

Yogyakarta, 30 September 1957.

LEMBARAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(Berita resmi Daerah Istimewa Yogyakarta)

No. 20.
Tahun 1957.

PERATURAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (PERDA DIY)
Nomor 19 Tahun 1956. (19/1956)

Tentang : Pemberian hak Opstal atas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas.

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA.

Membaca: Rencana Peraturan Daerah tentang Pemberian hak Opstal atas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas dari Seksi I Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang ditanda tangani oleh 1. Sdr. H. Wazir Murie, 2. Sdr. Istiadjid, 3. Mr. S. Purwokusumo, 4. Sdr. Sugijopranoto dan 5. Sdr. Hammam Hasjim tertanggal 2 Januari 1956;

Menimbang: Bahwa berhubung dengan perkembangan di lapangan usaha-usaha yang menuju kearah pembangunan, sehingga bagi para pengusaha merasa perlu untuk memiliki dengan hak-hak yang kuat diatas tanah, maka untuk memberi ketentuan-ketentuan atas pemberian hak opstal yang sesuai dengan keadaan, perlu adanya Peraturan tentang pemberian hak opstal diatas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas;

Mengingat : 1. Undang-Undang Dasar Sementara R.I.;
2. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1948;
3. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 jis Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1950, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955, Undang-Undang Darurat Nomor 17 Tahun 1955 dan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1950;
4. a. Rijksblad-Rijksblad Yogyakarta Nomor 12 Tahun 1918, Nomor 2 Tahun 1921, Nomor 11 Tahun 1921, Nomor 15 Tahun 1922, Nomor 16 Tahun 1922, Nomor 13 Tahun 1934;
b. Rijksblad-Rijksblad Paku Alaman Nomor 12 Tahun 1918, Nomor 1 Tahun 1921, Nomor 6 Tahun 1921, Nomor 6 Tahun 1922, Nomor 9 Tahun 1934 dan

- c. Instruksi Kementerian Dalam Negeri tanggal 6 Juni 1950 Nomor H/20/7/10 jo. tanggal 3 Oktober 1950 No. H 2/8/18;

Mendengar : Pembicaraan pada rapatnya tanggal 9 (malam) Agustus 1956;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: "Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta tentang pemberian hak Opstal atas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas"

sebagai berikut:

Pasal 1

Baik pada seseorang maupun pada badan hukum, jika hak miliknya dilindungi oleh Peraturan-Peraturan yang termuat didalam Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), serta mempergunakan tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas, dan menginginkan hak-hak diatas tanah itu yang sama kekuatannya dengan hak benda (zakelijk rechten) yang termuat didalam Undang-undang Hukum Perdata, hanya dapat diberi dengan hak opstal seperti yang termaksud titel tujuh jilid II dari Undang-undang Hukum Perdata dimaksud, dengan ketentuan tersebut pasal 2.

Pasal 2

Hak Opstal kepada seseorang ataupun badan hukum dimaksud pasal 1 diatas dapat diberikan, jika:

1. usahanya merupakan suatu perusahaan besar, serta dapat mendatangkan kemakmuran bagi Daerah pada khususnya dimana pengusaha bekerja dan bagi Daerah Istimewa Yogyakarta pada umumnya;
2. usahanya ditujukan untuk mengadakan percobaan dilapangan ilmu pengetahuan ataupun pekerjaan sosial, yang bermanfaat untuk umum.

Pasal 3

Pemberian hak opstal atas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas, hanya untuk waktu tigapuluh tahun dan jika perlu dapat diperpanjang dengan lima tahun, sebanyak-banyaknya dua kali berturut-turut.

Pasal 4

- (1) Sebagai jaminan, bahwa usahanya benar-benar akan dilaksanakan, pemohon diharuskan membayar terlebih dahulu 5% dari jumlah rencana biaya pembangunan yang akan didirikan.

- (2) Uang jaminan tersebut ayat (1) pasal ini hilang, apabila kewajiban mendirikan bangunan-bangunan, yaitu setahun sesudahnya tanggal pemberian hak opstal, belum dimulai pelaksanaannya dan setahun kemudian belum selesai.
- (3) Jika syarat-syarat tersebut ayat (1) dan (2) pasal ini telah dilaksanakan, uang jaminan tersebut ayat (1) dikembalikan kepada pemegang hak opstal, dengan diperhitungkan atas tetempuh-opstal yang dibebankan atas tanah itu, menurut ketentuan Dewan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pasal 5

Peraturan Peralihan.

Hak opstal yang telah diberikan menurut peraturan-peraturan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, tetap berlaku hingga habis temponya, dan tidak dapat diperpanjang lagi.

Pasal 6

Peraturan ini mulai berlaku pada hari pengundangannya.

Yogyakarta, 9 Agustus 1956.

Wakil Ketua I Dewan Perwakilan Rakyat
Daerah Istimewa Yogyakarta.

KARKONO

Berdasarkan pasal 63 ayat (1) Undang-undang Nomor 1
Tahun 1957, diundangkan didalam "Lembaran Daerah
Istimewa Yogyakarta" pada tanggal 30 Oktober 1957.
(Lembaran Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 20 Tahun 1957).

Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta

HAMENGKU BUWONO IX

PENJELASAN

PERATURAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
Nomor 19 Tahun 1956.

Tentang :Pemberian hak Opstal atas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas.

PENJELASAN UMUM.

1. Pengertian "hak opstal" menurut pasal 711 Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:
"Hak opstal adalah hak benda (zakelijk recht) untuk mempunyai bangunan-bangunan yayasan-yayasan atau tanaman diatas tanah kepunyaan orang lain".
"Orang lain" disini yang dimaksud fihak Pemerintah, sehingga pemberian hak opstal hanya dapat diberikan oleh Pemerintah sendiri, Pemerintah dapat memberikan tanah Pemerintah yang bebas dengan berbagai hak Barat misalnya hak eigendom, hak opstal dan lain sebagainya.
2. Sejak tahun 1918 Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta tidak lagi memberikan "hak eigendom", kecuali diatas tanah-tanah yang kecil untuk perluasan eigendomsperseei yang telah ada. Namun demikian di dalam praktikj sejak tahun 1933 tidak memberikan hak eigendom sama sekali.
Adapun hak Barat yang diberikan hanya "hak opstal".
Berdasarkan pada pasal 719 Undang-undang Hukum Perdata dapat diambil kesimpulan bahwa lamanya pemberian hak opstal tidak dapat kurang dari 30 tahun, kecuali jika tidak ada syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang Istimewa atau berhentinya pemberian hak opstal itu. Untuk Daerah Istimewa Yogyakarta hak atas tanah yang diusahakan oleh Commissie van het Grondbedrijf (Rijksblad Yogyakarta Nomor 21 Tahun 1918) syarat lamanya pemberian hak opstal untuk 75 tahun.
Maka dari itu pada umumnya pemberian hak opstal didalam daerah Kotabaru, Bacirow, Cemorojajar dan Kaliurang untuk 75 tahun.
Commissie v/h Grondbedrijf ini pada tahun 1926 dibubarkan (Rijksblad Yogyakarta Nomor 38 Tahun 1926) dan urusannya dilangsungkan oleh Kantor Nitimandolo yang selanjutnya oleh Jawatan Agraria Daerah Istimewa Yogyakarta.
3. Sejak pendudukan balatentara Jepang hak opstal tidak diberikan lagi melainkan dengan hak sewa saja.
4. Hinga pertengahan tahun 1950 Pemerintah Republik Indonesia berpendirian tidak akan memberikan hak-hak benda Barat lagi atas tanah, satu dan lain sejalan dengan ikhtiar untuk mengusahakan penyusunan hukum Agraria baru. Bagi golongan-golongan penduduk yang tidak mungkin memiliki hak-hak Indonesia atas tanah menurut hukum adat, diberikan dengan hak sewa. Setelah pendirian itu ditinjau kembali, maka berdasarkan surat edaran Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tanggal 6 Juni 1950 Nomor 20/7/10 (instruksi Nomor 5/H/50), Pemerintah tidak keberatan akan memberikan hak-hak Barat atas tanah untuk keperluan pembangunan didalam Kota-Kota Besar. Dan selanjutnya dengan surat Kementerian Dalam Negeri tanggal 3 Oktober 1950 Nomor H 2/8/18, kemungkinan pemberian hak-hak benda barat itu diperluas hingga daerah-daerah diluar Kota-Kota Besar, akan tetapi terbatas

hanya pada keperluan pembangunan perusahaan-perusahaan (penting) dan keperluan-keperluan sendiri.

5. Dengan mengambil jiwa dari pada instruksi itu, maka tentang pemberian hak opstal didalam Daerah Istimewa Yogyakarta perlu pula syarat-syaratnya diatur baru yang sesuai dengan keadaan, dengan "Peraturan tentang pemberian hak opstal atas tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang bebas".

PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1: Untuk memberi jaminan yang cukup kuat, maka baik pada seseorang, maupun pada badan hukum, jika hak miliknya dilindungi oleh Peraturan-Peraturan yang termuat didalam Undang-undang Hukum Perdata, bagi mereka mendapat kesempatan untuk memiliki sesuatu hak benda yang pasti. Hak yang dimaksud ini ialah hak opstal diatas tanah.

Pasal 2: Pemberian hak opstal diatas tanah dapat diberikan bagi mereka yang usahanya seperti ditentukan dalam pasal ini, ialah jika usahanya merupakan suatu perusahaan besar ataupun mengadakan percobaan dilapangan ilmu pengetahuan (t.b.v. proeven van Wetenschappelijken aard) atau merupakan pekerjaan sosial, yang bermanfaat untuk umum (inrichtingen van philanthropischen karakter).

"Hak opstal" atas tanah melulu untuk keperluan perumahan buat bertempat tinggal, tidak diberikan lagi. Maksud ini ditujukan untuk memperlindungi hak milik diatas tanah bagi penduduk asli, sekalipun dengan secara tidak langsung agar penduduk asli tidak mudak terdesak hak miliknya atas tanah.

Pasal 3: Berdasar pasal 719 Undang-undang Hukum Perdata dapat diambil kesimpulan, bahwa jika ada syarat atau ketentuan yang istimewa "hak opstal" dapat diberikan untuk lamanya lebih dari 30 tahun. Pemberian "hak opstal" diatas tanah untuk Daerah Istimewa Yogyakarta didalam zaman yang lampau pada umumnya diberikan untuk 75 tahun lamanya. Waktu 75 tahun itu perlu dikurangi, Pemberian hak opstal untuk 30 tahun dengan dapat diperpanjang 2 x 5 tahun dimaksud dalam pasal ini dipandang telah cukup lama.

Pasal 4: Untuk menjaga bahwa benar-benar permintaan akan dilaksanakan sebagaimana mestinya, perlu diadakan syarat-syarat membayar uang jaminan terlebih dahulu 5% dari jumlah biaya pembangunan yang akan didirikan.

Uang jaminan akan hilang, apabila kewajiban mendirikan bangunan-bangunan didalam tempo satu tahun setelah izin diberikan tidak dilaksanakan, serta setahun lagi belum selesai.

Jika kewajiban-kewajiban tersebut telah selesai, uang jaminan dikembalikan.

Pasal 5 :Sudah jelas.

Pasal 6 :Sudah jelas.
