



KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI

NOMOR : 277 TAHUN 1982
TENTANG

**KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN
KARET, KARET KUNINGAN DAN KUNINGAN TIMUR
KECAMATAN SETIABUDI WILAYAH JAKARTA SELATAN
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.**

MENTERI DALAM NEGERI

- Menimbang : a. Bahwa dengan ditertibkannya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 15/DJA/1982 tanggal 17-2-1982 yo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk.51/DJA/1982 tanggal 31-3-1982 tentang Penguasaan kembali Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 7267 dan bekas Hak Barat yang telah berakhir jangka waktunya yang terletak di Kelurahan Karet, Karet Kuningan dan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Wilayah Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta maka perlu adanya tindak lanjut yang sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1982 tanggal 13 Januari 1982 tentang Penertiban Tanah di Daerah Perkotaan yang dikuasai oleh Badan Hukum/Perorangan yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan;
- b. Bahwa tanah sebagai dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk 15/DJA/1982 tanggal 17-2-1982 yo Surat Keputusan Menteri Dalam

Negeri No. Sk.51/DJA/1982 tanggal 31-3-1982 tersebut diatas letaknya terpencar-pencar, penggunaannya tidak efektif dan fasilitas untuk kepentingan umum/masyarakat setempat kurang memadai sehingga penanganannya diperlukan suatu pola penataan yang memberikan dampak luas bagi penertiban dan penggunaannya/pemanfaatan tanah untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang optimal.

- c. Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas, maka dalam rangka pendaya gunaan tanah dimaksud perlu diadakan konsolidasi terhadap tanah tersebut;

Mengingat : 1. Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara tahun 1960 No. 104);

2. Undang-undang No. 5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintah Di Daerah (Lembaran Negara tahun 1974 Nomor 38 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Tatacara Permohonan Hak Atas Tanah;

5. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1982 tentang Penertiban Tanah di Daerah Perkotaan yang dikuasai oleh Badan Hukum/Perorangan yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan;

Memperhatikan : 1. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 15/DJA/1982, tanggal 17 Pebruari 1982 jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.51/DJA/1982 tanggal 31 Maret 1982.

2. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor..... tanggal

MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN KARET, KARET KUNINGAN DAN KUNINGAN TIMUR KECAMATAN SETIABUDI WILAYAH JAKARTA SELATAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.

Pasal 1

Tanah yang terletak di Kelurahan Karet, Karet Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Wilayah Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 15/DJA/1982 tanggal 17 Februari 1982 jo SK. Menteri Dalam Negeri No. SK. 51/DJA/1982 tanggal 31 Maret 1982 sebagaimana tertera dalam peta terlampir, dinyatakan sebagai areal yang terkena konsolidasi menurut keputusan ini.

Pasal 2

Pelaksanaan ketentuan tersebut dalam Pasal 1 dipertanggungjawabkan kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Agraria DKI Jakarta bersama-sama dengan perangkat Pemerintah Daerah lainnya.

Pasal 3

Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria melakukan bimbingan dan pembinaan teknis/administratif dan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan ini.

Pasal 4

- (1) Biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan ini dibebankan kepada Anggaran Departemen Dalam Negeri dan sumber dan lainnya.
- (2) Pemberian santunan kepada yang berhak diatur dan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria.

Pasal 5

Keseluruhan pelaksanaan kegiatan ini harus sudah selesai selambat-lambatnya bulan terhitung sejak diterbitkannya keputusan ini dan melaporkan hasilnya secara periodik kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria.

Pasal 6

Petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah sebagai dimaksud di atas adalah seperti tertera dalam lampiran Surat Keputusan ini.

Pasal 7

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J a k a r t a
Pada tanggal : 20 September 1982

MENTERI DALAM NEGERI
t.t.d.
AMIRMACHMUD

Salinan Surat Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Menteri Penertiban Aparatur Negara di Jakarta.
 2. Ketua Optib Pusat di Jakarta.
 3. Inspektur Jenderal Departemen Dalam Negeri di Jakarta.
 4. Para Direktur pada Direktorat Jenderal Agraria di Jakarta.
 5. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta di Jakarta.
 6. Gubernur KDKI. Up. Kepala Direktorat Agraria DKI. Jakarta di Jakarta.
 7. Walikota Jakarta Selatan di Jakarta.
 8. Walikota Jakarta Selatan Up. Kepala Kantor Wilayah Jakarta Selatan di Jakarta.
 9. Direktur PT. Town And City Properties di Jakarta.
 10. Direktur PT. Puri Setiabudi di Jakarta.
-

LAMPIRAN
SURAT KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR 277 TAHUN 1982
TANGGAL 20 September 1982

I. TUJUAN :

Tujuan konsolidasi tanah perkotaan adalah untuk menciptakan lingkungan pemukiman bagi penduduk setempat yang memenuhi persyaratan sebagai lingkungan pemukiman yang aman, tertib lancar dan sehat serta terjamin status hukum atas hak tanahnya.

II. CARA PELAKSANAAN :

Konsolidasi dilaksanakan dengan cara menggabung, membagi, menukar dari semua bidang tanah yang luas dan terpecah-pecar, sehingga menjadi persil-persil yang sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan, teratur dan memadai baik ukuran maupun bentuknya serta sedapat-dapatnya tidak mengubah keadaan dan mengusahakan peningkatan status haknya.

III. PERTAHAPAN PELAKSANAAN :

Areal tanah yang dikonsolidasikan dilaksanakan melalui 3 (tiga) tahap :

1. Tahap Persiapan.
2. Tahap perencanaan dan perhitungan.
3. Tahap pelaksanaan.

IV. TAHAP PERSIAPAN :

Sebelum pelaksanaan konsolidasi, dipersiapkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

1. Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat yang akan terkena konsolidasi dengan cara pendekatan dan penerangan yang bersifat persuasi dan edukatif.
2. Menetapkan batas-batas tanah yang terkena konsolidasi, mengadakan pendataan/investarisasi mengenai rincian tanah bangunan, jalan, gorong-gorong air, tempat2 Ibadah, makam dan benda-benda lain yang ada di atasnya, hubungan hukum antara pemilik dengan penyewa, penumpang, jumlah penduduk dan lain-lain.
3. Membuat peta areal konsolidasi.
4. Mengadakan penilaian atas tanah, bangunan dan benda-benda lain di atas tanah yang akan dikonsolidasi.

V. TAHAP PERENCANAAN DAN PERHITUNGAN :

1. Tahap perencanaan :

- a. Tanah untuk sarana dan fasilitas kepentingan umum/sosial ditentukan 25% dari seluruh areal konsolidasi, kecuali ditetapkan lain oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan persetujuan para pemilik tanah.
- b. Menetapkan batas luas minimum dan maximum persil yang akan dikonsolidasikan diatas yang 75%.
- c. Persil-persil perorangan yang dikuasai oleh pemilik yang sama akan tetapi letaknya terpisah dalam areal konsolidasi dapat digabungkan menjadi satu kesatuan/satu persil.
- d. Dalam hal tertentu, tanah pada areal konsolidasi dapat menjadi beberapa bagian yang berbeda satu sama lain.

2. Tahap perhitungan :

- a. Tata cara perhitungan dan biaya konsolidasi akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan tersendiri.
- b. Pembebanan luas tanah yang terkena konsolidasi ditetapkan secara proporsional sesuai dengan nilai persil masing-masing tanah yang telah dikonsolidasi.
- c. Pemandahan bangunan pada areal konsolidasi diberikan santunan yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria, dengan memperhatikan angka IV butir 4.
- d. Dalam hal seorang pemilik tanah/rumah memperoleh tanah/rumah yang nilainya lebih besar dari pada nilai rumah/tanah yang lama, maka yang bersangkutan dibebani kewajiban untuk membayar kelebihan nilai tersebut.
- e. Dalam hal pemilik tanah tidak sanggup membayar kelebihan nilai tanah/rumah yang diterima, yang bersangkutan dapat membangun atas biaya sendiri.
- f. Dalam hal pembagian tanah tidak dapat dilaksanakan karena pemilik asli/semula lebih kecil dari luas minimum persil yang telah dikonsolidasikan, pemilik tanah dapat diberi santunan sebagaimana dimaksud pada butir 2 huruf c.

- g. Dalam hal pembagian tanah tidak dapat dilaksanakan karena pemilik asli/semula lebih kecil dari pada luas minimum persil yang dikonsolidasikan, pemilik tanah ditampung dan diberi tempat lain yang akan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria.
- h. Dalam hal nilai tanah/bangunan sesudah konsolidasi lebih besar atau lebih kecil dari nilai pemilikan asli/semula, maka selisih besar atau kecilnya nilai tersebut akan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria, dengan memperhatikan angka IV butir 4.

VI. TAHAP PELAKSANAAN :

1. Tanah-tanah kosong pada areal konsolidasi diusahakan untuk digunakan bagi tempat pemindahan penduduk yang terkena konsolidasi, dan selanjutnya tanah/rumah bekas penduduk yang dipindahkan tersebut digunakan sebagai tempat pemindahan berikutnya, demikian selanjutnya sampai dengan kegiatan konsolidasi selesai dilaksanakan.
2. Pada pelaksanaan konsolidasi diusahakan sedapat-dapatnya bangunan permanent dan jalan-jalan yang ada tidak dibongkar/dipindahkan, akan tetapi disesuaikan dengan rencana konsolidasi.
3. Pekerjaan pembangunan fisik/konstruksi pada areal konsolidasi ditetapkan atas persetujuan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria dan dengan memperhatikan ketentuan peraturan yang berlaku.
4. a. Tanah/rumah konsolidasi diberi hak utama/prioritas kepada penduduk pemilik tanah/bangunan yang berhak yang terkena konsolidasi.
b. Pembagian tanah/bangunan tersebut diatas didasarkan pada perhitungan mengenai nilai tanah/bangunan sebagaimana dimaksud pada angka IV butir 4 diatas.
5. Dalam hal adanya hubungan sewa menyewa pada areal konsolidasi ditentukan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Dengan adanya konsolidasi maka hubungan sewa menyewa tidak berakhir/putus, dan hubungan sewa menyewa/kontrak tersebut dapat dilanjutkan pada tanah/bangunan sesudah penataan kempa-

- li sampai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, selanjutnya berlaku perjanjian sewa menyewa baru antara mereka.
- b. Dalam rangka menghindarkan sengketa sewa menyewa/kontrak yang banyak terdapat pada areal konsolidasi, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat membuat kapeling/rumah deret untuk para penyewa/pengontrak dengan jalan pembayaran sewa/kontrak sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
 - c. Dalam hal diperlukan pemindahan penduduk sebagai akibat adanya hubungan sewa menyewa/kontrak pada areal konsolidasi, Gubernur Kepala Daerah dapat meminta bantuan pada Perum Perumnas untuk menyediakan unit-unit rumah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
6. Dalam hal tanah/bangunan yang telah dikonsolidasikan digadaikan dan sentunannya harus diterima yang bersangkutan sebagai akibat konsolidasi, maka untuk pengamanan sementara santunan tersebut disimpan oleh instansi yang ditunjuk oleh Gubernur KDH sampai dengan perjanjian antara mereka selesai.
 7. Tanah-tanah yang telah dikonsolidasikan yang kemudian dijadikan pemukiman penduduk akan diberikan sertifikat sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

VII. PENUTUP.

Hasil pelaksanaan konsolidasi harus segera dilaporkan kepada Menteri Dalam Negeri.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A .
PADA TANGGAL : 20 SEPTEMBER 1982.

MENTERI DALAM NEGERI

AMIR MACHMUD