



AKTUAL JUSTICE
JURNAL ILMIAH MAGISTER HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS NGURAH RAI

TANAH ASET PT. PANCA WIRA USAHA MILIK
PERUSAHAAN DAERAH PROPINSI JAWA TIMUR
DIDUDUKI MASYARAKAT

Karyoto

Dosen Magister Hukum Universitas Ngurah Rai Denpasar,

Email : yotoahmad@gmail.com

Abstract

The origin of land asset PT Panca Wira Usaha owned by East Java Province company, obtained from former land of western rights, relics of Dutch company at the time of colonize in Indonesia. Dutch dominate the land through Verenigde Oost - Indische Compagnie (VOC). VOC is a Dutch-owned legal entity engaged in trade. Before VOC control land in Indonesia, the control of the land is still done by Kings in the territory of his power, as well as by the customary law community within its territory.

When the VOC came to Indonesia around 1577 with the intention to trade and made the kingdom of Mataram a protectorate and since then the role of local officials gradually began to change. The arrival of VOC in Indonesia aims for the following matters:

- a. Prevent competition among Dutch traders*
- b. Obtain a trade monopoly in south Asia or exclusively master the spices both in producing and trading*

VOC as a Dutch-owned legal entity engaged in trade, it is a little more know the public legal aspects as the influence of Roman law, although no relation belongs to the land, but VOC make agreements with the landowners as if to voc charge as an obligation to rent land through an agreement that is essentially so that the visible aspect of democracy appears.

The Dutch Government established factories in big cities after the VOC successfully mastered inland village for agriculture, plantation and others. One of the factory is Oil Factory "N. V OLIEFABRIEKEN INLINDIE" or known as "Pabrik Minyak Nabati-Yasa PT Panca Wira Usaha", located in Kediri City Government of East Java Province, which is currently a problem between PT Panca Wira Usaha, East Java Provincial Government Owned Enterprises with the Community of the landowners.

The main issue is the provisions of the Law regulating the Dutch Heritage Company, such as Law No. 86 Of 1958 about the nationalization of Dutch-owned enterprises in Indonesia, not supported by UUPA No. 5 Of 1960 on the basic rules of agrarian basic.

While UUPA No. 5 Of 1960 has not been clear in explaining and describing the meaning and substance of the land of the former western rights of the Dutch company, resulting in land tenure by the community.

Keywords : *Land Assets, Regional Owned Enterprises, Occupied by Society*

Abstrak

Asal mula aset tanah PT. Panca Wira Usaha milik Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, diperoleh dari bekas tanah Hak-hak barat, peninggalan Perusahaan Belanda, pada saat Belanda menjajah di Indonesia, Belanda menguasai tanah di Indonesia melalui Verenigde Oost – Indische Compagnie (VOC), merupakan Badan Hukum milik Belanda, yang bergerak dalam bidang Perdagangan, sebelum VOC

mengusai tanah di Indonesia, Penguasaan tanah masih dilakukan oleh Raja-raja dalam wilayah kekuasaannya, serta oleh masyarakat hukum adat, dalam wilayah persekutuannya

Ketika VOC datang di Indonesia sekitar tahun 1577, dengan maksud untuk berdagang, menjadikan Kerajaan Mataram sebagai protektorat dan sejak itu peranan para pejabat daerah, sedikit demi sedikit mulai berubah

Kedatangan VOC di Indonesia, bertujuan untuk hal hal sebagai berikut :

- a. Mencegah persaingan diantara pedagang – pedagang Belanda.
- b. Memperoleh monopoli perdagangan di Asia selatan atau dengan kata lain berbuat sedemikian rupa, sehingga secara eksklusif menguasai rempah-rempah baik dalam memproduksi maupun dalam bidang perdagangan.

VOC sebagai Badan hukum milik Belanda yang bergerak dalam bidang perdagangan, maka sedikit banyak mengetahui aspek hukum publik, sebagai pengaruh dari Hukum Romawi, sekalipun tidak ada hubungan milik dengan tanah, namun VOC melakukan perjanjian-perjanjian dengan pemilik tanah, seakan akan VOC membebankan sebagai kewajiban untuk menyewa tanah melalui perjanjian, yang pada hakekatnya agar kelihatan nampak wujud demokrasi.

Setelah VOC berhasil menguasai tanah di Pedalaman pedesaan untuk Pertanian, Perkebunan dan lain, lain, berikutnya di kota – kota besar Pemerintah Belanda, mendirikan Pabrik-pabrik diantaranya, Pabrik Minyak “ N.V OLIEFABRIEKEN INLINDIE “ atau dikenal dengan nama “ Pabrik Minyak Nabati-Yasa “ PT. Panca Wira Usaha, terletak di Pemerintah Kota Kediri Propinsi Jawa Timur, yang saat ini menjadi permasalahan antara P.T. Panca Wira Usaha, Badan Usaha Milik Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur dengan Masyarakat Penghuni tanah tersebut.

Persoalan pokok adalah ketentuan Undang-Undang yang mengatur, Perusahaan Peninggalan Belanda, seperti Undang-Undang No. 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda, tidak didukung oleh UUPA No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Sedangkan UUPA No 5 tahun 1960, belum tegas dalam menjelaskan, menjabarkan makna dan substansi, tanah asal dari bekas hak – hak barat peninggalan perusahaan Belanda, sehingga timbul penguasaan tanah oleh masyarakat.

Kata Kunci : Tanah Aset Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur diduduki Masyarakat

1. Pendahuluan

Tanah memiliki Nilai Ekonomis yang sangat penting bagi kehidupan manusia baik sebagai individu maupun sebagai anggota masyarakat, bahkan di dalam masyarakat tertentu karena pentingnya terhadap tanah, seperti di Bali, Minangkabau, Jawa dan lain-lain, tanah juga memiliki nilai *religiuis magis* yang sangat kuat dan tanah selalu diperjuangkan sampai titik darah penghabisan, dalam pepatah Jawa dikatakan “*sadumuk batuk sanyari bumi, den tohi pati*”,

Pepatah ini menggambarkan tentang bagaimana berharganya tanah bagi kehidupan masyarakat jawa, dengan kata lain hidup sampai mati manusia tidak terlepas dari tanah. Berkaitan dengan pentingnya tanah, sering terjadi permasalahan, dengan banyaknya jenis status tanah, maka bahasan ini mengarah pada : Tanah asal dari hak-hak barat Aset PT. Panca Wira Usaha, Milik Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur yang

diduduki Masyarakat, masalah ini disebabkan karena, belum adanya landasan hukum pertanahan yang jelas, untuk mendasari penguasaan, pendudukan, pengelolaan dan perolehan hak atas tanah bekas hak-hak barat bekas peninggalan Perusahaan Belanda.

UUPA No. 5 Tahun 1960, diberlakukan pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah berusaha untuk melakukan unifikasi dan kodifikasi hukum Pertanahan, dengan harapan dapat mewujudkan keadilan dan kepastian hukum Pertanahan Nasional atau setidaknya dapat mengurangi permasalahan tanah, karena sampai saat ini permasalahan tanah juga belum kunjung selesai, utamanya tanah bekas hak-hak barat peninggalan perusahaan Belanda.

Berdasarkan UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, kalimat dikuasai Negara, hendaknya tidak diartikan Negara sebagai pemilik sumber daya Agraria atas tanah, melainkan hanya memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur 3 (tiga) hal, sesuai dengan UUPA Pasal 2 ayat (2) mengenai:

- a. Hubungan hukum antara Negara dengan tanah
- b. Masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya
- c Hubungan hukum perorangan dengan tanah.

Tiga hal Negara untuk mengatur tersebut, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan merupakan hubungan yang bersifat "Tritunggal".¹

Persoalan Tanah Aset PT. Panca Wira Usaha, Milik Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur yang diduduki Masyarakat adalah bukan hal baru, karena masyarakat sangat membutuhkan tanah untuk kehidupan. Tanah aset milik Pemerintah Daerah yang dikelola oleh PT. Panca Wira

¹ Harsono, B. (1968). *Undang Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambaran Jakarta.

Usaha tersebut , berasal dari tanah bekas hak hak barat peninggalan perusahaan Belanda.

Pemerintah daerah menguasai tanah bekas hak-hak barat peninggalan perusahaan Belanda, sebelumnya ada sebagian yang sudah dikuasai rakyat, karena mantan dari karyawan Perusahaan, dan ada yang dikuasai langsung oleh pemerintah Daerah, melalui Perusahaan milik Pemerinntah Daerah, untuk menjadi Aset Pemerintah Daerah ²

Berdasarkan Uraian singkat tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur dapat memperoleh Aset tanah bekas Peninggalan Perusahaan Belanda ?
2. Bagaimana Masyarakat bisa menempati, menduduki dan menguasai tanah aset PT. Panca Wira Usaha, milik Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur ?

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan fakta empiris dalam masyarakat, sebagai sample permasalahan dan menggunakan hukum normatif, sebagai wujud norma yang harus ditaati dalam masyarakat, membahas kejadian dalam masyarakat yang menempati/menguasai tanah aset PT. Panca Wira Usaha milik Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, yang asal mula didapat dari bekas peninggalan Perusahaan Belanda, berikutnya menjadi Sertifikat hak Guna bangunan atas nama pemegang hak, PT. Panca Wira Usaha.

3. Hasil Dan Pembahasan

Belanda mempunyai Perusahaan di Indonesia, didapat pada saat Belanda menjajah di Indonesia, tanah diperoleh dari tanah Eigendom,

² Penguasaan berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 LN. 1958 No. 162 tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda.

bikinan Pemerintah Belanda, sedangkan untuk tanah Eigendom dapat dibedakan menjadi dua bagian terdiri dari :

a. Tanah Eigendom Bekas Milik Pemerintah Belanda

Tanah *eigendom* bekas milik pemerintah Belanda adalah, tanah yang pernah ditempati dan digunakan untuk penyelenggara pemerintahan pada saat Belanda masih menjajah di Indonesia. Tanah-tanah ini sering disebut dengan nama : *eigendom Government Indie* yang dipergunakan Belanda untuk kantor-kantor, gedung-gedung, perumahan, losmen-losmen, benteng-benteng pertahanan dan lain lain, untuk kepentingan Belanda. Tanah bekas *eigendom Government Indie* diatur dalam :

1. UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan konversi Pasal 1 Ayat (2) menyatakan, hak *eigendom* kepunyaan pemerintah negara asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang -undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
2. Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya,

Pasal 1, Hak penguasaan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1958 yang diberikan kepada Departemen-Departemen, Direktorat-Direktorat dan daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan Instansi-Instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai yang dimaksud dalam UUPA No. 5 tahun 1960 yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu, oleh Instansi yang bersangkutan.

b. Tanah Eigendom Bekas Milik Warga Belanda

Pengakuan hak *eigendom* terhadap milik warga Belanda di Indonesia telah memperoleh dasar hukum, tercantum pada Pasal 570 BW/KUHPdt dinyatakan : hak *eigendom* (hak milik barat) adalah hak atas suatu benda untuk mengenyam kenikmatan seluas luasnya dan mempergunakannya secara tidak terbatas asal penggunaannya itu tidak bertentangan dengan undang undang atau peraturan-peraturan umum yang dikeluarkan oleh sesuatu kekuasaan yang memang berhak mengeluarkannya dan tidak mengganggu orang lain.

Sejak tanggal 24 September 1960 Hak *eigendom* (hak milik barat) tersebut sudah tidak berlaku, dengan terbitnya UUPA No. 5 Tahun 1960, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi.

Pasal 1 ayat (1) menyatakan :

Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulainya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Pasal 21 ayat 1 menentukan :

Hanya Warga Negara Indonesia mempunyai hak milik.

Pasal 21 ayat 2 menentukan :

Oleh pemerintah ditetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Menurut UUPA No. 5 tahun 1960 tersebut diatas, bekas pemegang hak tanah *Eigendom*, utamanya tanah *Eigendom* bekas milik warga Belanda, dan telah berbadan Hukum Belanda yang ada di Indonesia, sebagian bekas Pemegang hak sekitar tahun 1961, mengajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha untuk menjadi Perseroaan Terbatas.

Sample persoalan adalah tanah dan Rumah Peninggalan Belanda dengan luas tanah ± 7.429 M² Luas bangunan ± 2.142 M² terdiri dari ± 42 Unit Rumah, dikuasai/diduduki oleh masyarakat dan mantan Karyawan

Perusahaan sebanyak ± 50 Kepala Keluarga. Tanah tersebut terletak , di Pemerintah Kota Kediri Propinsi Jawa Timur, dengan nama asal Perusahaan milik Belanda “ N.V. Oliefabrieken Inlindie “ pada tahun 1961 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan “ dengan berganti nama menjadi : Perseroan Terbatas Maatschappy Warr Ondernemingen Van Ngoain Heit “ NIMAX “ NV. berkedudukan di Amsterdam dan berkantor di Jakarta, sekarang menjadi PT. Panca Wira Usaha milik Perusahaan Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur.

Penerbitan Sertifikat hak guna bangunan konversi pertama kali atas Permohonan dari bekas pemegang hak warga Belanda yang sudah menjadi Warga Negara Indonesia, permohonan hak menggunakan alas hak berupa:

a. bekas Eigendom Verp. Nomor : 1416.

(Eigendom ini menunjukkan Eigendom bekas tanah milik perseorangan Warga Belanda)

b. bekas Percell Gouvernements grond, N.V. Oliefabrieken Inlinde “

(Persil ini menunjukkan Persil Eigendom bekas tanah Perusahaan milik Belanda)

Mengenai warga Belanda atau badan hukum Belanda yang ada di Indonesia, yang masih mempunyai tanah di Indonesia, saat itu belum dipermasalahkan atas dasar :

1) KUHP/BW Pasal 1, menentukan : Menikamati hak perdata tidaklah tergantung pada hak kenegaraan.

2) UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Konversi.

- Pasal 1 ayat (3) menentukan, Hak eigendom kepunyaan orang asing seorang warga negara disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat 2, sejak berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, dengan jangka waktu 20 tahun.

- Pasal 21 ayat 2 menyatakan : Oleh pemerintah ditetapkan badan hukum dan syarat syaratnya.
- Pasal 35 ayat 1 menyatakan : Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- Pasal 35 ayat 2 menyatakan : atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan bangunanya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1, dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

PEMDA JATIM MEMILIKI ASET PERUSAHAAN DAERAH DARI TANAH HAK-HAK BARAT

Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur, memperoleh tanah dari bekas hak-hak barat peninggalan Perusahaan Belanda, sebagai aset Pemerintah Daerah yang dikelola oleh Perusahaan Daerah, setelah Indonesia Merdeka tanggal 17 Agustus 1945, aset Negara yang ada di Pemerintah Daerah, digunakan untuk kepentingan umum, memajukan ekonomi masyarakat dan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penguasaan Pemerintah Daerah terhadap bekas peninggalan Perusahaan milik Belanda didasarkan pada :

- 1) Undang-Undang No. 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan milik Belanda. Pasal 1 menegaskan : Perusahaan-Perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah dikenakan Nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas negara Republik Indonesia.
- 2) Lampiran Keputusan Menteri Keuangan No. 470/KMK.01 /1994 tentang Tata cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik Negara/Kekayaan Negara, Bagian Kedua Pokok-pokok Pengertian

ayat 1, menegaskan : Barang Milik/ kekayaan Negara adalah barang bergerak/barang tidak bergerak yang dimiliki/dikuasai oleh Instansi Pemerintah yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara serta perolehan lain yang sah.

- 3) Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Pasal 2 *ayat 1 huruf b*, menegaskan :

Barang milik Negara/Daerah meliputi, *Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.*

Pasal 2 ayat 2 huruf c, menegaskan : “Barang sebagaimana dimaksud pada *ayat 1 huruf b* meliputi, tercantum dalam huruf c : Barang yang diperoleh *sesuai dengan ketentuan Perundang undangan*”.

- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 07 tahun 1973 tentang Pembagian Uang Pemasukan Pemberian Hak atas Tanah.

Pasal 1 ayat 2 menyatakan, Tanah Negara yang ada dalam pengelolaan Pemerintah Daerah, *sebagai bekas hak Eigendom, hak Opstal, hak Erfpacht Kota Madya atau Kabupaten atas nama, Pemerintah yang bersangkutan (selanjutnya dalam peraturan ini disebut tanah Pemerintah Daerah)*

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, setiap Aset Negara, baik milik Pemerintah Daerah atau milik Pemerintah Pusat harus terdaftar dalam Nomor Regestasi Inventarisasi Kekayaan Negara, hal ini diatur dalam Peraturan Perundang-undangan seperti tersebut dibawah ini :

- 1) Instruksi Presiden No. 3 Tahun 1971 tentang inventarisasi Barang barang milik Negara/kekayaan Negara.

Angka 1 menegaskan :

Penyusunan Daftar Administrasi barang barang milik Negara/kekayaan Negara tersebut untuk pertama kalinya dibuat menurut keadaan Per 1 April 1969 dan 1 April 1970, yang pelaksanaannya harus

sudah diselesaikan selambat lambatnya 4 (empat) bulan, terhitung sejak tanggal ditetapkannya Instruksi Presiden ini, yaitu tanggal 30 Maret 1971.

- 2) Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 1 ayat 21 menegaskan :

Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan dan pelaporan hasil pendataan barang milik Negara/Daerah

Menurut Boedi Harsono : hak penguasaan atas tanah, berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³

MASYARAKAT MENDUDUKI DAN MENGUASAI TANAH MILIK PT. PANCA WIRA USAHA

Masyarakat menduduki dan menguasai tanah dan Rumah milik PT. Panca Wira Usaha Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, karena kebutuhan akan tanah pada masyarakat Perkotaan selalu meningkat, ditambah masyarakat yang datang dari Desa menuju Kota, untuk mengadu nasib hidup di Perkotaan setiap tahun selalu bertambah, dan rata-rata masyarakat yang menempati, menguasai tanah milik Perusahaan Daerah, awalnya tergolong orang yang tidak menetap kehidupannya dan ekonomi lemah, hal lain disebabkan karena, kebutuhan akan tanah selalu meningkat, sedangkan jumlah kelahiran penduduk selalu bertambah pada setiap tahunnya, selain itu tanah tidak bisa mengembang atau bertambah luasnya.

³Harsono, B. *op.cit.*,h. 5.

Kebutuhan tempat tinggal bagi setiap orang tidak dapat dihindari, ini juga menjadi latar belakang masyarakat, untuk berbuat menguasai / menempati tanah dan rumah milik PT. Panca Wira Usaha Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur. Penguasaan dan penempatan tanah tersebut, didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Kepemilikan tiga Sertifikat Hak Guna bangunan atas nama Pemegang Hak, PT. Panca Wira Usaha, Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, Sudah berakhir haknya, maka menjadi tanah Negara yang masih dilekati hak.
- 2) Masyarakat menempati tanah Negara secara terus menerus sudah diatas 20 Tahun
- 3) Masyarakat dahulu menyewa tanah dan rumah kepada PT. Panca Wira Usaha, Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, dan masyarakat tidak meneruskan pembayaran sewa, karena tanah Negara sudah menjadi Perkampungan penduduk.
- 4) Tanah dan Rumah ditelantarkan oleh Pemerintah Daerah.

Berdasarkan pertimbangan masyarakat tersebut diatas, dasar hukum yang melatar belakangi masyarakat menempati tanah Negara adalah :

- 1) UUPA No. 5 tahun 1960 Pasal 40 menentukan : hak guna bangunan hapus karena :
 - a. Jangka waktunya berakhir
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
 - c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
 - d. Dicabt untuk kepentingan umum
 - e. Ditelantarkan

- 2) Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak hak barat.

Pasal 1 Ayat (1) menyatakan, tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pasal 5 menyatakan, tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak atas tanah.

- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak hak barat.

Pasal 1 menyatakan , tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 september 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan peraturan ini.

- 4) Peraturan Presiden Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sebagai hasil penyempurnaan reformasi dari PP Nomor 10 tahun 1961. Pasal 24 menentukan, Apabila tidak ada bukti tertulis cukup dibuktikan

dengan penguasaan fisik selama 20 tahun secara terus menerus dan diperoleh dengan etiket baik. ⁴

- 5) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.

Pasal 4 menentukan, sebelum mengajukan permohonan hak pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Perlu dipahami masyarakat yang menempati tanah Negara, milik PT. Panca Wira Usaha, awalnya menyewa kepada PT. Panca Wira Usaha Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, diatur dalam ketentuan Peraturan seperti tersebut dibawah ini :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW menentukan :

Pasal 1548, Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut, belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Pasal 1560, Si penyewa harus menepati dua kewajiban :

1e. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan. 2.e. untuk membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan.

- 2) Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, penghapusan dan pemindah tanganan barang milik Negara.

⁴ Pasal 24 Peraturan Presiden Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

Pasal 5 ayat 4 menegaskan :

Pemanfaatan barang milik Negara dilakukan dalam bentuk : huruf a.

Sewa

Dalam Lampiran II angka (1) menegaskan :

Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) oleh pihak lain dalam waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

- 3) Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 1 ayat 9 menegaskan :

Sewa adalah Pemanfaatan barang milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

4. Kesimpulan

- 1) Tanah dan bangunan rumah milik PT. Panca Usaha adalah aset Negara/Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur, yang diperoleh dari tanah bekas hak-hak barat, Peninggalan Perusahaan Belanda pada saat Belanda menjajah di Indonesia.
- 2) Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur wajib, memasukkan aset Negara/Daerah, berupa tanah dan rumah kedalam Daftar Inventarisasi Kekayaan Negara/Pemerintah Daerah, sebagai Barang milik Negara/Daerah yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD) PT. Panca Wira Usaha.
- 3) Masyarakat yang menempati /menguasai tanah milik Perusahaan Daerah PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur, yang Sertifikat Hak Guna Bangunan sudah berakhir haknya, dapat mengajukan Sertifikat hak milik, selama memperoleh pelepasan dari Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur.
- 4) Masyarakat yang menyewa tanah dan rumah milik PT. Panca Wira Usaha Perusahaan Daerah Propinsi Jawa Timur, dapat terus menerus menempati tanah dan rumah, selama membayar uang sewa, melalui

rekening Bank atas nama PT. Panca Wira Usaha, atas delegasi dari Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Timur.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono B. (1975). *Hukum Agraria Indonesia bagian Pertama Jilid I*. Cetakan ke 4. Jakarta: Djambaran.

Harsono B. (1981). *Hukum Agraria Indonesia himpunan Peraturan-Peraturan hukum tanah*. Jakarta: Djambaran

