

Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah

3

Tata-cara permohonan dan pemberian hak atas tanah secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) no. 5 tahun 1973, yang berjudul "Ketentuan-ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah".

Karena ternyata dalam praktek diperlukan acara lebih khusus untuk pemohon tertentu atau berkenaan dengan tanah yang dimohon, maka kemudian Menteri Dalam Negeri mengatur pula tata-cara permohonan dan pemberian hak atas tanah antara lain:

1. untuk keperluan perusahaan (PMDN no. 5/1974)
2. atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan (PMDN no. 1/1977)
3. untuk keperluan perusahaan yang didirikan dalam rangka UU no. 1/1967 atau UU no. 6/1968 (PMDN no. 5/1977)
4. atas tanah bekas Hak Barat (PMDN no. 3/1979)

Walaupun ada PMDN lain selain PMDN no. 5/1973 yang mengatur tata-cara permohonan dan pemberian hak atas tanah tetapi peraturan pokoknya tetaplah PMDN no. 5/1973. PMDN yang lain-lain itu hanyalah mengatur hal-hal khusus, berupa penyimpangan dari acara yang telah diatur dalam PMDN no. 5/1973. Karena itu kita akan

membicarakan terlebih dahulu tata-cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berdasarkan PMDN no. 5/1973. Setelah itu pembicaraan akan dilanjutkan dengan acara-acara khusus dimaksud tadi.

A. SIAPA YANG BERHAK MEMOHON

Pada dasarnya setiap warga negara Indonesia berhak memohon hak atas tanah negara. Bahkan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia juga berhak mengajukan permohonan. Tetapi hak itu dibatasi oleh peraturan perundangan, khususnya yang mengatur hubungan tanah dengan orang.

Secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak memohon hak atas tanah di atas tanah tertentu ialah orang yang mempunyai hubungan hukum/kepentingan atas tanah tertentu itu.

Hubungan hukum, misalnya, orang itu tadinya adalah pemegang hak atas tanah di atas tanah itu. Kemudian hak atas tanah itu berakhir jangka waktunya. Maka orang itu berhak memohon hak di atas tanah itu.

Hubungan kepentingan, dapat digambarkan sebagai berikut. Tuan Reagan tadinya menyewa tanah dan di atas tanah itu ia mendirikan bangunan. Kemudian tanah itu ternyata (menjadi) tanah negara. Maka tuan Reagan berhak memohon suatu hak di atas tanah itu.

Seorang yang diberikan oleh pengelola suatu kawasan surat izin penggunaan tanah, berhak memohon hak di atas tanah itu. Kalau orang itu kemudian mengoperkan izin itu kepada orang lain, maka orang yang mengoper itu berhak mengajukan permohonan hak atas tanah yang terlibat.

Orang atau badan hukum yang membebaskan tanah, berhak mengajukan permohonan hak di atas tanah yang dibebaskannya itu.

Orang yang tadinya menguasai (menggarap) tanah negara secara tidak sah, berhak untuk memohon hak di atas tanah yang dikuasainya itu. Tetapi orang itu juga wajib mengosongkan tanah itu jika negara memerlukan tanah itu. Jadi tergantung dari kebijaksanaan Pemerintah khususnya sehubungan dengan tata-guna tanah setempat.

Setiap orang berhak untuk memohon hak atas tanah di atas tanah negara kosong.

Memohon adalah hak setiap orang, tetapi dikabulkan atau ditolak itu adalah wewenang negara (melalui pejabatnya), yang akan mengambil keputusan berdasarkan peraturan perundangan.

B. KEPADA SIAPA MEMOHON

Permohonan untuk memperoleh hak atas tanah ditujukan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon. Pejabat yang berwenang itu ditetapkan dalam PMDN no.6/1972 yang berjudul "Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah".

Kalau yang dimohon Hak Milik (atas tanah untuk bangunan), maka permohonan ditujukan kepada:

1. Gubernur/Kepala Daerah, jika luas tanahnya 2.000 m² atau kurang,
2. Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m².

Permohonan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan ditujukan kepada:

1. Gubernur, jika luas tanahnya 2.000 m² atau kurang dan jangka waktunya 20 tahun.
2. Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m² dan/atau jangka waktunya 20 tahun dengan catatan kalau yang memohon adalah badan hukum Indonesia yang bermodal asing, permohonan harus ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri, dengan tidak memperhatikan luas dan jangka waktunya.

Permohonan untuk memperoleh Hak Pakai ditujukan kepada:

1. Gubernur/Kepala Daerah, jika luas tanahnya 2.000 m² atau kurang dan jangka waktunya 10 tahun atau kurang, juga kalau pemohon instansi pemerintah dengan tidak melihat luas jangka waktunya
2. Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m² dan atau/jangka waktunya lebih dari 10 tahun.

Catatan:

Jika yang memohon orang/badan hukum asing atau badan hukum Indonesia yang bermodal asing, permohonan harus ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri.

Tampak bahwa bila yang memohon orang/badan hukum asing atau badan hukum Indonesia bermodal asing, maka yang berhak memberikannya adalah Menteri Dalam Negeri. Dalam hal ini Gubernur tidak berhak. Tentu saja ketentuan itu perlu, sebab si pemohon ada unsur asingnya, (ada tersangkut masalah internasional) sehingga pada tingkat pusatlah (Menteri Dalam Negeri) yang paling tepat menyatakan setuju atau menolak.

C. HAKAPA YANG BOLEH DIMOHON

Hak yang dapat dimohon untuk diberikan oleh Pemerintah, tergantung dari hak apa yang dapat dipunyai si pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Kalau si pemohon adalah warga negara Indonesia (tunggal), baik laki-laki maupun perempuan, asli atau keturunan asing, maka ia dapat memohon: Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai

Jika si pemohon adalah warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia, ia dapat memohon Hak Pakai. Demikian pula kalau si pemohon berkewarganegaraan rangkap (di samping berkewarganegaraan Indonesia, juga berkewarganegaraan asing), ia dapat memohon Hak Pakai.

Bila si pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk Pemerintah dapat sebagai pemegang Hak Milik atas tanah, maka sama seperti warga negara Indonesia tunggal ia dapat memohon Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah ialah:

1. bank-bank milik negara
2. koperasi pertanian
3. badan-badan sosial dan keagamaan tertentu.

Badan hukum yang tidak ditunjuk sebagai yang dapat mempunyai Hak Milik, seperti misalnya perseoran terbatas, yayasan dapat memohon Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Khusus bagi Departemen/Jawatan Pemerintah atau perusahaan atau perusahaan tanah industri yang ditunjuk Pemerintah secara khusus dapat memohon Hak Pengelolaan.

Untuk usaha pertanian, perkebunan dan perikanan yang cukup luas (lebih dari 5 ha) yang dimohon biasanya ialah Hak Guna Usaha dengan tidak tergantung pada subjeknya apakah orang atau badan hukum.*

D. TAHAP PROSES PERMOHONAN

Secara garis besar, tata-cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut:

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria. (kantor agraria tingkat Kabupaten/Kotamadya).

*Pengertian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan telah dijelaskan dalam buku saya *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta, CV. Rajawali, 1986).

2. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan minta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain:
 - a. surat keterangan pendaftaran tanah
 - b. gambar situasi/surat ukur
 - c. fatwa tata-guna tanah
 - d. risalah pemeriksaan tanah oleh panitia "A".

3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat Agraria dikirim kepada Gubernur/Kepala Daerah setempat melalui Kantor Agraria Provinsi setempat.

4. Kalau wewenang pemberian hak yang dimohon ada di tangan Gubernur/Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Jika wewenang dimaksud ada di tangan Menteri Dalam Negeri, maka berkas permohonan yang lengkap disertai pertimbangan setuju atau tidak oleh Kepala Direktorat Agraria dikirimkan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Agraria. Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.

5. Surat Keputusan Pemberian Hak diserahkan kepada pemohon.

6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak.

7. Hak atas tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

8. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.

Proses sebagai yang diceritakan di atas berlaku apabila segala sesuatu beres, semua ketentuan perundangan dipenuhi.

Berikut ini dijelaskan secara rinci tahap demi tahap dari proses permohonan dan pemberian hak atas tanah.

1. Surat Permohonan

Permohonan hak atas tanah dilakukan secara tertulis, dengan cara si pemohon mengisi formulir berupa contoh I lampiran PMDN no. 5/1973 (lihat Lampiran II).

Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:

a. Pemohon:

1. Jika pemohon itu perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah istri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.

Jika ia seorang istri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud di atas;

2. Jika pemohon itu badan hukum: nama, tempat kedudukan, akte atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukkan sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik (kalau ada).

b. Tanahnya:

1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya);

2. Statusnya: sebutkan sertifikat akte pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, pajak bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara.

3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan;

4. Penguasaannya: sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.

5. Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

c. Lain-lain:

1. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh istri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya, status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya;
2. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Karena sudah tersedia formulir, maka gampang membuat surat permohonan. Perhatikan contoh isian yang di muat dalam lampiran IIb.

Maksud dari pengisian formulir secara lengkap ialah supaya jelas: siapa pemohon (tidak keliru dengan orang lain, yang mana tanahnya (apakah benar yang diminta).

Keterangan lain-lain, yang menyangkut tanah-tanah yang dipunyai pemohon (termasuk istri dan anak-anaknya yang masih menjadi tanggungannya) perlu sehubungan dengan batas maksimal luas tanah yang boleh dikuasai seorang. Batas luas maksimal itu ditetapkan untuk tanah pertanian. Untuk tanah bangunan belum ada batas maksimal. Tetapi sebagai kebijaksanaan Pemerintah mengambil patokan 5 bidang, dengan tidak memandang luasnya. Namun tidak berarti kalau seseorang (bersama keluarga lainnya) telah mempunyai 5 bidang tanah bangunan, lantas tidak boleh memohon hak baru atas tanah. Pemerintah pun kiranya tidak begitu saja menolak permohonan dari orang yang sudah mempunyai 5 bidang tanah bangunan. Segala sesuatu dalam hal ini tidak ada kepastian. Untuk menghindari kesulitan, ada baiknya atur saja agar tanah yang dikuasai pemohon tidak lebih dari 5 bidang.

Keterangan yang oleh si pemohon dianggap perlu boleh dinyatakan. Misalnya: tanah yang dimohon bebas dari perselisihan, bebas dari beban jaminan utang, di atasnya telah berdiri rumah yang pemohon bangun sendiri dan

lain-lain yang kiranya dapat jadi pertimbangan pejabat yang akan memberikan hak.

2. *Lampiran*

Pemohonan tersebut di atas harus dilampiri dengan:

a. Mengenai diri pemohon:

1. Perorangan: (surat keterangan kewarganegaraan);
2. Badan hukum: (akte atau peraturan pendiriannya dan (kalau ada) salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik).

b. Mengenai tanahnya:

Turunan Surat Penunjukan Penggunaan Tanah (SPPT) atau disebut juga "Occupatie vergunning" atau turunan akte pelepasan hak, fotokopi Ipeda/surat pajak lain dan gambar situasi kasar yang dibuat oleh pemohon (biasanya diminta bantuan pegawai Kantor Pendaftaran Tanah).

c. Turunan dari surat-surat bukti perolehan hak pengguaan tanah secara beruntun.

Dalam praktek, misalnya, akte jual-beli dengan orang yang semula memperoleh SPPT. Akte perolehan hak itu tidak boleh kelupaan. Ambil contoh: A memperoleh SPPT, kemudian menjual tanah itu kepada B, setelah itu B menjual kepada C. Kalau C memohon hak atas tanah itu, maka C tidak cukup melampirkan turunan akte jual-belinya dengan B. Tetapi turunan akte jual-beli antara A dan B harus juga disertakan; sebab kalau tidak demikian ada bukti proses pemindahan hak yang terputus, tidak beruntun.

Lampiran-lampiran yang disebutkan di atas jangan lupa. Kalau salah-satu lupa, ini bisa jadi penghambat proses penyelesaian permohonan. Lengkapiilah yang diminta secepatnya.

Surat kewarganegaraan. Bagi orang Indonesia asli, cukup surat keterangan lurah atau Tanda Kartu Penduduk. Untuk WNI keturunan asing, surat bukti tanda kewarganegaraan Indonesia. Atau bagi turunan Tiongkok, berlaku juga "Surat Pernyataan Melepaskan Kewarganegaraan RRC" yang sudah disahkan Hakim, atau yang sering disebut formulir C. Bukti kewarganegaraan Indonesia lain ialah tanda bukti naturalisasi menjadi WNI.

Orang asing yang memohon Hak Pakai harus melampirkan surat keterangan kewarganegaraan, yang tentu saja tergantung dari persyaratan hukum negaranya.

Kalau si pemohon badan hukum, harus dilampirkan akte/peraturan pendirian (Anggaran Dasar)-nya.

Jika badan hukum itu perseroan terbatas (PT), akte pendiriannya berupa akte notaris. Lampirkanlah salinan resmi (bermeterai cukup) yang ditulis oleh Departemen Kehakiman bahwa akte itu telah disetujuinya dan pula ada catatan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat. Kalau catatan yang dimaksud belum ada secepatnya diurus. Kalau tidak, boleh jadi karena hal itu proses penyelesaian permohonan akan macet.

Seperti diketahui hanya badan hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. PT menjadi badan hukum, kalau Akte Pendiannya telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) serta didaftarkan di Pengadilan Negeri (PN) setempat.

Kalau Akte Pendirian (AP) suatu PT telah diumumkan dalam BNRI, maka sempurna ia sebagai badan hukum. Sebab itu berarti sudah disetujui oleh Menteri Kehakiman dan telah didaftarkan di PN setempat.

Hanya sampai pada pengumuman itu seringkali perlu waktu lama. Oleh karena itu dalam praktek, asal saja AP-nya telah disetujui Menteri Kehakiman dan didaftarkan di

PN, maka hak atas tanah sudah dapat didaftar (diberi sertifikat) atas nama badan hukum itu.

Bagaimana halnya kalau AP itu belum disetujui Menteri Kehakiman? Badan hukum itu boleh saja memohon, bahkan SKPH-pun boleh dikeluarkan atas namanya, tetapi hak atas tanah itu belum dapat didaftar (diberi sertifikatnya). Hal itu ditegaskan dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri 14 Mei 1974 no. Da.5/243.5.74.

Jika si pemohon adalah suatu Yayasan, maka harus dilampirkan Anggaran Dasarnya. Anggaran Dasarnya harus juga disetujui Menteri Kehakiman dan didaftarkan di PN setempat. Bukti-bukti tentang hal itu harus juga dilampirkan.

Bagi Yayasan yang sudah ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, kalau yang dimohon Hak Milik, harus juga melampirkan surat penunjukan itu. Kalau yang dimohon Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, surat penunjukan itu tidak perlu dilampirkan.

Badan hukum asing yang mempunyai kantor cabang/perwakilan di Indonesia dapat pula mengajukan permohonan Hak Pakai Anggaran Dasar (Articles of Association) dan surat resmi dari Kantor Pusatnya, berikut surat kuasa untuk memohon harus dilampirkan.

3. Proses Penanganan Oleh Pejabat Agraria

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

- a. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak yang bersangkutan, agar:
 1. Mencatatnya di dalam daftar Permohonan Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai/Pengelolaan, yang diseleksi untuk itu;
 2. Memeriksa apakah keterangan-keterangan yang

kap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan sedang wewenang untuk memutuskan ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria Provinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan segera mengeluarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon itu, yang disusun menurut contoh yang telah ditetapkan (Lampiran IV).

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

Selain syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, maka di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut harus dimuat pula syarat-syarat umum antara lain:

- a. Bahwa harus dibayar uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut.
- b. Bahwa hak yang diberikan itu harus didaftarkan pada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan c.q. Seksi Pendaftaran Tanah, dengan membayar biaya pendaftaran yang jumlah dan jangka waktunya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat bagi lahirnya hak yang bersangkutan dan baru boleh dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam surat keputusan pemberian haknya dipenuhi.
- c. Negara membebaskan diri dari pertanggung jawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak itu.
- d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada huruf a dan b di atas yang dinyatakan secara khusus dalam surat keputusan pemberian hak tersebut dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pemberian hak tersebut;

e. Penerima hak memilih domisili pada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

Untuk keperluan pendaftaran haknya dibuat dua kopian dari surat keputusan yang bersangkutan di atas kertas yang khusus disediakan untuk itu dan ditandatangani oleh Kepala Direktorat Agraria a.n. Gubernur Kepala Daerah. Kutipan tersebut disampaikan kepada:

- a. Penerima hak (langsung kepada alamatnya) dan
- b. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya.

Proses sebagai diuraikan di atas terjadi, kalau yang berhak memberikan hak yang dimohon adalah Gubernur/Kepala Daerah.

Mengenai permohonan yang wewenangnya untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri, maka Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Provinsi segera menyampaikan berkas permohonan yang bersangkutan kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria, disertai dengan pertimbangannya, dengan tembusan pada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan.

Setelah menerima berkas permohonan hak dari Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Provinsi yang bersangkutan dimaksud, maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria memerintahkan kepada Kepala Direktorat Pengurusan Hak-hak Tanah untuk mengadakan:

- a. pencatatan dalam buku yang khusus disediakan untuk itu;
- b. penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera diminta kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Provinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Apabila semua keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap, maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria mengeluarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau menolak permohonan yang bersangkutan.

Setelah menerima surat keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tentang pemberian hak tersebut, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan memberitahukan hal itu kepada pemohon, agar mereka memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan tersebut.

E. HAL-HAL KHUSUS BAGI PERMOHONAN HAK GUNA USAHA

Jika yang dimohon itu Hak Guna Usaha, ada sedikit perbedaan acara dan surat-surat yang diperlukan.

Kalau permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan dan Hak Pakai disampaikan melalui Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya, maka permohonan Hak Guna Usaha disampaikan melalui Kepala Direktorat Agraria Provinsi. Tembusan permohonan itu disampaikan kepada Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

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

Surat permohonan untuk memperoleh Hak Guna Usaha juga disediakan secara khusus (Lampiran V). Surat Permohonan itu harus dilampiri selain segala apa yang disebut di halaman 18 juga harus ditambahkan keterangan-keterangan:

- a. Tentang bonafiditas dan likuiditas perusahaan, misalnya, dengan menunjukkan referensi dari Bank Pemerintah atau keterangan lain.

- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.

- c. Tenaga ahli yang tersedia.

- d. Rekomendasi dari instansi-instansi yang dianggap perlu seperti instansi Perkebunan/Kenutanan dan sebagainya sesuai dengan rencana pengusahaan tanah tersebut.

Gambar situasi yang dilampirkan pada surat permohonan harus dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah atau Sub Direktorat Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Untuk permohonan hak selain Hak Guna Usaha, gambar situasi dapat dibuat sendiri oleh pemohon.

Kalau pemeriksaan setempat untuk permohonan hak selain Hak Guna Usaha dilakukan oleh Panitia Tanah "A", maka untuk Hak Guna Usaha dilakukan oleh Panitia Tanah "B".

Jika wewenang untuk memberikan hak ada pada Menteri Dalam Negeri, maka sebelum memberikan keputusannya, Menteri Dalam Negeri terlebih dahulu memperhatikan pertimbangan dari Tim Pertimbangan Hak Guna Usaha untuk Perkebunan Besar.

Selain daripada itu ada pula ketentuan-ketentuan teknis khusus untuk pemberian Hak Guna Usaha, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no. 11/1962 yis no. 2/1964 dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian no. :
2 Pert/op/8/1969

8/1969

Dengan mengingat penyimpangan/tambahan tersebut di atas, semua tata-cara permohonan hak sebagai diuraikan di muka berlaku pula bagi permohonan Hak Guna Usaha.

F. KEWAJIBAN PEMOHON

Segala syarat yang dicantumkan dalam SKPH sebagai-

mana disebut di depan wajib dipenuhi oleh pemohon. Jadi setelah keluar SKPH masih ada beberapa kewajiban pemohon.

Ada kewajiban khusus tetapi secara umum kewajiban pemohon ialah:

1. membayar uang sejumlah tertentu,
2. mendaftarkan hak atas tanah yang diberikan.

1. Membayar

Uang untuk apa yang harus dibayar?

1. uang pemasukan
2. sumbangan untuk pembiayaan landreform.

Berapa besar jumlah uang yang harus dibayar? Ada aturan menghitungnya, yang dimuat dalam PMDN no. 1/1975 dan dijelaskan lebih lanjut dalam surat Menteri Dalam Negeri kepada semua Gubernur/Kepala Daerah di Indonesia 24 Februari 1975 no. Ba 2/384/2/75.

Aturan menghitungnya adalah berdasar formula tertentu dan harga dasar dari tanah di wilayah kotamadya atau kabupaten setempat.

Harga dasar itu ditetapkan oleh bupati, berdasarkan usul suatu panitia yang diketuai oleh bupati. Anggota Panitia itu terdiri dari berbagai pejabat di daerah itu.

Harga dasar adalah harga umum (pasar) setempat diambil 3 bulan terakhir, ditetapkan tiap tahun untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Harga dasar Hak Guna Usaha ditetapkan secara umum yaitu untuk Jawa dan Sumatera Utara harga dasar Rp. 15.000,00 per hektar, untuk daerah lain Rp 10.000,00 per hektar. Masyarakat berhak mengetahui harga dasar dimaksud.

Bagaimana cara penghitungannya?

Harga dasar untuk selain Hak Guna Usaha ditetapkan per daerah tingkat II misalnya Rp. X. Dalam surat Menteri Dalam Negeri no. Ba 2/384/2/75, pemohon diperingat. Kalau tanah itu tanah negara yang kosong, maka harga untuk menetapkan uang pemasukan dihitung harga dasar = $25\% \times \text{Rp. X}$. Jadi kalau harga umum Rp. 10.000,00/m², maka harga dasar = $25\% \times \text{Rp. 10.000,00} = \text{Rp. 2.500,00}$.

Kalau tanah yang dimohon ialah tanah yang sudah habis jangka waktunya dan dikuasai oleh si pemohon, atau tanah itu semula digarap secara tidak sah oleh pihak lain dan karena itu si pemohon memberi pesangon kepada penggarap ilegal, maka harga dasar $15\% \times \text{Rp. X}$.

Pangkal perhitungan ialah Hak Milik. Hak-hak lain didasarkan pada rumus yang memasukan bagi Hak Milik.

Rumus untuk Hak Milik:

Uang Pemasukan =

$$\text{luas (m}^2\text{)} \times \frac{60}{100} \times \frac{15}{100} \text{ atau } \frac{25}{100} \times \text{Rp...} \times \text{Faktor } 60/100,$$

berdasarkan 2 pertimbangan:

1. nanti dipergunakan dalam perbandingan untuk menghitung uang pemasukan dari Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
2. sebab di samping uang pemasukan harus membayar untuk Yayasan Landreform (50% x uang pemasukan). Mengapa ada angka 60? Sebab Hak Milik dianggap berjangka waktu sampai seumur rata-rata orang Indonesia, yaitu 60 tahun.

Uang pemasukan (UP) untuk pemberian Hak Milik atas tanah seluas 1.000m², dan harga dasar Rp 10.000,00 dan atas tanah negara yang kosong adalah sebagai berikut:

$$\text{UP} = \text{luas (m}^2\text{)} \times \frac{60}{100} \times \frac{15}{100} \text{ atau } \frac{25}{100} \times \text{Rp. X}$$