



**MENTERI DALAM NEGERI**

**KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI**

**NOMOR 268 TAHUN 1982**

**TENTANG**

**POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN PENERTIBAN/ PEMANFAATAN TANAH YANG DICADANGKAN BAGI DAN ATAU DIKUASAI OLEH PERUSAHAAN-PERUSAHAAN**

**MENTERI DALAM NEGERI,**

- Menimbang :
- a. Bahwa dalam rangka menunjang terwujudnya Delapan Sukses Pembangunan, maka Pemerintah bertekad untuk melaksanakan "Sukses Pertanahan" sebagai salah satu usaha dari pada pelaksanaan Catur Tertib di bidang Pertanahan sebagaimana digariskan dalam Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 tentang REPELITA KETIGA;
  - b. Bahwa berkaitan dengan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas dipandang perlu untuk menggariskan pokok-pokok kebijaksanaan sebagai tindak lanjut pelaksanaan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1982.

- Mengingat :
1. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia No. IV/MPR/1978 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara;
  2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1974 (Lembaran Negara Tahun 1974 No. 38, Tambahan Lembaran Negara No. 3037) tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah;
  4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah;
  5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Tata Cara Permohonan Hak atas tanah;
  6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai penyediaan dan Pemberian Tanah untuk keperluan perusahaan;
  7. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah untuk kepentingan Pemerintah;
  8. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan oleh Pihak Swasta;
  9. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 1973 tentang Larangan Penguasaan Tanah yang melampaui batas;
  10. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1982 tentang Penerbitan Tanah di Daerah Perkotaan yang dikuasai oleh Badan Hukum/ Perseorangan yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan.

## MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN PENERTIBAN/PEMANFAATAN TANAH YANG DICADANGKAN BAGI DAN ATAU DIKUASAI OLEH PERUSAHAAN-PERUSAHAAN.

### Pasal 1

Ketentuan-ketentuan tentang Pokok-pokok kebijaksanaan Penertiban/Pemanfaatan Tanah yang dicadangkan bagi dan atau dikuasai oleh perusahaan baik yang berbentuk Badan Hukum maupun Perseorangan, adalah sebagaimana terlampir pada Keputusan ini.

### Pasal 2

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan dilaksanakan terhitung mulai tanggal 24 September 1982.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 17 September 1982

---

MENTERI DALAM NEGERI,

ttd.

AMIRMACHMUD

Salinan Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Bapak Presiden Republik Indonesia.
2. Sdr. Menteri Penertiban Aparatur Negara/Wakil Ketua Bappenas.
3. Sdr. Menteri Keuangan.
4. Sdr. Menteri Pekerjaan Umum.
5. Sdr. Gubernur Bank Indonesia.

**LAMPIRAN : KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI  
NOMOR 268 TAHUN 1982  
TENTANG  
POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN PENERTIBAN/ PEMANFAATAN TANAH YANG  
DICADANGKAN BAGI DAN ATAU DIKUASAI OLEH PERUSAHAAN-PERUSAHAAN**

**I. SASARAN DAN TUJUAN PENERTIBAN**

1. Sejak tahun 1971 banyak perusahaan-perusahaan terutama perusahaan pembangunan perumahan (real estate) yang memperoleh surat/surat keputusan pencadangan tanah dan atau ijin pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain sebagainya, yang keseluruhannya meliputi areal ribuan hektar terutama di dalam dan di sekitar wilayah perkotaan. Kenyataannya hingga sekarang belum seluruhnya tanah-tanah yang dicadangkan dan/atau telah dibebaskan itu digunakan sesuai dengan rencana proyek yang diajukan oleh perusahaan yang bersangkutan dan yang menjadi dasar diberikannya surat/surat keputusan pencadangan dan/ijin pembebasan tanah tersebut.
2. Keadaan yang demikian itu tidak dapat dibiarkan terus berlangsung karena selain akan mengganggu proses pembangunan dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan vital masyarakat kota yang bersangkutan juga dapat menimbulkan kesan seakan-akan Pemerintah membiarkan diabaikannya pelaksanaan azas bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Sehubungan dengan itu maka oleh Menteri Dalam Negeri dikeluarkan Instruksi Nomor 2 tahun 1982 untuk menertibkan pembebasan dan pemanfaatan tanah-tanah yang sebelum tanggal 24 September 1982 telah dicadangkan bagi dan/atau dikuasi oleh perusahaan-perusahaan terutama perusahaan pembangunan perumahan (real estate) tersebut, dengan tujuan:
  - (a) agar tanah-tanah yang dimaksudkan itu benar-benar digunakan sesuai dengan rencana proyek yang sudah disetujui dalam jangka waktu yang wajar dan sekaligus.
  - (b) mencegah digunakannya tanah-tanah tersebut sebagai obyek spekulasi atau obyek investasi semata-mata.

**II. KEWAJIBAN PERUSAHAAN-PERUSAHAAN YANG TELAH MEMPEROLEH  
PENCADANGAN TANAH**

1. Kewajiban utama bagi perusahaan dalam melaksanakan pembangunan proyeknya adalah supaya dalam jangka waktu yang wajar:
  - (a) menyelesaikan pembebasan tanah di lokasi dan seluas yang dicadangkan baginya;
  - (b) menyelesaikan pematangan tanah yang sudah dibebaskannya itu hingga siap untuk dibangun. Mengenai proyek pemukiman, kegiatan dalam tahap ini meliputi juga pembangunan prasarana-prasarana lingkungannya.
  - (c) menyelesaikan pembangunan seluruh proyek secara lengkap sesuai dengan rencana yang sudah disetujui. Mengenai proyek pemukiman kegiatan dalam tahap ini meliputi juga pembangunan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan.
2. Adapun batas jangka waktu yang wajar bagi perusahaan untuk dapat menyelesaikan kewajiban-kewajiban tersebut adalah :
  - (a) mengenai pembebasan seluruh tanah yang dicadangkan baginya paling lama 5 (lima) tahun terhitung sejak diperolehnya ijin pembebasan tanah, terhitung sejak tanggal diperolehnya surat keputusan pencadangan tanahnya.
  - (b) mengenai pematangan seluruh tanah yang dicadangkan baginya paling lama 3 (tiga) tahun sejak dibebaskan, tetapi tidak melebihi 6 (enam) tahun sejak diperolehnya ijin pembebasan tanah yang bersangkutan (dalam hal tidak ada ijin pembebasan tanah, batas waktu 6 tahun tersebut dihitung sejak diperolehnya surat/surat keputusan pencadangan tanahnya).
  - (c) mengenai penyelesaian pembangunan seluruh proyek sesuai dengan rencana yang telah disetujui paling lama 8 (delapan) tahun terhitung sejak diperolehnya ijin bangunan, tetapi tidak melebihi 10 (sepuluh) tahun sejak diperolehnya ijin bangunan, tetapi tidak melebihi 10 (sepuluh) tahun sejak diperolehnya ijin pembebasan tanah yang bersangkutan (dalam hal tidak ada ijin pembebasan tanah, batas waktu 10

tahun itu dihitung sejak diperolehnya surat/surat keputusan pencadangan tanahnya). Dalam penentuan batas waktu 10 tahun tersebut sudah diperhitungkan waktu selama 2 (dua) tahun yang diperlukan untuk memperoleh berbagai ijin yang bersangkutan dengan pelaksanaan kewajiban-kewajiban pengusaha antara lain ijin/persetujuan planologi, ijin bangunan dan lain-lainnya.

### III. TINDAKAN PENERTIBAN

1. Tindakan penertiban didasarkan pada apa yang telah dilaksanakan oleh perusahaan yang bersangkutan sampai tanggal 24 September 1982 dibandingkan dengan rencana pelaksanaan proyek yang sudah disetujui.
2. Tindakan yang bersangkutan dengan surat keputusan pencadangan tanah dan/atau ijin pembebasan tanah. Kalau batas waktu 5 tahun yang disebut dalam II.2.a telah dilampaui dan :
  - (a) sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang dicadangkan belum ada yang dibebaskan, maka surat/surat keputusan pencadangan tanah dan/atau ijin pembebasan tanahnya dicabut kembali.
  - (b) sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang dicadangkan baru sebagian yang dibebaskan, maka surat/surat keputusan pencadangan tanah dan/atau ijin pembebasan tanahnya dicabut kembali sepanjang mengenai sisa areal tanah yang belum dibebaskan. Dalam hal ini kalau perlu, diadakan relokasi untuk mempersatukan bagian-bagian areal tanah yang sudah dibebaskan.Pencabutan kembali surat/surat keputusan pencadangan tanah dan/atau ijin pembebasan tanah itu tidak disertai pemberian ganti-kerugian atau santunan.
3. Tindakan yang bersangkutan dengan tanah yang sudah dibebaskan :
  - (a) Tindakan akan diambil terhadap tanah-tanah yang sudah dibebaskan, tetapi oleh pengusaha di"terlantarkan", dalam arti dibiarkan dalam keadaan tidak digunakan sesuai dengan rencana proyek yang sudah disetujui, melampaui batas waktu penyelesaian berbagai kewajiban sebagai yang dimaksud dalam II.2. di atas.
  - (b) Kalau batas waktu 3 – 6 tahun yang disebut dalam II.2.b. telah dilampaui dan:
    - (1) sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang sudah dibebaskan seluruhnya belum dimatangkan, maka tanah tersebut seluruhnya dikuasai oleh Negara.
    - (2) sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang sudah dibebaskan baru sebagian yang dimatangkan, maka areal tanah yang belum dimatangkan dikuasai oleh Negara.
  - (c) Kalau batas waktu 8 – 10 tahun yang disebut dalam II.2.c. telah dilampaui dan:
    - (1) sampai tanggal 24 September 1982 di atas tanah yang sudah dibebaskan dan dimatangkan belum ada bangunan yang dibangun sesuai dengan rencana yang telah disetujui, maka tanah yang sudah dimatangkan tersebut seluruhnya dikuasai oleh Negara.
    - (2) sampai tanggal 24 September 1982 di atas tanah yang sudah dibebaskan dan dimatangkan sudah dibangun bangunan-bangunan, tetapi belum memenuhi seluruh rencana yang telah disetujui, maka areal tanah yang belum dibangun tersebut dikuasai oleh Negara
  - (d) Dalam melaksanakan penguasaan bagian-bagian areal tanah yang dimaksud dalam 3.(b). (2) dan 3.(c). (2) di atas diperhatikan kemungkinan pemanfaatan bagian-bagian tersebut secara efisien.
  - (e) Penguasaan tanah oleh Negara yang dimaksud dalam 3.(b) dan 3.(c) di atas disertai pemberian santutan yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri, sebesar harga perolehannya pada waktu pembebasan tanahnya, yang dibayarkan oleh Pengusaha yang bersangkutan.  
Pembayaran santunan tersebut dibebankan pada pihak yang sanggup dan dinilai mampu melanjutkan pembangunan proyek yang bersangkutan.
  - (f) Tidak dikecualikan dari tindakan penertiban tersebut di atas :
    - (1) tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh pengusaha dan dijadikan jaminan kredit pada Bank.

- (2) tanah-tanah yang dikuasai oleh pengusaha dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria hak atas tanah apapun dapat dibatalkan jika tanahnya diterlantarkan oleh pemegang haknya.
4. Pengusaha-pengusaha yang pada tanggal 24 September 1982 belum melampaui batas jangka waktu yang disebutkan dalam II.2. wajib menyelesaikan kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan penyelesaian proyeknya dalam batas-batas waktu tersebut.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 17 September 1982

---

MENTERI DALAM NEGERI,

Cap/ttd.

AMIRMACHMUD