkutan.
Sedangkan bangunan yang ada diatas tanah tersebut, pada prinsipnya telah menjadi milik Negara sehingga harus dicatat dalam daftar inventaris Departemen/ Instansi Pemerintah yang bersangkutan, kecuali tanah/bangunan yang terkena P3MB dan PRK5 ditempuh melalui prosedur penyelesaian P3MB dan PRK5.
3. Departemen/Instansi Pemerintah yang menguasai/menggunakan asset tersebut agar mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh SERTIFIKAT HAK PAKAI atas nama Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan/ ditunjuk.
Apabila diatas tanah tersebut terdapat bangunan milik perkumpulan/organisasi yang de facto tidak ada/tidak berfungsi lagi (KHUN CHAN TANG), maka Departemen/Instansi Pemerintah yang bersangkutan harus mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat tentang ketidakhadiran Subyek Hak (AFWEZIGHEID VERKLARING). Atas dasar penetapan itu kemudian diajukan permohonan kepada Balai Harta Peninggalan (BHP) untuk diperkenankan membeli bangunan dengan harga yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri setempat.
Akan tetapi jika Departemen/Instansi Pemerintah tersebut mendapat/ memperoleh surat pernyataan dari Dinas Pekerjaan Umum setempat yang menyatakan bahwa bangunan sudah tidak layak pakai dan harus dibongkar, maka bangunan itu tidak didaftar oleh BHP dan tidak perlu dibayar oleh Departemen/Instansi Pemerintah.

B. PROSEDUR (TATA CARA) PENGAJUAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH INSTANSI PEMERINTAH DAN PROSES PENYELESAIANNYA

1. UMUM

- a. Hak yang dimohon adalah Hak Pakai selama digunakan.

- b. Permohonan diajukan oleh Departemen yang bersangkutan. (Ditandatangani oleh Sekretaris Jenderal, atau Kepala Biro Perlengkapan atau apabila ditanda-tangani oleh Kantor Wilayah atau dibawahnya dengan perintah dari Departemen/ Instansi Pemerintah yang bersangkutan).
- c. Formulir dilampiri :
 - 1) Dasar perolehan tanah dimaksud.
 - 2) Gamabar situasi.
 - 3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
 - 4) Data lainnya yang berhubungan dengan tanah dimaksud.

2. PROSES PENYELESAIAN

- a. Setelah permohonan diterima di Kantor Pertanahan, selanjutnya diteliti kelengkapan serta kebenarannya secara administratif.
- b. Kemudian diadakan pemeriksaan kelengkapan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah, yang berisi hasil pemeriksaan dan pertimbangan Panitia atas permohonan tersebut.
- c. Berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah dimaksud, oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dilengkapi Ikhtisar Permohonan dan Fatwa/Pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, berkas permohonan tersebut dikirimkan kepada Gubernur KDH cq. Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan untuk mendapatkan KEPUTUSAN.
- d. Setelah berkas permohonan diterima oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional, kemudian diadakan penelitian administratif dan materiil atas permohonan tersebut.
- e. Apabila secara administratif telah lengkap dan benar, demikian pula secara materiil obyek maupun subyeknya memenuhi syarat, maka diterbitkan SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK PAKAI selama dipergunakan kepada Departemen yang bersangkutan.
- f. Dalam Surat Keputusan tersebut disertai syarat antara lain :
 - 1) Membayar uang administratif yang harus disetor ke Kas Negara.
 - 2) Mendaftarkan hak tersebut ke Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran.
- g. Surat keputusan tersebut dikirimkan kepada Pemohon secara langsung atau lewat Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- h. Setelah Pemohon menerima Surat keputusan tersebut dan dengan membayar kewajibannya, selanjutnya mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat atas tanah tersebut.
- i. Kepala Kantor Pertanahan setelah menerima permintaan pendaftaran tersebut, kemudian menerbitkan/menyelesaikan sertifikatnya dan

setelah selesai, selanjutnya diserahkan kepada Pemohon (Departemen yang bersangkutan).

3. KEGIATAN YANG HARUS DILAKSANAKAN OLEH PEMOHON

a. Tahap Persiapan

- 1) Minta formulir permohonan yang tersedia di Kantor Pertanahan setempat.
- 2) Minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ke Kantor Pertanahan setempat.
- 3) Minta Ukur dan Gambar Situasi (GS) ke Kantor Pertanahan setempat.
- 4) Menunjukkan batas-batas tanah tersebut pada waktu diadakan pengukuran.
- 5) Menyampaikan permohonan tersebut beserta kelengkapan-kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan setempat.

b. Tahap Pemrosesan di Kantor Pertanahan.

Pada waktu dilaksanakan pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, Pemohon menyertai dan memberikan keterangan-keterangan yang diminta oleh Panitia.

c. Tahap setelah Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai selesai, dan diterima :

- 1) Pemohon melaksanakan kewajiban-kewajibannya antara lain :
 - a) Membayar uang/biaya administrasi ke Kas Negara.
 - b) Mendaftarkan hak tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh "sertifikat atas tanah tersebut".
- 2) Setelah sertifikat tanah tersebut selesai - Pemohon menerima sertifikat tanah tersebut.

4. KEWAJIBAN PEMOHON YANG MENYANGKUT PEMBIAYAAN

- a. Biaya Formulir Permohonan.
- b. Biaya Formulir Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai.
- c. Biaya Ukur dan pembuatan GS.
- d. Biaya patok/tugu batas dan pemasangannya.
- e. Honorarium dan biaya transport bagi Panitia Pemeriksa Tanah.
- f. Biaya SKPT.
- g. Biaya/Uang administrasi yang harus disetor ke Kas Negara (tercantum dalam surat keputusan Pemberian Hak Pakai).
- h. Biaya pendaftaran untuk memperoleh sertifikat.
- i. Biaya formulir sertifikat.

Catatan : Biaya-biaya tersebut diatas kecuali huruf g dibayar di Kantor Pertanahan setempat.

5. PERATURAN YANG BERKAITAN DENGAN PENYELESAIAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH, antara lain :

- a. UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah.
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1975 tentang Pedoman mengenai penetapan uang pemasukan, uang wajib tahunan dan biaya administrasi yang bersangkutan dengan pemberian hak atas tanah negara.
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7 tahun 1977 Uang pengganti biaya cetak lembar isian di bidang pengurusan hak atas tanah dan pendaftaran tanah.
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1978 tentang biaya pendaftaran.
- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1979 tentang Pedoman penetapan Uang administrasi dan biaya pendaftaran tanah dalam instansi Pemerintah.

6. LAIN-LAIN

- a. Kemungkinan terdapat ketentuan-ketentuan khusus bagi sesuatu daerah seperti advise planing, biaya prasarana dan sebagainya, maka proses dan prosedur penyelesaian permohonan tersebut diharap agar konsultasi dengan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. Sebagai kelengkapan petunjuk ini, dilampirkan pula bagan-bagan :
 - 1) Tatacara pemberian hak atas tanah oleh Pemerintah.
 - 2) Kewajiban penerima hak tanah dari Pemerintah.
 - 3) Tatacara memperoleh sertifikat hak atas tanah;
 - 4) Syarat yang harus dipenuhi jika anda mengajukan permohonan sertifikat;
 - 5) Permintaan surat ukur dan gambar situasi;
 - 6) Permintaan surat keterangan pendaftaran tanah.

CATATAN : Dari nomor 1) s/d 6) diatas terdapat dalam petunjuk tentang tata cara pengurusan hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah dan Perusahaan/Bank milik Negara yang dimuat dalam Himpunan Prosedur Perundang-undangan Agraria beserta Petunjuk Pelaksanaannya mengenai tanah-tanah untuk kepentingan Instansi-instansi Pemerintah dan Perusahaan/Bank milik Negara.

C. PROSEDUR (TATA CARA) PENGAJUAN PERMOHONAN UNTUK MEMERIKSA/MENELITI KONDISI BANGUNAN BEKAS SEKOLAH ASING/CINA.

1. Instansi Pemerintah yang menggunakan bangunan gedung bekas Sekolah Asing/Cina terlebih dahulu harus mengajukan kepada Kepala Kantor Dinas PU setempat agar bangunan gedung tersebut diteliti/diperiksa secara teknis kondisi fisiknya. Dalam surat permohonan tersebut harus disebutkan secara jelas hal-hal yang merupakan pertimbangan/alasan (misalnya : bangunan gedung sudah tua dan rusak berat; bangunan gedung akan dibongkar untuk dibangun kembali yang baru; dalam rangka pensertifikatan tanahnya, dan sebagainya)
CONTOH Surat permohonan lihat LAMPIRAN II.C.1
2. Berdasarkan surat permohonan tersebut diatas, Dinas PU akan mengirim petugas-petugas teknis yang berwenang untuk melakukan penelitian/pemeriksaan secara teknis terhadap bangunan tersebut dituangkan dalam suatu Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan yang ditanda-tangani oleh petugas-petugas teknis dan diketahui oleh Kepala Dinas PU serta pejabat Instansi Pemerintah yang memohon penelitian/pemeriksaan. Dari Berita Acara tersebut dapat diketahui apakah bangunan masih layak pakai atau sudah tidak layak pakai (Bouwvallig).
CONTOH Berita Acara Peneliti/Pemeriksaan lihat LAMPIRAN.II.C.2

D. PROSEDUR (TATA CARA) PENGAJUAN PERMOHONAN UNTUK MEMPEROLEH PENETAPAN TENTANG KETIDAK-HADIRAN SUBYEK HAK (ORANG/BADAN HUKUM/YAYASAN/PERKUMPULAN) ATAU AFWEZIGHEID VERKLARING.

1. Harta kekayaan milik perorangan/Badan Hukum/Yayasan/Perkumpulan yang berupa tanah, gedung, rumah dan sebagainya yang ditinggalkan oleh pemiliknya/ pengurusannya dan tidak diketahui dimana ia berada, tidak memberi kuasa kepada seseorang guna mengurus harta kekayaannya dan tidak dapat dibuktikan bahwa yang bersangkutan telah meninggal dunia, maka bagi mereka yang berkepentingan (penghuni) terhadap harta kekayaan orang/Badan Hukum/Yayasan/Perkumpulan tersebut, dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat dengan permohonan agar orang/Badan Hukum/Yayasan/Perkumpulan yang dimaksud ditetapkan sebagai yang tidak hadir (afwezig) dan menunjuk Balai Harta Peninggalan (BHP) untuk mengurus harta kekayaannya dan untuk membela kepentingan serta mewakili dirinya (contoh surat permohonan Lampiran 1).
2. Setelah memperoleh penetapan Pengadilan Negeri yang menetapkan ketidak-hadiran (afwezig) orang /Badan Hukum /Yayasan /Perkumpulan yang dimohonkan, maka tindakan selanjutnya adalah mengajukan permohonan kepada Balai Harta Peninggalan untuk membeli bangunan/rumah/tanah yang pemiliknya telah dinyatakan tidak hadir (afwezig) tersebut (contoh permohonan lihat lampiran 2).
3. Untuk selanjutnya mengenai pencatatan harta kekayaan, penaksiran harga dan dan izin penjualan kepada Menteri kehakiman akan diurus oleh Balai Harta Peninggalan (BHP)

PROSEDUR (TATA CARA) PENAKSIRAN HARGA TANAH DAN ATAU GEDUNG BEKAS SEKOLAH ASING/CINA.

I. TANAH :

Tanah yang ditaksir yakni Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah bekas Sekolah Asing/Cina yang berdasarkan Keppres No.32/1979 dan atau yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dinyatakan sebagai Tanah Negara.

Luas tanah yang ditaksir yakni luas tanah yang telah diukur oleh Pejabat Kantor Pertanahan setempat.

Untuk melakukan penaksiran harga tanah pada dasarnya perlu diperhatikan ada 3 (tiga) macam harga tanah yaitu:

1. Harga Dasar yang ditetapkan secara periodik oleh Kepala Daerah Tingkat II (Bupati/Walikota) dalam suatu Surat Keputusan ini akan diperbaharui setiap tahun sekali untuk menyesuaikan dengan perubahan/perkembangan kebijaksanaan Pemda setempat.

2. Harga yang ditetapkan dalam suatu Surat Keputusan oleh Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Pajak untuk perhitungan besarnya penetapan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (P.B.B) untuk jangka waktu tertentu (satu tahun atau lebih). Harga ini dapat disebut Harga P.B.B atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

3. Harga Pasar yakni harga riil yang terjadi dalam suatu transaksi jual beli tanah antara penjual/pemilik dan pembeli pada suatu tempat dan waktu tertentu. Harga pasar ini lazimnya sangat bervariasi dan terjadi atas dasar tawar-menawar dan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Data-data mengenai Harga Dasar dan Harga P.B.B (NJOP) tersebut masing-masing dapat diperoleh dari Kantor Pemda Tingkat II dan Kantor Inspeksi PBB setempat. Sedangkan data mengenai Harga Pasar dapat diperoleh dari Camat atau Lurah dengan pengesahan dari Camat setempat.

Apabila dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat II dan/atau Surat Keputusan Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Pajak tersebut disebutkan harga minimum dan harga maksimum untuk suatu lokasi/wilayah atau jalan tertentu (misalnya untuk jalan Diponegoro Rp. 100.000,- s/d Rp. 150.000,- per-m²) maka yang dipakai untuk penaksiran adalah harga rata-rata yakni dengan menjumlahkan harga-harga tersebut kemudian dua. Namun bila dalam Surat Keputusan-Surat Keputusan tersebut hanya mencantumkan harga tunggal, maka harga tunggal inilah yang digunakan tanpa suatu pengurangan apapun.

Adapun data-data mengenai harga yang digunakan untuk penaksiran adalah data-data terbaru atau setidaknya secara hukum masih berlaku pada saat dilakukan penaksiran. Selanjutnya apabila ketiga macam data tanah tersebut telah diperoleh, maka untuk melakukan penaksiran harga satuan per-m² tanah agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1) Letak tanah

- Tanah tersebut letaknya memanjang kebelakang dari jalan, atau berbentuk bujursangkar, atau memanjang kesamping sejajar jalan.
- Pada jalan dimana tanah tersebut terletak apakah yang terbaik, sedang atau terburuk diantara letak tanah-tanah lainnya.
Pada lokasi jalan yang sama bisa saja letak ini mempunyai nilai yang paling tinggi/paling rendah.

2) Kedaaan Tanah

Tanah tersebut lebih tinggi atau lebih rendah dari jalan, sehingga apabila hujan akan terkena banjir atau tidak.

3) lokasi

Tanah tersebut berada didaerah perdagangan, atau perkantoran atau perumahan. Karena lokasi ini akan mempengaruhi harga tanah yang bersangkutan.

Setelah memperhatikan ketiga unsur tersebut diatas maka agar ditetapkan kelas dari pada tanah tersebut. Apabila masuk kategori Kelas I (satu) maka taksiran harga didasarkan pada gabungan harga tertinggi dari Harga Dasar, Harga PBB dan Harga Pasar dibagi 3 (tiga).

Sedangkan apabila masuk kategori Kelas III (tiga) maka penaksiran harganya didasarkan pada gabungan harga terendah dari Harga Dasar, Harga PBB dan Harga Pasar dibagi 3 (tiga). Dengan memperkalikan harga satuan tanah per-m² tersebut dengan luas tanah akan diperoleh taksiran harga tanah.

II. GEDUNG :

Gedung bekas Sekolah Asing/Cina yang ditaksir harganya ialah bangunan gedung bekas sekolah rumah tinggal, gudang dan lain-lain yang berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Pusat (PEPERPU) No. Prt.032/PEPERPU/1958 juncto Undang-Undang No. 50 Prp. Tahun 1960 dinyatakan telah menjadi Milik Negara.

Untuk melakukan penaksiran harga gedung bekas Sekolah Asing/Cina pada dasarnya perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya No. 290/KPTS/CK/1987 tanggal 15 Juli 1987 jo. No. 33/KPTS/1987 tanggal 4 September 1987 tentang "Pedoman pembangunan gedung-gedung kantor dan perumahan dinas Pemerintah".
Surat Keputusan ini digunakan untuk menghitung harga satuan bangunan per-m² sesuai dengan kelasnya (A,B,C, dan seterusnya).

2. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Keuangan Nomor :
44/KPTS/1984 tanggal 9 Maret 1984.
215/KMK.01/1984

Surat Keputusan Bersama ini dapat digunakan sebagai pedoman dalam menghitung besarnya penyusutan gedung pertahunnya, yakni :

- a) Untuk bangunan permanen : 2%
- b) Untuk bangunan semi permanen : 4%
- c) Untuk bangunan darurat : 10%

dengan ketentuan besarnya penyusutan adalah maksimal 80%. sehingga masih terdapat nilai sisa sebesar 20%.

Contoh : Suatu gedung sekolah permanen dibangun pada tahun 1942 (umur pada saat sekarang yakni 1989-1942 = 47 tahun).
Besarnya penyusutan adalah 80% meskipun hasil perkalian : $47 \times 2\% = 94\%$. Sedangkan nilai sisa = $100\% - 80\% = 20\%$.

MENTERI KEUANGAN,

J.B. SUMARLIN

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PENYELESAIAN
 MASALAH ASSET BEKAS MILIK ASING/CINA BERDASARKAN
 SURAT MENTERI KEUANGAN NOMOR : S-394/MK.03/1989
 TANGGAL 12 APRIL 1989

I. PENDAHULUAN

Kebijaksanaan penyelesaian masalah asset bekas milik asing/Cina, secara garis besarnya telah diberikan pedoman dan petunjuk penyelesaian sebagaimana termuat dalam Surat Menteri Keuangan Nomor : S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989 beserta lampiran-lampirannya.

Namun demikian untuk lebih mempertegas serta memperjelas proses dan prosedur pelaksanaannya lebih lanjut di lapangan, dipandang perlu untuk merumuskan petunjuk teknis bagi Tim Penyelesaian Masalah Asset Bekas Milik Asing/Cina serta instansi terkait dalam memproses penyelesaian ini.

Petunjuk teknis ini dimaksudkan untuk membantu kelancaran dan percepatan proses penyelesaian masalah asset bekas milik asing/Cina.

II. PELAKSANAAN PENYELESAIAN

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor : S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989, petunjuk penyelesaian masalah asset bekas milik asing/Cina pada prinsipnya dapat dikategorikan sebagai berikut :

1. Dimantapkan status hukum assetnya sebagai milik negara oleh dan atas nama instansi Pemerintah

Pemantapan status hukum asset tersebut diwujudkan dalam bentuk sertifikat a.n. Instansi Pemerintah yang ditunjuk dalam Surat Menteri Keuangan dimaksud.

Prosedur (tata cara) pengajuan hak (sertifikat) dapat dilihat dalam lampiran II butir B Surat Menteri Keuangan No. S-394/MK.03/1989.

Untuk memudahkan prosedur pensertifikatannya, maka sesuai dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-1255 tanggal 4 Mei 1992, instansi induk yang secara fisik menguasai tanah, membuat "Surat Pernyataan" yang isinya antara lain :

- a. Tanah tersebut sudah dikuasainya sejak tahun berapa;
- b. Sudah dicatat dalam daftar inventaris.
- c. Tidak ada permasalahan/sengketa dengan pihak lain.

Berdasarkan surat pernyataan tersebut, Kantor Pertanahan dapat memproses sertifikat tanahnya. Paling tidak terhadap tanah-tanah yang diberikan petunjuk penyelesaian untuk dimantapkan status hukumnya sebagai milik Negara a.n. Instansi Pemerintah, didaftarkan oleh Instansi yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan setempat.

Dengan telah diterbitkannya sertifikat tanah a.n. instansi pemerintah, asset tersebut selanjutnya dicatat sebagai inventaris instansi

pemerintah dimaksud dimana pengelolaan serta pembinaan assetnya dilakukan secara fungsional sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila ada asset yang menurut petunjuk penyelesaian dimantapkan a.n. instansi pemerintah tertentu tetapi kemudian ada instansi pemerintah lain yang menginginkannya, setelah ada koordinasi antar instansi tersebut, perubahannya dimintakan persetujuan Menteri Keuangan.

2. Dimanfaatkan untuk kepentingan lain.

Kebijakan pemanfaatan untuk kepentingan lain yaitu dalam hal tidak untuk dimantapkan sebagai asset negara (akan dilepaskan), terlebih dahulu perlu mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan. Pelaksanaannya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Apabila dalam petunjuk penyelesaian Surat Menteri Keuangan Nomor: S-394/MK.03/1989, asset tersebut ditegaskan untuk dilepaskan kepada pihak swasta, baik dengan cara pembayaran kepada pemerintah melalui Rekening Menteri Keuangan maupun dipertukarkan tetapi tidak disebutkan dengan pasti pihak swastanya, sepanjang tidak ada kebijaksanaan lain dari Menteri Keuangan. Tim Asistensi Daerah atau instansi pemerintah yang terlibat secara langsung dapat mengusulkan/menyarankan kepada Menteri Keuangan untuk mendapatkan persetujuannya. Usulan atau saran yang diajukan disertai dengan pertimbangan.
- b. Apabila instansi yang ditunjuk untuk memantapkan asset mempunyai kebijaksanaan lain, umpamanya akan melepaskan asset dimaksud kepada pihak ketiga, kebijaksanaannya tersebut baru dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan.
- c. Permohonan pemilikan asset dari penghuni atau pihak yang menguasai yang diajukan langsung kepada Menteri Keuangan atau Direktur Jenderal Anggaran, sepanjang datanya lengkap dan jelas. Menteri Keuangan dapat langsung memberikan persetujuannya.

III. PENAKSIRAN

1. Terhadap asset yang menurut petunjuk penyelesaian Menteri Keuangan No. S-394/MK.03/1989 atau menurut persetujuan Menteri Keuangan akan dilepaskan kepada pihak III dengan cara pembayaran kepada Pemerintah melalui Rekening Menteri Keuangan, dipertukarkan dan didayagunakan, penyelesaiannya baru dapat dilaksanakan setelah diadakan penaksiran oleh Tim Penaksir.
2. Asset yang ditaksir oleh Tim Pusat, pelaksanaannya dilakukan Satgas Penaksir Harga yang dibentuk Direktur Jenderal Anggaran. Sedangkan asset yang ditaksir oleh Tim Daerah pelaksanaannya dilakukan Tim/Satgas Penaksir yang dibentuk Ketua Tim Asistensi Daerah.
3. Terhadap asset yang dengan tegas-tegas dalam petunjuk Menteri Keuangan perlu dilakukan penaksiran, Tim yang ditunjuk langsung dapat melaksanakan penaksiran dengan biaya dari pihak yang akan menerima asset.

4. [REDAKTED] dilakukan sesuai dengan prosedur (tatacara) penaksiran yang telah ditetapkan dalam Surat Menteri Keuangan RI No. S-394/MK.03/1989 lampiran II E, dan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Penaksiran dengan dilampiri dokumen-dokumen antara lain sebagai berikut:

- (a) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah berikut Gambar Situasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat;
- (b) Informasi Harga Dasar tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat;
- (c) Informasi Harga Nilai Obyek Pajak (NJOP) yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat;
- (d) Informasi Harga Pasar tanah yang diterbitkan oleh Camat setempat.

Berita Acara tersebut beserta lampiran-lampirannya disampaikan kepada Menteri Keuangan melalui Direktur Jenderal Anggaran dengan disertai surat pengantar sebagai laporan pelaksanaan tugas.

5. Hasil penaksiran tersebut dilaporkan kepada Menteri Keuangan, dan bilamana perlu disertai dengan informasi kepada siapa asset dimaksud akan dilepaskan. Laporan dan informasi ini dipergunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan Menteri Keuangan dalam menetapkan kebijaksanaan penyelesaian pelepasan penguasaan asset.

IV. PELEPASAN PENGUASAAN ASSET

Pelepasan penguasaan asset kepada pihak ketiga/swasta yang ditempuh dengan cara pembayaran kepada pemerintah melalui Rekening Menteri Keuangan, dipertukarkan dan didayagunakan, baru dapat dilakukan setelah kewajiban yang ditetapkan kepada calon penerima asset dipenuhi.

Pelepasan penguasaan asset tersebut dari Negara oleh Menteri Keuangan diwujudkan dalam bentuk Surat Menteri keuangan yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, tembusannya disampaikan kepada :

- a. Pemda Tingkat I cq. Ketua Tim Asistensi Daerah;
- b. Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- c. BMKC-BAKIN;
- d. Instansi/Pihak terkait yang dipandang perlu.

Segala resiko serta akibat hukum yang timbul terhadap pelepasan penguasaan asset dimaksud menjadi tanggungan penerima asset tanpa membebani keuangan negara.

V. PENANGANAN MASALAH KHIUSUS.

- 1. Dalam penanganan masalah asset bekas milik organisasi eksklusif rasial, Tim Asistensi Daerah tidak diperkenankan melayani permohonan apapun yang diajukan oleh organisasi tersebut.
- 2. Penanganan terhadap masalah-masalah lain yang tidak tercakup dalam penyelesaian tersebut diatas, diselesaikan secara khusus berdasarkan pertimbangan tertentu.

VI. PERMASALAHAN HUKUM.

1. Dalam rangka menghadapi permasalahan hukum yang timbul dilapangan, instansi pemerintah yang terlibat secara langsung dapat konsultasi dengan Satuan Tugas Bantuan Hukum yang dibentuk oleh Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Anggaran, yang anggotanya terdiri dari unsur Departemen Keuangan cq. Biro Hukum & Hubungan Masyarakat serta Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara, MADES ABRI (BAKORSTANAS), Badan Pertanahan Nasional, Departemen Kehakiman, Kejaksaan Agung, Badan Koordinasi Masalah Cina-BAKIN.
2. Satuan Tugas Bantuan Hukum ini adalah merupakan bagian dari Tim Penyelesaian Masalah Asset Bekas Milik Asing/Cina yang secara khusus bertugas memberikan telaahan dan pertimbangan hukum atas permasalahan atau kasus-kasus hukum yang timbul berkenaan dengan penyelesaian masalah asset milik asing/Cina.
3. Untuk membantu penyelesaian masalah hukum yang dihadapi pemerintah, instansi pemerintah yang secara fungsional terkait dalam proses penyelesaian masalah asset bekas milik asing/Cina, sesuai dengan fungsinya masing-masing memberikan masukan dan dukungan kepada pemerintah atas kasus-kasus yang timbul.

VII. ASSET TEMUAN BARU.

1. Asset temuan baru yang diperoleh dari hasil penelitian Tim Asistensi Daerah atau Badan Pertanahan Nasional, dilaporkan kepada Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Anggaran selaku Koordinator Tim Penyelesaian Masalah Asset Bekas Milik Asing/Cina, untuk ditetapkan petunjuk penyelesaiannya oleh Menteri Keuangan.
2. Asset temuan baru yang belum termuat dalam daftar bekas milik asing/Cina lampiran I Surat Menteri Keuangan No. S-394/MK.03/1989, sepanjang data dan dokumennya jelas penyelesaiannya dapat langsung ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
3. Apabila asset yang disinyalir sebagai temuan baru tersebut dirasakan ada masalah atau kurang jelas, dapat dimintakan penjelasan atau tanggapan kepada instansi yang berkompeten berdasarkan kewenangannya.
4. Apabila asset temuan baru tersebut perlu dibahas terlebih dahulu oleh Tim sebelum ditetapkan kebijaksanaan penyelesaiannya, maka Tim perlu melakukan pembahasan dan hasilnya dilaporkan kepada Menteri Keuangan melalui Direktur Jenderal Anggaran untuk bahan pertimbangan penyelesaian.

VIII. LAIN-LAIN

Hal-hal yang belum ditegaskan disini, diselesaikan/diajukan lebih lanjut secara kasus perkasus kepada Direktur Jenderal Anggaran cq. Tim Penyelesaian Masalah Asset Bekas Milik Asing/Cina.

J A K A R T A. 25 Pebruari 1993

A.N. MENTERI KEUANGAN
DIREKTUR JENDERAL ANGGARAN
selaku
KOORDINATOR TIM PENYELESAIAN
MASALAH ASSET BEKAS MILIK ASING/CINA

ttt.

BENJAMIN PARWOTO

Nomor : S-928/A/51/0397

4 Maret 1997

Sifat : Terbatas

Lampiran :

Hal : Ralat Lampiran I Surat Menteri Keuangan
No.S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989
tentang Petunjuk Penyelesaian Masalah Aset
Bekas Milik Asing/Cina

Yth. 1. Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
2. Menteri Dalam Negeri
3. Menteri Pertahanan Keamanan
4. Menteri Kehakiman
5. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
6. Kepala Bakorstanas
Jakarta

Berdasarkan KEPPRES Nomor 240 Tahun 1967 Pasal 3 menyatakan bahwa; Pembinaan warga negara keturunan asing dijalankan dengan melalui proses asimilasi terutama untuk mencegah terjadinya kehidupan eksklusif rasial, maka dari itu afwezigheid verklaring sudah tidak diperlukan lagi.

Sehubungan dengan itu, guna mempercepat penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina, maka dipandang perlu meralat petunjuk penyelesaian dalam Lampiran I Surat Menteri Keuangan Nomor: S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989, yang semula tertulis "Mengusahakan penetapan Pengadilan Negeri setempat tentang ketidakhadiran Subyek Hak terdahulu (afwezigheid verklaring)" diralat menjadi "Tidak perlu mengusahakan penetapan Pengadilan Negeri setempat tentang ketidakhadiran Subyek Hak terdahulu (Afwezigheid verklaring)".

Demikian agar maklum.

a.n. Menteri Keuangan
Direktur Jenderal Anggaran
Selaku Koordinator Tim Penyelesaian
Masalah Aset Bekas Milik Asing/Cina,



Tembusan :

1. Menteri Keuangan R.I.;
2. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan;
3. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan;
4. Direktur Jenderal PUOD, Departemen Dalam Negeri;
5. Ketua BKMC-BAKIN;
6. Direktur Pembinaan Kekayaan Negara-Ditjen Anggaran;
7. Para Kepala Kanwil Ditjen Anggaran;
8. Para Kepala KPKN di Ibukota Propinsi yang tidak ada Kanwil DJA.