

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH HAK
MILIK BAGI MASYARAKAT KEBUN AJUNG GAYASAN JENGGAWAH
KABUPATEN JEMBER .

Berkaitan dengan SK. Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.34.2001

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum



oleh:

SURVITA HENDRAYANTO
NIM. 990710101242

HUKUM AGRARIA

Asal:		Kelas
Terima:	25 FEB 2004	346.04
No. Induk:		HEN
Pengantar:		t

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH HAK
MILIK BAGI MASYARAKAT KEBUN AJUNG GAYASAN JENGGAWAH
KABUPATEN JEMBER .

Berkaitan dengan SK. Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.34.2001

SKRIPSI

Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi Syarat-Syarat untuk
Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum

oleh:

SURVITA HENDRAYANTO
NIM. 990710101242

Pembimbing

H. KUKUH ACHMADI, SH
NIP. 130 325 903

Pembantu Pembimbing

RIZAL NUGRAHA, S.H., M.H
NIP. 131 415 644

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003

MOTTO

Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencian terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Terjemahan Al-Qur'an Surat Al Maa-idah: 8 (Yayasan
Peterjemah Al-qur'an .1993)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai rasa hormat, rasa cinta yang tulus serta rasa terima kasihku kepada:

- 1. Kedua orangtuaku, Ayahanda Drs. T. Bambang Soeprpto dan Ibunda Indhira Sutamah (atas segala pengorbanan lahir batin yang tak terhingga, kasih sayang serta doa yang tak pernah putus demi keberhasilanku);*
- 2. Almamater tercinta yang kujunjung tinggi;*
- 3. Eyang R. Soemantri dan Eyang Roe (atas doa dan nasehat-nasehatnya)*

PERSETUJUAN

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PENGUJI

Pada

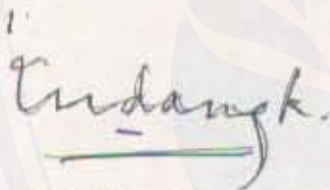
Hari : Kamis
Tanggal : 06
Bulan : November
Tahun : 2003

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER

PANITIA PENGUJI

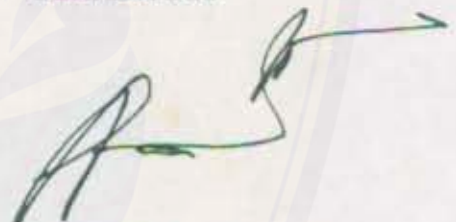
KETUA

SEKRETARIS

1.


Hj. ENDANG KARTIKA, S.H.

NIP. 130 531 993



HARDIMAN, S.H.

NIP. 130 808 983

ANGGOTA PENGUJI:

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP. 130 325 903

2. RIZAL NUGRAHA, S.H., M.H.

NIP. 131 415 644


(.....)
(.....)

PENGESAHAN

Disahkan:

Skripsi dengan judul

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENERBITAN SERPIKAT TANAH HAK
MILIK BAGI MASYARAKAT KEBUN AJUNG GAYASAN JENGGAWAH
KABUPATEN JEMBER.

Berkaitan dengan SK. Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.34.2001

DISUSUN OLEH :

SURVITA HENDRAYANTO
NIM : 990710101242

PEMBIMBING


H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903

PEMBANTU PEMBIMBING


RIZAL NUGRAHA, S.H., M.H.
NIP. 131 415 644

MENGESAHKAN,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan yang telah meninggikan derajat orang-orang yang berilmu, karena Karunia-Nya penyusun akhirnya mampu menyelesaikan skripsi dengan judul, “Tinjauan Yuridis Tentang Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Bagi Masyarakat Ajung Gayasan Jenggawa¹ Kabupaten Jember berkaitan dengan SK Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.34.2001”.

Banyak kendala dan hambatan yang penulis alami selama proses penyusunan skripsi ini menjadi bentuk ujian tersendiri dalam proses belajar. Maksud dan tujuan penyusunan skripsi ini adalah dalam rangka pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana strata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun telah berusaha untuk menyusun skripsi ini dengan sebaik-baiknya sesuai dengan kemampuan yang penyusun miliki. Segala kekurangan dalam penyusunan ini tidak lebih merupakan bagian dari proses belajar yang harus penyusun lalui. Untuk itu penyusun mengharapkan kritik dan saran pembaca guna penyempurnaan skripsi ini. Dapat diselesaikannya skripsi ini mendorong penyusun untuk menyampaikan terima kasih kepada :

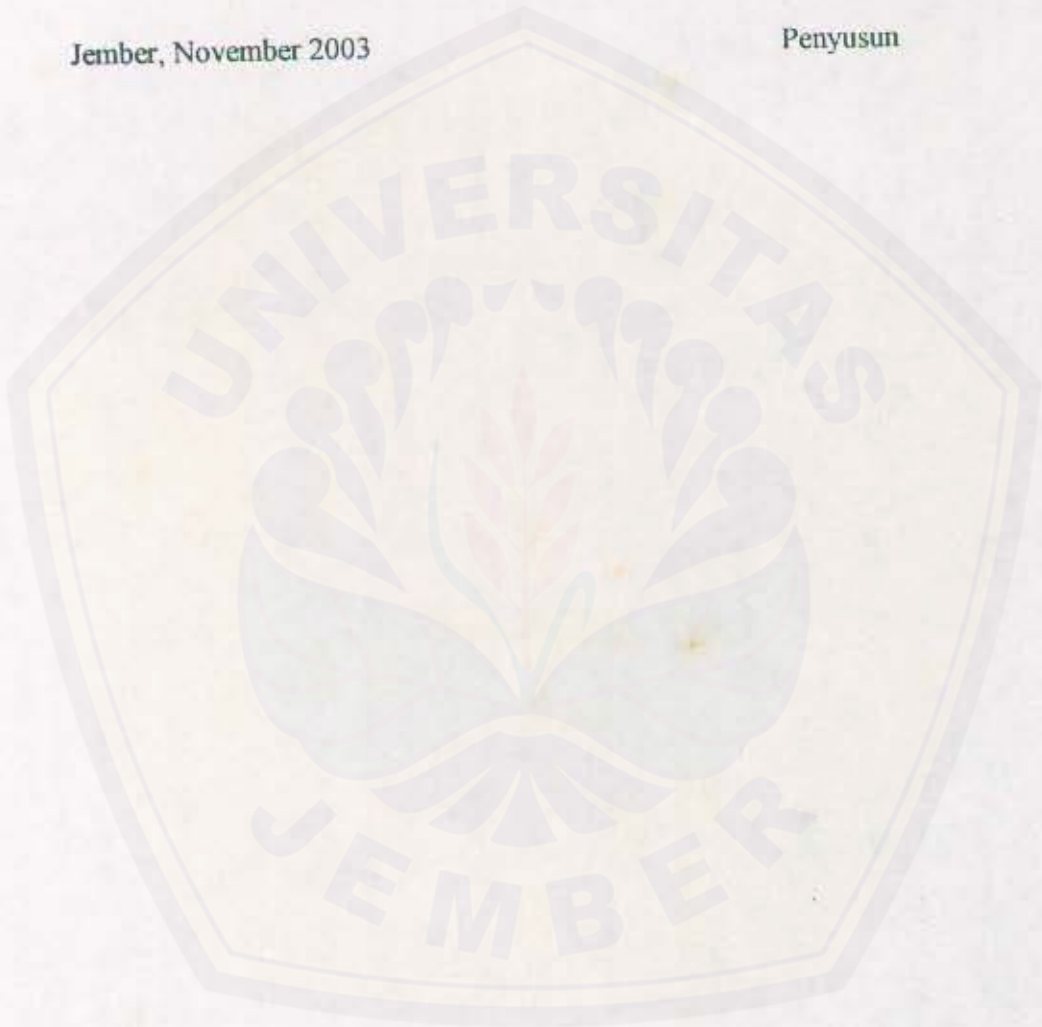
1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., selaku Dosen Pembimbing atas saran, kritik dan ketelitiannya selama penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Rizal Nugraha, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing atas saran, kritik dan ketelitiannya selama penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H., selaku Ketua penguji atas saran, kritik dan ketelitiannya dalam menguji skripsi ini;
4. Bapak Hardiman, S.H., selaku Sekretaris penguji atas saran, kritik dan ketelitiannya dalam menguji skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum UNEJ, Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazam Mutahaa, S.H., M.Hum selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Totok Sudariyanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III.

6. Bapak H. Darijanto, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik atas perhatian dan kepeduliannya selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum UNEJ;
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta seluruh staff Karyawan Fakultas Hukum UNEJ yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan, nasihat dan bimbingan selama penulis menjalani perkuliahan;
8. Keluarga besar Drs. T. Bambang Soeprato (Adikku Andi Setiawan, ayahanda H. Moch. Sanoesi, Ibunda Prin'a, kakakku Hadi Meiyanto, S.H., Om Heri Soeprapto,S.E., dan keluarga yang lain) yang telah banyak memberikan semangat, dukungan moral dan spiritual serta kebersamannya dalam suka dan duka ;
9. Adinda Wizarotul Chorijiah, atas kasih sayang dan hari-hari indah yang tak mudah untuk dilupakan;
10. Kakak angkatku Robert Hendro beserta keluarga, atas do'a dan dukungan moral serta material selama penulis menyelesaikan studinya;
11. Teman-teman Lembaga Pers Mahasiswa IMPARSIAL (Heri, Siswadi, Dody, Iin, Yuli, Siska, Mc. Laurens, Prio, Didit, Edy) yang telah memberikan dorongan dalam penyelesaian skripsi ini;
12. Keluarga Besar desa Sukamakmur Jenggawah (P. Tarub dan kawan-kawan) yang telah banyak memberi informasi dan saran yang berguna kepada penulis;
13. Teman-teman di rumah Marhen (Moko, Hakim, Iin, Dody, Siswadi, Heri, Wiratno, Keju, Zainur, Edy, Simbang, Albard, Taufik) atas perjuangan untuk rakyat Jenggawah dan semoga tetap berjuang untuk rakyat.
14. Teman-teman Belitung 40 Camp (Nayif , mas Bambang, Dona, Dorit, Lunk, Happy, Eka, Topan, Bapak dan ibu kost tercinta: Bu Ely dan Pak Budi);
15. Sahabatku (Sandi Firmansyah, Hajar, Hedi, Happy, Lusia), yang selalu mendoakan untuk keberhasilan penulis;
16. Teman-teman angkatan 99 Fakultas Hukum UNEJ (Rofik, Keju, Dody, Siska, Selvy, Andi, zulham, Herman, Ririn, Arief, Tuva);
17. Semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penyusun hanya bisa memberikan do'a semoga jerih payah dan segala yang telah diberikan mendapatkan ridho dari Allah SWT. Semoga karya ilmiah ini berguna bagi masyarakat dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di Indonesia. Amin.

Jember, November 2003

Penyusun



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
RINGKASAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Batasan Judul.....	5
1.3 Ruang lingkup.....	5
1.4 Rumusan Masalah.....	5
1.5 Tujuan Penulisan.....	6
1.6 Metodologi.....	6
1.6.1 Pendekatan Masalah.....	6
1.6.2 Sumber Bahan Hukum.....	7
1.6.2.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.6.2.2 Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	7
1.5.3.1 Penelitian di Lapangan.....	7
1.5.3.2 Studi Literatur.....	7
1.5.4 Analisis Data.....	8
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	9
2.2 Dasar Hukum.....	13
2.3 Landasan Teori.....	15

2.3.1 Pengertian Sertipikat	15
2.3.2 Hak Milik	16
A. Pengertian Hak Milik.....	16
B. Subyek dan Obyek Hak Milik.....	18
C. Hapusnya Hak Milik.....	19
D. Timbulnya Hak Milik.....	20
2.3.3 Pejabat-pejabat yang terkait dalam penerbitan Sertipikat....	20
A. Kantor Pertanahan.....	20
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	21
C. Panitia Ajudikasi.....	23
2.3.4 Pendaftaran Tanah	24
A. Pengertian pendaftaran Tanah.....	24
B. Perbedaan Kadaster dan Pendaftaran Tanah.....	25
a. Pengertian Kadaster.....	25
b. Pengertian Pendaftaran tanah.....	26
C. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	28
D. Proses Pendaftaran Tanah.....	29
E. Hak-hak atas tanah yang merupakan Obyek Pendaftaran Tanah.....	30
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Kedudukan Sertipikat Tanah Hak Milik Masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah.....	31
3.2 Penerbitan Sertipikat Tanah Hak Milik bagi Masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah	37
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan	48
4.2 Saran	48
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Copy surat pengantar konsultasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Lampiran II : Copy Sertipikat dengan SK Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.34.2001 dari Masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah.
- Lampiran III : Copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.34.2001.
- Lampiran IV : Copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 30.420.335.34.2002.

Ringkasan

Tanah sebagai Sumber Daya Alam memegang peranan penting dalam pembangunan Kabupaten Jember karena rehabilitas dan pengembangan perekonomian sangat ditentukan oleh kegiatan ekonomi berbasis tanah, bahkan hampir tidak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah. Walaupun demikian penguasaan dan penggunaan tanah belum sepenuhnya dapat dikendalikan dan masih sering terjadi konflik penguasaan dan penggunaan tanah serta penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Permasalahan tanah di Kabupaten Jember salah satunya adalah sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah, pada umumnya menyangkut tanah-tanah bekas perkebunan milik Belanda yang terkena ketentuan Nasionalisasi, sehingga menjadi tanah Negara yang kemudian oleh pemerintah diberikan Hak Guna Usaha (HGU) Kepada Badan Usaha Milik Negara, atau diberikan Hak Milik kepada masyarakat pengelola lahan yang memohonnya kepada negara.

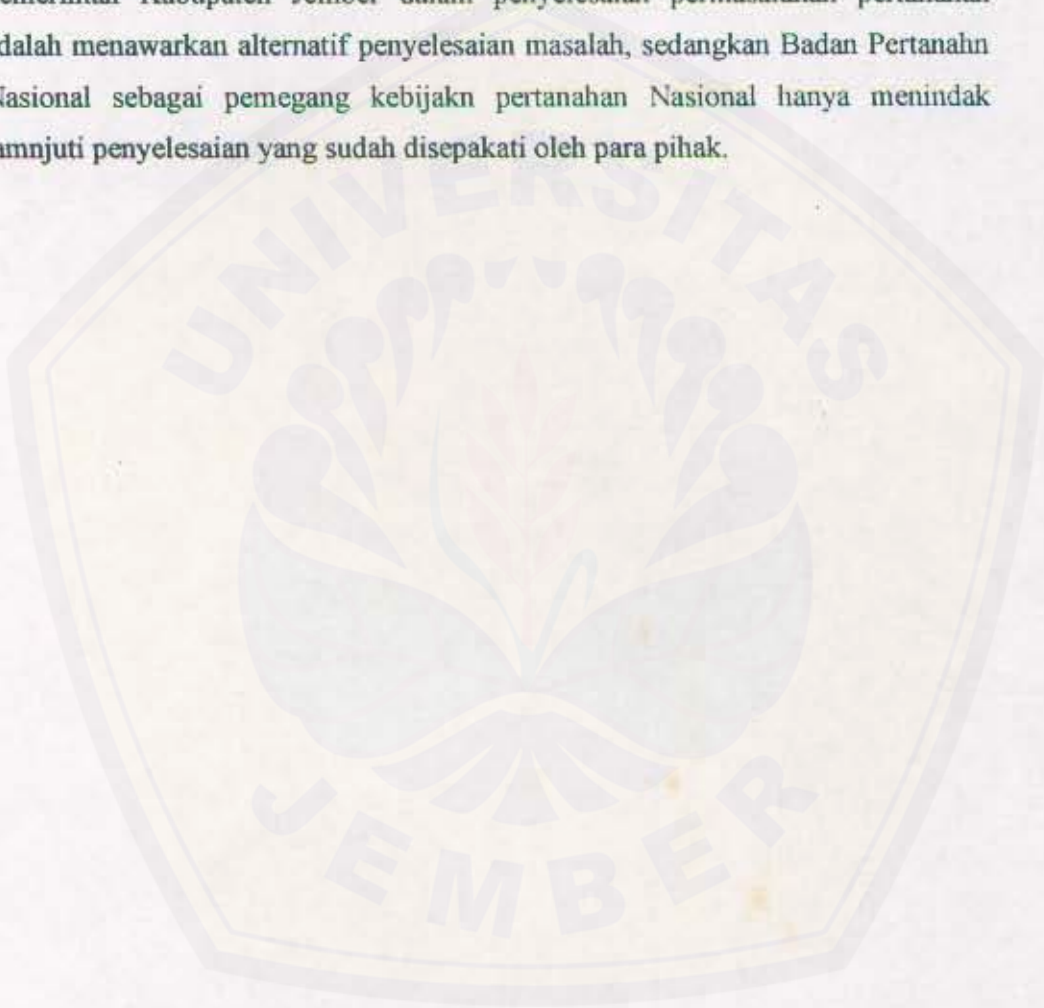
Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui kedudukan sertipikat Hak Milik Masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah dan untuk mengetahui penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah bagi masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah.

Sedangkan metode pendekatan masalah yang digunakan adalah Yuridis Normatif, dengan menggunakan Sumber bahan hukum primer dan Sumber bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan data dengan menggunakan penelitian lapangan melalui wawancara dengan pihak yang terkait, serta studi literature.

Kedudukan sertipikat tanah hak milik masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dengan adanya pencantuman SK Kepala Kantor Pertanahan Jember pada sertipikat yang diterbitkan mengakibatkan timbulnya ketidakpastian hukum sehingga pemilik hak tidak terjamin kepastian hukumnya. Dan penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah pertanian bagi masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah harus berlaku sama dengan

sertipikat tanah pertanian lainnya yang diproses melalui redistribusi tanah Landreform.

Permasalahan Pertanahan Kabupaten Jember perlu mendapatkan perhatian khusus mengingat banyak tuntutan warga masyarakat atas kepemilikan tanah khususnya tanah negara, sehingga tidak akan terjadi hal-hal yang dapat mengakibatkan permasalahan yang lebih rumit dan peranan yang tepat untuk pemerintah Kabupaten Jember dalam penyelesaian permasalahan pertanahan adalah menawarkan alternatif penyelesaian masalah, sedangkan Badan Pertanahan Nasional sebagai pemegang kebijakn pertanahan Nasional hanya menindak lamnjuti penyelesaian yang sudah disepakati oleh para pihak.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semenjak Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan pada waktu itu merupakan sebuah titik terang bagi para petani Indonesia untuk mendapatkan peluang dalam meningkatkan taraf hidup, kesejahteraan dan perlindungan atas kepastian hukum ketika masyarakat petani memanfaatkan tanah sebagai alat produksi pertanian.

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya. Tanah tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia Yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia, hak bangsa sebagai lembaga hukum dan hubungan kongkrit merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak bangsa sebagai lembaga hukum tercipta pada saat diciptakannya hubungan hukum kongkrit dengan tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa Kepada rakyat Indonesia.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam pasal 4 ayat 2 UUPA dinyatakan

bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tanah merupakan persoalan yang fundamental bagi bangsa Indonesia,

yang sendi ekonomi sosialnya sampai saat ini masih bercorak agraris. Dewasa ini dengan adanya perkembangan masyarakat dan kemajuan teknologi, makin dirasakan adanya kepentingan hak dalam penataan hukum yang memadai atau yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks. Salah satunya adanya mengenai peralihan hak atas tanah. UUPA meletakkan dasar-dasar baru untuk mengubah struktur pertanahan yang berdasarkan perkembangan industri dan agraria yang seimbang. Hal ini menyebabkan segala perbuatan yang tidak saja menyangkut kepentingan orang banyak atau yang bersangkutan saja tetapi juga menyangkut kepentingan negara, maka harus diadakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Agenda pemerintah untuk mereformasi struktur ekonomi, politik, pertanahan sebenarnya bukan kebijakan baru, karena diseluruh dunia seperti halnya jargon demokratisasi, semua negara juga mengagendakan reformasi atau pembaharuan dibidang pertanahan. Tujuannya seperti halnya demokrasi, reformasi pertanahan mengharapkan lahirnya tatanan masyarakat yang berkeadilan yang memungkinkan semua orang mendapatkan akses dan penguasaan tanah yang wajar bagi kehidupan dan usahanya. (Juliantono, 2000: 1)

Seperti halnya demokrasi maka hanya sedikit negara yang mampu melaksanakan reformasi pertanahan dengan mulus dan murah karena terbentur berbagai sebab ekonomi dan politik. Demikian juga jika agenda ini salah urus, maka akibatnya akan sangat mahal dan berbahaya., karena persoalan tanah berjaln dengan elemen-elemen kehidupan orang banyak.

Sampai kini hanya beberapa negara yang mampu melaksanakan reformasi pertanahan meskipun agenda itu dengan tegas-tegas dicantumkan dalam konstitusi dan seringkali didengungkan melalui jargon-jargon politik, tetapi yang diberikan adalah segudang alasan (*apologi*) atau pembenaran, seperti halnya demokratisasi jika ia ternyata gagal dilaksanakan dapat dicatat banyak jargon-jargon *landerform* diberbagai negara yang didengungkan gencar untuk mencari simpati massa. Ironisnya bersamaan dengan itu lahir tuan-tuan tanah gaya baru, petani berdasi dan atau bersenjata, monopolis-monopolis tanah dan perumahan serta

kesemerawutan tata ruang, sampai akhirnya tanah menjadi komoditi yang kian langka menjadi barang rebutan yang harganya melonjak.

Masalah pertanahan dan perkembangan sosial seringkali memunculkan konflik baik antara masyarakat dan negara, masyarakat dengan pemilik modal, maupun antar masyarakat sendiri. Banyaknya konflik sengketa tanah tersebut memang tidak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia itu sendiri.

Pada dekade 1960 wacana agraria sebenarnya berkembang dengan mengacu pada UUPA. Dengan didasari semangat revolusi undang-undang ini dibuat untuk mengatasi undang-undang warisan pemerintah kolonial yang dipandang tidak menguntungkan rakyat Indonesia secara teoritis, UUPA menghapus asas domein dan menggantinya dengan konsep hak menguasai negara (HMN) berdasarkan pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Hak milik Negara tidak menempatkan negara sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai organisasi tertinggi rakyat Indonesia yang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan tanah demi kemakmuran rakyat. Atas dasar Hak milik Negara ini pula lalu ditetapkan macam-macam hak atas tanah yaitu ; Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan sebagainya. Pemegang hak memiliki wewenang untuk mempergunakannya sesuai dengan batas-batas dan dan persyaratan yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria, bahwa hak-hak tersebut mengandung fungsi sosial. Dengan demikian pemegang hak tidak absolut menguasai tanah yang diberikan kepadanya tanpa memperhitungkan kepentingan umum terutama demi kemakmuran rakyat.

Namun justru pada sisi inilah timbul penafsiran yang mungkin berbeda dengan maksud Undang-undang Pokok agraria. Perkembangan politik pada decade 1960 melahirkan pergantian rezim pemerintah yang sekaligus mengubur wacana agraria atas dasar Undang-undang Pokok Agraria. Pemerintah baru di bawah Soeharto (orde Baru) memiliki kesan kuat bahwa Undang-undang Pokok agraria cenderung kekiri-kirian padahal pemerintahnya berusaha keras membat

habis segala hal yang berbau kiri (*komunisme*). Disinilah Undang-undang Pokok Agraria 1960 tidak dibuang tetapi ditafsirkan kembali oleh pemerintah orde Baru sesuai dengan kepentingannya. Wacana agraria lalu diproduksi dan ditafsirkan sejalan dengan fantasi dan pandangan Orde Baru tentang sejarah sosial negeri ini dan ideologi pembangunan yang dianutnya yaitu pertumbuhan ekonomi. (Juliantono, 2000;10)

Dengan demikian jika sebelumnya isu utama wacana agraria adalah *land reform* dengan semangat kerakyatan, sebaliknya pada zaman Orde Baru adalah konsolidasi tanah dengan semangat elitisme. Jika pada era reformasi perubahan besar harus ada dalam system pemeritahan, dan kepentingan rakyat merupakan hal utama yang harus dikedepankan, maka apabila bermunculan permasalahan-permasalahan yang sudah jelas jalan penyelesaiannya tetapi pemerintah masih belum mengutamakan *supremasi hukum* (penegakan hukum), jelas bahwa pemerintah masih belum berubah hanya orang-orang yang menepati posisi kekuasaannya saja yang berubah, tetapi system yang dianut adalah sama seperti pemerintahan Orde Baru. (Bachriadi, 1997:12)

Tanah sebagai sumber daya alam memegang peranan penting dalam pembangunan Kabupaten Jember karena rehabilitasi dan pengembangan perekonomian sangat ditentukan oleh kegiatan ekonomi berbasis tanah, bahkan hampir tidak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah.

Untuk menunjang kegiatan pembangunan, selama ini telah dikembangkan penataan pertanahan melalui pendekatan kesisteman (siklus agraria) meliputi kegiatan-kegiatan pengaturan penguasaan dan penatagunaan tanah yang diikuti pemberian kepastian hukum hak-hak atas tanah melalui peningkatan peran serta masyarakat. Kebijakan penataan retribusi tanah, pembangunan tanah serta pendaftaran tanah serta sebagai instrumen penataan pertanahan dalam rangka pembangunan pertanahan/ agraria dan penataan ruang semakin disempurnakan dan ditingkatkan pelaksanaannya. Walaupun demikian penguasaan dan penggunaan tanah belum sepenuhnya dapat dikendalikan dan masih sering terjadi konflik penguasaan dan penggunaan tanah, serta penggunaan tanah yang tidak

sesuai dengan tata ruang.

Permasalahan tanah di Kabupaten Jember salah satunya adalah Sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah, pada umumnya menyangkut tanah-tanah bekas perkebunan milik Belanda yang terkena ketentuan Nasionalisasi berdasarkan Undang-undang No. 86 Tahun 1958, sehingga menjadi tanah negara yang kemudian oleh pemerintah diberikan dengan status Hak Guna Usaha (HGU) kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

Dilatar belakangi hal-hal tersebut diatas, maka penulis mengambil judul skripsi : **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH HAK MILIK BAGI MASYARAKAT KEBUN AJUNG GAYASAN JENGGAWAH KABUPATEN JEMBER BERKAITAN DENGAN SK KEPALA KANTOR PERTANAHAN JEMBER No. 26.420.335.34.2001”**.

1.2 Batasan Judul

Dalam skripsi yang dimaksud dengan penerbitan adalah suatu proses dikeluarkannya sebuah keputusan atau akta otentik oleh pejabat yang berwenang, sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang diberikan kepada pihak yang berhak, tanah adalah seluruh permukaan bumi yang dapat dihaki oleh perorangan atau badan hukum, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, surat keputusan adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Rangkuman judul :

Tinjauan yuridis tentang penerbitan sertipikat tanah Hak Milik bagi masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah Kabupaten Jember berkaitan dengan SK Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 26.420.335.2001 yaitu tinjauan atas suatu proses dikeluarkannya sebuah keputusan atau akta otentik sebagai surat tanda bukti hak yang diberikan kepada pihak yang berhak, atas permukaan bumi berupa tanah, yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat yang berisi suatu tindakan hukum tata usaha negara yang

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.3 Ruang Lingkup

Agar tidak menyimpang dari tujuan penulisan dan pembahasan yang tidak fokus, maka diperlukan adanya ruang lingkup sebagai pembatasan pada permasalahan yang akan dibahas.

Kupasan skripsi ini akan dibatasi pada bidang hukum Agraria (pertanahan), yakni mengenai bagaimana Penerbitan Sertipikat Tanah Hak Milik bagi Masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah Kabupaten Jember berkaitan dengan SK Kepala Kantor Pertanahan No. 26. 420. 335.34.2001.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang mejadi permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan sertipikat tanah Hak Milik masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah ?
2. Bagaimana Penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah bagi masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah ?

1.5 Tujuan Penulisan

Penulisan Skripsi ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kedudukan sertipikat tanah Hak Milik masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah.
2. Untuk mengetahui Penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah bagi masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah.

1.6 Metodologi

Guna mencapai tujuan dalam penulisan ilmiah, termasuk skripsi ini, maka diperlukan suatu cara atau metode, baik dalam proses pengumpulan data maupun dalam menganalisa permasalahan dan memudahkan perumusan suatu kesimpulan

atau memeriksa suatu kebenaran pernyataan.

Metode mengandung aspek prosedur kegiatan yang dilakukan, bahan dan alat serta cara yang digunakan untuk mengumpulkan maupun mengolah data guna memperoleh jawaban atas pertanyaan yang tersirat dalam masalah (Widyaprakosa, dkk,1998 :16)

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.6.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif, yaitu : "Pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan " (Soemitro, 1998 :24).

1.6.2 Sumber Bahan Hukum

Ada dua sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini :

1.6.2.1. Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hokum yang diperoleh dari teks atoriatif yaitu peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah yang kesemuanya bersifat mengikat.

1.6.2.2. Bahan Hukum Sekunder

sumber bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti literature/ buku-buku, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, majalah, dan media yang relevan dengan keperluan dalam penulisan ini.

1.7.3 Metode Pengumpulan Data

1.7.3.1. Penelitian di Lapangan

Metode ini dilakukan dengan mengadakan wawancara dengan para pihak yang terkait dengan obyek penelitian, dalam hal ini dengan pihak-pihak yang

terkait dengan permasalahan penerbitan sertifikat tersebut .

1.7.3.2. Studi Literatur.

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan studi kepustakaan terhadap literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen (arsip), ilmu-ilmu sosial yang relevan, maupun bacaan-bacaan lain guna mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat maupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan yang di teliti untuk membantu pengolahan data sebagai landasan teori yang digunakan.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis yang dipergunakan untuk pemecahan masalah sekaligus untuk menarik kesimpulan pada penulisan skripsi ini adalah diskritif kualitatif, yaitu suatu metode yang bersifat memberi keterangan, penjelasan dan untuk memperoleh gambaran secara singkat mengenai asas-asas dan informasi-informasi untuk menyampaikan segala informasi dan bahan hukum yang sudah diperoleh kemudian menerapkannya menurut landasan hukum yang berlaku dari teori-teori yang sudah ada, sehingga akhirnya dapat memberikan suatu kesimpulan (Soemitro, 1998:168).

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 FAKTA

Jenggawah sebenarnya adalah nama sebuah desa dan kecamatan di Kabupaten Jember, yakni Desa Jenggawah, Kecamatan Jenggawah. Namun, dalam hal ini Jenggawah dipakai sebagai sebutan (istilah) teknis terhadap wilayah sengketa, yang juga mencakup beberapa desa dan kecamatan di luar Desa Jenggawah, Kecamatan Jenggawah. Pengertian petani Jenggawah atau tanah Jenggawah, misalnya, bukan hanya menunjuk pada petani atau tanah di Desa Jenggawah, Kecamatan Jenggawah, melainkan mencakup petani atau tanah lain di wilayah sengketa, yang tersebar di tujuh desa, empat kecamatan. Dua desa di Kecamatan Jenggawah yaitu Desa Jenggawah dan Desa Cangkring; tiga desa di Kecamatan Ajung yaitu Desa Ajung, Desa Pancakarya, dan Desa Sukamakmur; satu desa di Kecamatan Rambipuji yaitu Desa Kaliwining; dan satu desa lagi di Kecamatan Mumbulsari yaitu Desa Lengkong. Desa-desa tersebut tidak sulit dijangkau dari pusat kota Jember, di samping jaraknya yang tidak terlalu jauh (antara 10 – 20 km) dari pusat kota, juga sarana jalan dan transportasi yang sudah cukup baik.

UUPA diantaranya mengatur hak milik atas tanah dan ketentuan-ketentuan konversi. Tanah jenggawah yang berasal dari hasil babatan nenek moyang petani dianggap memenuhi syarat untuk dimohonkan tanda bukti hak milik (pasal 20, 22 dan pasal II ketentuan Konversi). Disinilah arti penting babad alas dalam konteks hukum modern bagi petani jenggawah. Petani memiliki bahan histories untuk menyatakan tanah jenggawah sebagai tanah warisan atau yasan, dan karena itu menurut UUPA dapat dialihkan menjadi hak milik. Negara dengan demikian dianggap wajib mengeluarkan surat pengakuan hak milik atas tanah tersebut kepada petani.

Disamping itu UUPA juga memuat ketentuan konversi hak-hak asing (barat), yang diantaranya adalah hak *erpacht*. Menurut undang-undang pokok

Agraria 1960, hak-hak asing (barat) sejak berlakunya undang-undang tersebut dijadikan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut dalam jangka waktu paling lama 20 tahun (pasal 55, dan pasal II ketentuan konversi). Ini berarti ketika tanah-tanah hak-hak barat yang dijadikan HGU dan HGB itu habis masa berlakunya, negara wajib memperhatikan permohonan yang diajukan petani atas tanah, yang pada satu sisi dianggap warisan dari hasil babad alas nenek moyang mereka tapi pada sisi lain dinyatakan sebagai bekas tanah *erpacht*. (Abdurahman, 1994:23).

Pemerintah memberikan HGU kepada PT.Perkebunan Nusantara XXVII melalui SK.32/HGU/DA/1969 dan SK. 15/HGU/DA/1970. Dengan legalitas ini pula PT.Perkebunan Nusantara XXVII kemudian melakukan apa yang disebut penertiban penggarapan dengan menerbitkan SK Direksi PTPN XXVII No. 14/sukep/1978 tertanggal 15 juli 78, yang juga diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember. Surat keputusan itu pada intinya berisi pengaturan kembali hak garap yang dikenal dengan sebutan *herkaveling*, yang masing-masing ditetapkan seluas 0,3 ha. Keputusan ini memunculkan reaksi keras dari petani yang kemudian yang melahirkan amuk masa petani Jenggawah pada tahun 1979.

Selanjutnya pemerintah memberikan penjelasan yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri RI melalui sebuah surat yang ditujukan kepada H. moch. Cholil, dan kawan-kawan dengan perantara Bupati Kepala daerah Tingkat II Jember, Cq. Kepala Kantor Agraria Kabupaten Jember, tanggal 9 februari 1981 yang berisi : "Mengingat bahwa tanah perkebunan bekas hak *erpacht* NV Landbouw Maatschappij Oud Djember (NV. LMOD) sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara sejak tanggal 3 Desember 1957 dan kemudian telah diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada PT. Perkebunan XXVII, maka tanah itu tidak terkena keputusan presiden No.32 tahun 1979 yang mengatur tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam pemberian hak baru atas tanah asal konversi Hak-hak barat, yang berakhir waktunya pada tanggal 24 september 1980". Pandangan tersebut dipertegas kembali oleh menteri Negara Agraria/ Kepala

Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan keputusan pemberian perpanjangan HGU kepada PTP XXVII untuk 25 tahun kedua sejak tahun 1994 dengan SK No.74/HGU/BPN/1994.

Dengan munculnya Kepres No. 32 tahun 1979 mengatur tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam pemberian hak baru atas tanah asal konversi Hak-hak barat memberi ruang bagi petani untuk mendapatkan tanda bukti hak milik dari negara atas tanah yang dimohon. Dengan kata lain Kepres 32 tahun 1979 justru menghalangi PTP XXVII untuk menjadikan tanah Jenggawah sebagai Hak Guna Usaha kembali. Oleh karena itu petani menganggap negara telah melanggar peraturan yang dibikin sendiri ketika negara mengabulkan permohonan PTP XXVII untuk memperpanjang Hak Guna Usaha.

Dalam pandangan petani justru seharusnya negara mengutamakan permohonan hak milik dari petani. Permohonan PTP XXVII untuk menguasai kembali tanah jenggawah yang dikabulkan oleh negara dianggap menyalahi Kepres No. 32 tahun 1979 tersebut. Negara dianggap telah mengabaikan kenyataan bahwa diatas tanah tersebut terdapat tanah yang telah diduduki atau dikuasai rakyat sekitar 1.200 ha, yang seharusnya dikeluarkan dari arael Hak Guna Usaha dan diberikan hak baru kepada rakyat yang telah mendudukinya.

Dalam konteks ini Negara beranggapan bahwa tanah jenggawah tidak terkena Kepres No.32 tahun 1979, karena sejak nasioanlisasi perusahaan-perusahaan belanda tanah tersebut dikusai langsung oleh negara. Perkataan dikusai langsung perlu mendapat perhatian tampaknya pemerintah menafsirkan kata dikusai langsung itu bersifat kekal, sehingga Kepres No.32 tahun 1979 tidak bisa dikenakan kepada tanah Jenggawah. Logika nasionalisasi memang memungkinkan negara menafsirkan seluruh aset NV Landbouw Maatschappij Oud Djember (NV. LMOD), tidak terkecuali tanah *erpacht* yang dikuasainya sebagai milik negara. Namun dengan menyatakan bahwa tanah perkebunan bekas hak hak *erpacht* NV. LMOD yang dikusai langsung oleh negara sejak 3 Desember 1957 tidak terkena Kepres No.32 tahun 1979, dengan demikian secara tidak langsung pemerintah telah mengabaikan pengertian Hak Menguasai negara (HMN)

dan fungsi sosial semua hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA.

Pada tanggal 1 Oktober 1998 telah ditanda tangani perjanjian kerjasama berdasarkan pola kemitraan antara PTPN X (persero) dahulu PTP XXVII dengan wakil petani penggarap atas tanah perkebunan Ajung Gayasan Jenggawah antara lain PTPN X melepaskan HGU kepada petani penggarap dengan persyaratan selama 7 bulan dalam 24 bulan areal tersebut ditanami tembakau untuk kepentingan PTPN X

Kemudian pada tanggal 20 Oktober 1998 terbit Surat Keputusan Bupati Jember No. 90 Tahun 1998 tentang Tim Inventarisasi tanah Hak Guna Usaha Kebun Ajung Gayasan PTPN X (Persero) dahulu PTP XXVII yang akan diberikan Hak Milik kepada petani penggarap. Dan pada tanggal 1 Oktober 1999 terbit Surat Keputusan menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha PTP XXVII atas tanah perkebunan Ajung Gayasan Jenggawah meliputi 14 bidang tanah sertipikat HGU seluas 3,117, 0214 ha dan areal tersebut yang masih merupakan tanah pertanian sekaligus ditetapkan sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah (*Obyek Landreform*) yang dapat diberikan hak milik kepada petani penggarap.

Dari hasil inventarisasi diperoleh jumlah 7959 bidang tanah yang akan dibagikan kepada petani penggarap, dari jumlah tersebut oleh kantor pertanahan Kabupaten Jember telah diterbitkan surat Keputusan Pemberian Hak Milik untuk 4985 bidang tanah dan Sertipikat Hak Milik untuk 2281 bidang tanah yang telah dibagikan kepada petani penggarap. Tetapi yang kemudian menjadi permasalahan baru dengan penerbitan sertipikat tersebut adalah munculnya SK Kepala Kantor Pertanahan No. 26.420.335.34.2002 yang sangat menyudutkan posisi petani dan SK inilah yang lalu mendasari terbitnya sertipikat bersyarat.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dikaji dalam tulisan ini. Beberapa peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai

berikut :

1. Undang-undang Dasar 1945

a. Pasal 33 ayat (3) :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut UUPA.

a. Pasal 19 ayat (1);

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

ayat (2);

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi;

a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

b. Pasal 20 ayat (1);

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah.

c. Pasal 21 ayat (1);

Hanya warga Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

d. Pasal 28 ayat (1);

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

e. Pasal 29 ayat (1);

Hak guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

3. Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 tahun 1961 tentang

Penyelenggaraan tata Usaha Pendaftaran Tanah.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaannya.
8. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
9. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
10. Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan ajung Gayasan Jenggawah.
11. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor. 26.420.335.34.2001.
12. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor. 30.420.335.34.2002 tentang Pemberian Hak Milik dalam Rangka Redistribusi Tanah Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang diberikan kepada pihak yang berhak dan pemberian sertifikat hanya dilakukan jika yang berhak menghendakinya. (Surodjo, 2003: 89).

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Menurut pasal 13 ayat (4) juncto pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Oleh karena surat ukur yang merupakan bagian dari sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, dengan demikian batas-batas yang telah ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga pendaftaran tanah itu merupakan suatu *rechtskadaster*. (Surodjo, 2003: 89).

Batas-batas yang ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah hingga sekarang hanya mempunyai *feitelijke kracht* sehingga hakim dapat menerima atau menolak kebenaran dari batas-batas yang telah ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah. Selama terhadap *rechtskaadaster* tidak ada bantahan maka hakim harus menerima batas-batas yang telah ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah sebagai batasan yang benar. (Sumardjono, 1998:22).

Sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat, yang berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2.3.2. Hak Milik

A. Pengertian Hak Milik

Dalam rancangan Undang-undang Pokok Agraria, panitia Negara Agraria “Soewahjo” yang dibentuk dengan Keputusan presiden 1958 memutuskan khususnya mengenai hak milik yang diatur dalam pasal 12 Rancangan Undang-undang Pokok Agraria memberikan pengertian hak milik yaitu :

Hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk dalam batas-batas yang didasarkan atas ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya serta hak yang tidak tertulis mempergunakan tanah itu menurut kehendaknya, memungut hasilnya asal saja tidak melenggar hak-hak orang lain. (

Parlindungan, 1996: 40).

Menurut pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria : "*Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh*".

Hak milik yang merupakan hak privat pokok menurut pasal 20 undang-undang pokok agraria ciri-cirinya ialah :

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Hak milik dapat dijadikan jaminan dengan diberikan berbagai hak tanggungan
4. Jangka waktu tidak terbatas.

Turun-temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. (Parangin, 1991; 236).

Terkuat artinya hak milik, mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas dan mudah dipertahankan kepada pihak lain. (Parangin, 1991;237).

Terpenuh artinya hak milik memberikan wewenang kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain dan merupakan induk dari hak-hak lain. (Parangin, 1991;237).

Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa:

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat. Sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingna nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa dalam pemakainya hak milik harus memperhatikan kepentingan masyarakat mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti, bahwa hak atas apapun yang ada tidak dapat dibenarkan untuk dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi masyarakat dan negara (Bachtiar,

1993;31)

Mengenai dapat dialihkan hak milik atas tanah tersebut, harus dihubungkan dengan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat 1 menyatakan : “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Untuk memenuhi pasal tersebut dikeluarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Hak milik dalam bahasa belanda disebut *inlands bezitrecht* artinya bahwa pemiliknya berkuasa penuh atas tanah yang bersangkutan, seperti halnya ia menguasai rumah, becak, sepeda dan lain-lain benda miliknya. Tanah-tanah hak milik seseorang warga persekutuan adat di Jawa Barat biasanya disebut tanah *yasa* atau tanah persatuan (Wignjodiporo, 1967:56).

B. Subyek dan Obyek Hak Milik

Berdasarkan pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) Undang undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui peraturan pemerintah No. 38 tahun 1963 yang meliputi :
 1. Bank-bank yang didirikan oleh negara, selanjutnya disebut bank negara.
 2. Perkumpulan koperasi petani yang didirikan berdasarkan undang-undang pokok no. 79 tahun 1958 tentang perkumpulan koperasi (LN No.139 tahun 1958);
 3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri agama;
 4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri kesejahteraan sosial. (Parlindungan, 1978: 34).

Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak

milik kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Menurut pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa : Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanah jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Khusus kepada warga negara Indonesia maka sesuai dengan pasal 21 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa : “ Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik adalah hanya Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan.

Obyek Hak Milik

Obyek Hak milik menurut pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Menyebutkan :

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Sehingga jelas bahwa obyek dari hak milik adalah tanah demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya

C. Hapusnya Hak Milik

Ketentuan pasal 27 undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa : Hak milik hapus bila :

a. Tanahnya jatuh kepada Negara :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 dan undang-undang no. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya ;
2. Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, dengan ketentuan Kepres No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
3. Karena ditelantarkan, dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Pencabutan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar ;
4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)

b. Tanahnya Musnah (Parangin, 1991: 48).

D. Timbulnya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 Undang-undang Pokok Agraria 1960, menyebutkan bahwa :

Ayat (1) terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.

Ayat (2) selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

- a. Penetapan pemerintah menurut cara-cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah ;
- b. Ketentuan undang-undang

2.3.3. Pejabat-pejabat yang terkait dalam penerbitan sertipikat

A. Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas di bidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap propinsi Daerah Tingkat I dan Kantor Pertanahan Daerah Tingkat II atau kotamadya Daerah Tingkat II yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik



Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan meembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Pasal 3 Keputusan Presiden nomor 26 tahun 1988 tersebut menyatakan Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah ;
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria;
- c. melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara kepastian hak dibidang pertanahan;
- d. melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan;
- e. melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administrasi pertanahan;
- f. lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden. (Soerodjo,2003: 112)

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kabupaten Jember. Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, kantor pertanahan Kabupaten Jember mempunyai fungsi :

1. menyiapkan kegiatan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendafrtan tanah;
2. melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendafrtan

tanah;

3. melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jabatan pejabat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadi perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya peralihan atau pembebanan hak atas tanah mendaftarkan akta tersebut pada kantor pertanahan setempat. (Ali, 1979:74)

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pejabat Pembuat Akta Tanah didefinisikan sebagai pejabat yang membuat akta mengenai perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah untuk meminjam uang dengan hak akta tanah sebagai tanggungan. Sementara itu dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undang yang berlaku. Di dalam pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

pejabat pembuat akta tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu serta melakukan tindakan membantu Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan

dijadikan dasar pendaftaran perubahan data yuridis mengenai tanah tersebut, yaitu:

1. akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya mengenai hak atas tanah, kecuali pemindahan hak melalui lelang;
2. akta pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
3. akta pemberian hak tanggungan ;
4. akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.
(Soejono, 1998:40)

Ditinjau dari struktur organisasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai atasan maupun bawahan akan tetapi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pembantu dari Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun kewenangannya diperoleh dari pemerintah (eksekutif), jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu profesi yang mandiri yaitu :

1. mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan Atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik. Hal ini menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mendaftarkan akta yang dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta untuk diproses perubahan data yuridis, yaitu antara lain balik nama atas tanah tersebut, sehingga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai fungsi dan sekaligus berperanan sebagai salah satu piranti hukum dalam satu proses pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi pihak-

pihak yang memerlukan.

2. mempunyai tugas sebagai *recording of deed of conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkostantir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
3. mengesahkan suatu perbuatan hukum dia antara para pihak yang bersubstansi :
 - a. mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
 - b. menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta. Hal tersebut adalah dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan otentisitas atas akta yang dibuatnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan memberikan jaminan kepastian hukum. (Soerodjo, 2003; 150)

C. Panitia Ajudikasi

Dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftar secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran. Panitia terdiri atas seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan dan 3 atau 4 anggotanya, yaitu seorang pegawai kantor pertanahan yang mempunyai kemampuan dibidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga dan keempat adalah Kepala Desa/ Kelurahan yang bersangkutan dan / atau seorang pamong desa/ kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah

diwilayah desa/ kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan ketua adat yang mengetahui benar riwayat/ kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dimasukkan dalam panitia, khususnya didaerah yang hukum adatnya masih kuat. Dalam melaksanakan tugasnya, panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan atuan tugas administrasi yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas. (Soerodjo, 2003:120)

2.3.4. Pendaftaran Tanah

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada disuatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu. (Harsono,1970:23)

Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi : pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

B. Perbedaan Kadaster dan Pendaftaran Atas Tanah

a. Pengertian Kadaster

Pendaftaran berasal dari kata Kadaster (*cadastre*, bahasa Perancis; *catastro*, bahasa Italia; *Kadaster*, bahasa Jerman) berasal dari istilah bahasa latin *capitastrum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi dan berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menggambarkan tentang luas, nilai subyek, atas hak pada suatu bidang tanah (Parlindungan, 1990: 11).

Pengertian kadaster selanjutnya berkembang yaitu :

1. sebagai tugas (*functie*) yang tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah;
2. sebagai badan (*organ*) pemerintah yang harus menjalankan tugas yang tertentu itu.

Kadaster didefinisikan sebagai suatu badan yang membuat peta-peta dan daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan taksiran yang memberikan gambaran mengenai uraian wilayah suatu negara dengan semua bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. Sedangkan Jaarsma berpendapat bahwa Kadster merupakan suatu badan yang peta-peta dan daftar-daftarnya memberikan uraian-uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu negara.

Kadaster dirumuskan sebagai suatu badan pemerintah untuk registrasi dan mengadministrasi status hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi pada obyek tersebut. C.G. van Huls berpendapat bahwa Kadaster merupakan suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah. (Soerodjo, 2003;79).

Walaupun Kadster berbeda-beda artinya namun semuanya menyebut unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh suatu Kadster dalam arti, yaitu :

1. pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah / negara dalam daftar-daftar yang menguraikan mengenai letak, batas-batas dan luas dari tiap-tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak dari hak-hak itu;
2. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. (soerodjo,2003:81)

b. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang mempunyai bukti
Daftar-daftar umum disini mempunyai kekuatan bukti yang

membuktikan subyek hukum yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Dalam pendaftaran hak, pemegang hak yang telah terdaftar dalam daftar-daftar umum diberikan surat tanda bukti hak, yaitu surat yang membuktikan pemegang hak sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum sesuai dengan kekuatan bukti serta pemberian surat tanda bukti hak merupakan dorongan yang kuat bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan haknya. Sehubungan dengan hal tersebut, pendaftaran hak meliputi :

- a. Pendaftaran hak-hak dari para pemegang hak yang lama, yang merupakan pendaftaran hak-hak untuk pertama kalinya dalam daftar-daftar umum;
 - b. Pendaftaran peralihan-peralihan hak (*regristration of rights*).
2. Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti.

Daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti disini merupakan daftar-daftar umum yang tidak membuktikan orang yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Oleh karena daftar-daftar umum tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti, maka ada dorongan bagi yang lama untuk mendaftarkan haknya dalam daftar-daftar umum. Pendaftaran hak tersebut ditujukan bagi pemegang hak yang baru. Untuk mendorong para pemegang hak mendaftarkan haknya, maka pendaftaran itu dijadikan sebagai syarat bagi peralihan hak. Pendaftaran hak yang demikian disebut *registration of deeds* (pendaftaran hak yang tidak mempunyai kekuatan bukti).

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, hukum Agraria di Indonesia masih bersifat dualistis. Hal tersebut dapat dijumpai bahwasannya hukum agraria membagi hak-hak atas tanah dalam 2 golongan yaitu :

- a. Hak-hak atas tanah barat, berupa : hak eigendom, hak erpacht dan hak opstal. Tanah-tanah tersebut disebut tanah-tanah hak barat.

- b. Hak-hak atas tanah adat, berupa : hak milik adat, hak yasan, dan hak andarbani. Tanah-tanah dengan hak-hak adat tersebut disebut tanah-tanah Indonesia. (Soerodjo,2003: 82)

Dualisme dalam hukum Agraria baru dihapus pada tahun 1960, yaitu dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960. Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tersebut maka:

- a. dualisme atas hak-hak atas tanah dihapuskan, sehingga pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA meliputi semua hak atas tanah yang terletak di wilayah Republik Indonesia.
- b. dengan ditetapkannya dalam pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa pendaftaran tanah harus diatur dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka Peraturan Pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah memperoleh landasan yang kuat;
- c. dengan adanya pasal-pasal yang mengatur pemberian surat tanda bukti hak dan arti pendaftaran bagi peralihan hak, maka hal-hal yang menyangkut tindakan hukum hak-hak atas tanah mendapat landasan hukum yang kuat pula. (Soerodjo, 2003: 83).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia pada hakekatnya merupakan perkembangan pendaftaran tanah mengenai hak-hak atas tanah hak barat dan hak-hak atas tanah adat.

C. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi :

1. kepastian mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak;
2. kepastian mengenai letak, batas-batas serta luas bidang-bidang tanah.

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas

tanah, baik mengenai subyek maupun obyeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak tanah, yang meliputi :

- a. pengumuman mengenai subyek yang menjadi pemegang hak yang dikenal sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subyek dan obyek atas suatu bidang tanah. Adapun implementasi asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran hak;
- b. penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialisitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan kadaster. (Soerodjo, 2003:106)

Dengan diadakannya pengumuman tersebut, maka seseorang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan obyek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah.

D. Proses Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu bersifat *rechtkadaster* dan meliputi kegiatan-kegiatan:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (Wargakusumah, 1992:78).

E. Hak-hak Atas Tanah yang Merupakan Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;

- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara. (Soerodjo,2003:84).

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat diberikan oleh negara, tetapi dimungkinkan juga Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diberikan oleh pemegang Hak milik Atas Tanah. Dan dikarenakan belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya, dan belum tersedia formulir akta pemeberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah hak milik, maka untuk sementara (sampai saat ini), belum ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan di atas tanah hak milik. Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah lainnya, pendaftaran tanah negara dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah, hanya saja sertifikatnya tidak diterbitkan. Sementara itu untuk obyek pendaftaran tanah yang lain maka obyek tersebut didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya. Dalam pasal 1 dirumuskan bahwa tanah negara atas tanah yang dikuasai oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Sehingga jelas bahwa obyek pendaftaran tanah tersebut bukan tanah negara dalam arti luas melainkan terbatas pada jenis tanah negara dalam arti sempit, yaitu : atas tanah-tanah hak yang telah jatuh tempo (misal Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai).

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Dari uraian tersebut maka penulis dapat menarik kesimpulan, antara lain sebagai berikut :

1. bahwa Kedudukan sertipikat tanah Hak Milik Masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dengan adanya pencantuman SK Kepala Kantor pertanahan Jember pada sertipikat tersebut mengakibatkan timbulnya ketidakpastian hukum sehingga pemilik hak tidak terjamin kepastian hukumnya.
2. bahwa Penerbitan sertipikat Hak Milik Atas tanah Pertanian yang diberikan bagi masyarakat Kebun Ajung Gayasan Jenggawah yang berasal dari tanah bekas eks Hak Guna Usaha PTPN XXVII berlaku sama dengan sertifikat tanah pertanian lainnya yang diterbitkan dan diproses melalui melalui redistribusi tanah Landreform.

4.2. Saran

Dengan melihat permasalahan dan pembahasan serta kesimpulan yang ada, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. permasalahan Pertanahan Kabupaten jember perlu mendapatkan perhatian khusus mengingat banyak tuntutan warga masyarakat atas kepemilikan tanah khususnya tanah negara, sehingga tidak akan terjadi hal-hal yang dapat mengakibatkan permasalahan yang lebih rumit dan permasalahan yang menyangkut tanah-tanah perkebunan mempunyai karakteristik tertentu yang melibatkan massa yang banyak, sehingga metode yang cocok untuk menyelesaikan masalah ini adalah melalui musyawarah pihak-pihak yang bersengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang berperan sebagai mediator dan fasilitator.
2. peranan yang tepat untuk Pemerintah Kabupaten Jember dalam penyelesaian

permasalahan Pertanahan adalah menawarkan alternatif pola penyelesaian masalah, sedangkan Badan Pertanahan Nasional sebagai pemegang kebijakan Pertanahan Nasional pusat hanya menindak lanjuti penyelesaian yang sudah disepakati oleh para pihak, sehingga dalam penerbitan suatu keputusan atau peraturan perundang-undangan pertanahan pemerintah harus dengan cermat dan serius serta memperhatikan hukum positif mengenai pertanahan yang masih berlaku, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dan menimbulkan disinkronisasi secara vertical maupun horizontal.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, H. 1983. Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia Seri Hukum Agraria I. Bandung: Alumni.
- 1994. Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia. Jakarta: CV Akademika Persindo.
- Ali, Chidir. 1979. Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria Jilid 3: Jual Beli Wewenang dan Tugas Keagrariaan Pendaftaran Tanah. Bandung: Binacipta.
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember.
- Effendie, Bachtiar. 1993. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 1970. Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penjusunan, isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Juliantono, Ferry J. 2000. Tanah Untuk Rakyat. Jakarta: Pustaka Zaman.
- Parlindungan, AP. 1996. Komentor tentang Hak tanggungan dan sejarah pembentukannya. Bandung: Mandar Maju.
- Paranginangin, Effendi. 1991. Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: CV Rajawali.
- Sumardjono, Maria S. 1998. Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara. Pidato Pengukuhan abatan Guru Besar Pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Surodjo, Irawan. 2003. Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia. Surabaya: Arkula.
- Soejono, Abdurahman, H. 1998. Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Soemitro, Ronny Haritijo. 1998. Metodologi Penelitian Hukum dan Juru Metri. Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Widyaprakosa, Simanhadi. Tjuk wirawan. Maryono. I made Sedhana. Sri Surani. Bambang Wibisono. 1997. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember: Badan Penerbit UNEJ.
- Yayasan Peterjemah Al-Qur'an. 1993. Al-Qur'an dan Terjemahannya. Surabaya: Surya Cipta Aksara.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah, Jakarta: Pustaka Forum Adil Sejahtera, 1996
- Hukum Agraria Di Indonesia Kumpulan Lengkap Undang-undang Dan Peraturan 1-9, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984
- Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan 1988-1998, Jakarta: Biro Hukum Dan Hubungan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional, 1998
- Kumpulan Peraturan Perundang-undangan Landreform di Indonesia Beserta Petunjuk Pelaksanaannya
- Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembetulan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 14 Oktober 1999 Nomor 500-4352
- Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta: Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional, Bumi Bhakti, 1998
- Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembetulan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan ajung Gayasan Jenggawah

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor.
30.420.335.34.2002 tentang Pemberian Hak Milik dalam Rangka
Redistribusi Tanah Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor.
26.420.335.34.2001

Imparsial, Keadilan Untuk Semua, Majalah Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Jember: Edisi Tahun XVI/2003



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 330482 Fax. 330482

Surat No. 11/TP.9/2003

Jember, 16 September 2003

KONSULTASI

Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember
di -
J E M B E R


Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : SURVITA HENDRAYANTO
NIM : 930710101242
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Belitung raya 40 Jember.
Kebutuhan : Konsultasi tentang Masalah " Tinjauan Yuridis Tentang
Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Bagi Masyarakat
Kat Ajung Gayasan Jenggawah Kabupaten Jember.
(SK KEPALA KANTOR BPN JEMBER No. 07/420.335.34.2001).

Selubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.


KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 065

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

HAK MILIK No. 265

PROPINSI JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTAMADYA KOTAMADYA

KECAMATAN JONG

DESA / KELURAHAN SUNAMAKMUR



DAFTAR ISIAN 307 No. 11698 / 200.2

DAFTAR ISIAN 208 No. 819 / 200.2

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTAMADYA
JEMBER

12.34.26.06.1.00265

HAK : MILIK
No. : 265
Desa / Kert. : Sukamakmur
Tgl. berakhirnya hak :

D. NAMA PEMEGANG HAK
NGATTYAR B NYOTO
Tanggal lahir / akta pendirian : 01-01-1939

NIB : 12.34.26.06.00989
Letak Tanah :

ASAL HAK
g) PEMBUKUAN
Jember
Tgl. : 7-8-2002
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember
MILIK
Pemberian hak
Pemecahan / Pemisahan
Penggabungan bidang

ASAL HAK
Konversi
Pemberian hak
Pemecahan / Pemisahan
Penggabungan bidang

td.
D. TUAHJO ARIANTO, SH, M. Humi
NIP : 010 164 211

DASAR PENDAFTARAN
Daftar Isian 202
Tgl.
No.

b) PENERBITAN SERTIPIKAT
Jember
Tgl. : 7-8-2002
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember

Surat Keputusan KAKAN JEMBER
Tgl. : 13-12-2001
No. : 26-420.335.34-2001
No. Urut : 230
Permohonan Pemecahan /
Pemisahan / Penggabungan bidang
Tgl.
No.

SURAT UKUR
Tgl. : 15-04-2002
No. : 03/Sukamakmur/2002
Luas : 2655 m²

SURAT UKUR
Tgl. : 15-04-2002
No. : 03/Sukamakmur/2002
Luas : 2655 m²

TUAHJO ARIANTO, SH, M. Humi
NIP : 010 164 211

PENUNJUK
Tanah Negara Deks Hak Guna Usaha No : 4/Sukamakmur
Luas : 2655 m² sebagian dari luas : 347.738 M²
Uang pemasukan / biaya administrasi : Rp. 0,-
D.L 301 No. 2880/2002

3.257.800 M²



Handwritten signature of TUAHJO ARIANTO, SH, M. Humi.

4.26.06.1.00261

NIB : 12.34.26.06.00985

SURAT UKUR

Nomor : 03/Sukamakmur/2002.

EBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Jawa Timur

Jember

Ajung

Sukamakmur

Peta Bidang Tanah

Nomor Peta Pendaftaran :

14 Kotak 2.2 / 2.3

Merupakan tanah pertanian.

Tugu-tugu ; 1 : II : IV : 7 : berdiri di tengah batas.

(Memenuhi Pasal 14 ayat 1 Peraturan Kepala BPN No. 3/1997).



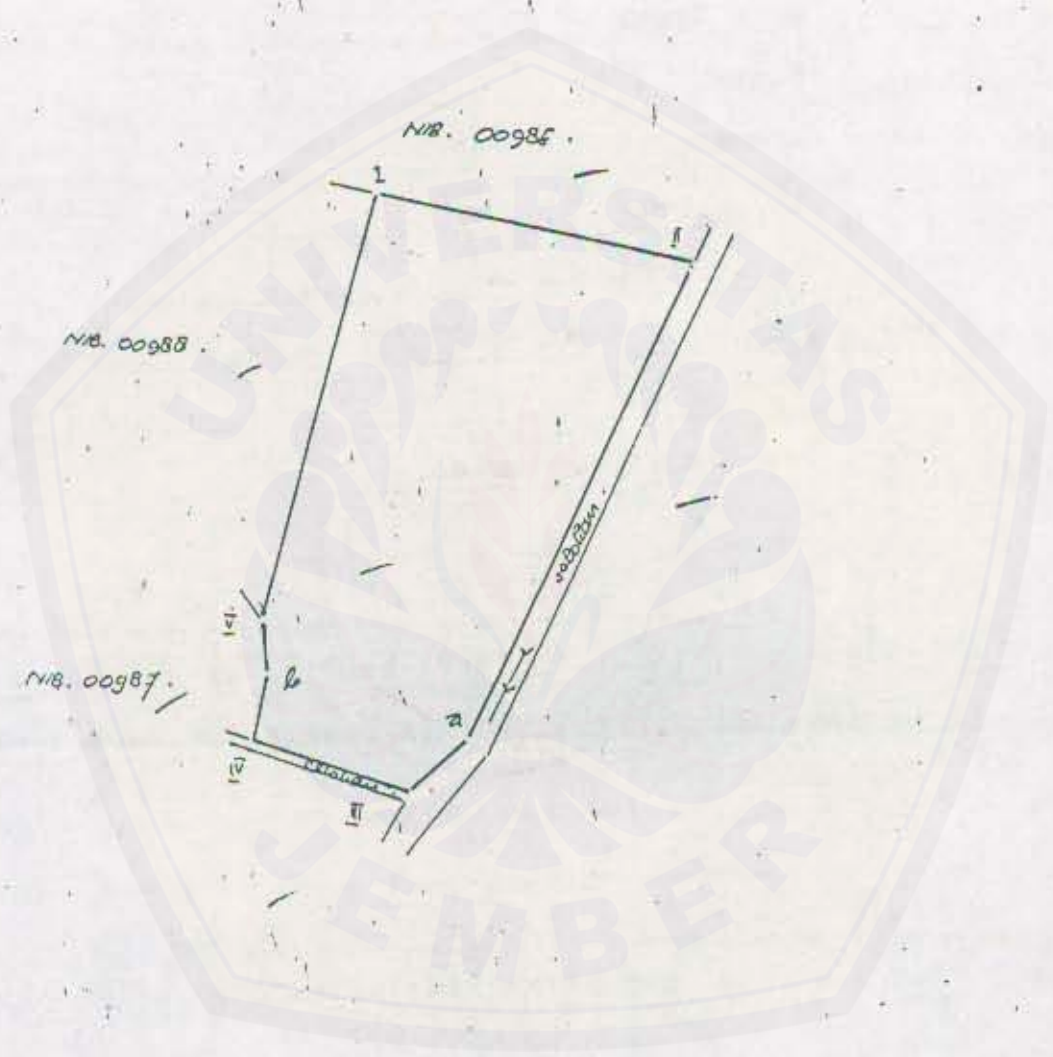
655 M2, (Dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi).

Oleh ; Masduki P. Anang

Peneken ; Ngatiyar B. Nyeto.



SKEMA 1



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

hal lain - lain : Surat Ukur ini kutipan dari peta bidang tanah lembar 14.
Bekas MGB No. 24/Sukemakmur.

Daftar Isian 302 tgl. 04-04-2002. No. 1510/2002.

Daftar Isian 307 tgl. F.S. 2002 No. 11697

UNTUK SERTIPIKAT

Jember, Tgl. 15 - 04 - 2002.

JEMBER Tgl. F.S. 2002

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
JEMBER

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember



[Signature]
D. ARIANTO, SH, M. Hum
10 164 211

td.

Ir. Sutarto.

NIP : 010225708.

hat surat ukur Pemisahan Nomor / 200.. Nomor hak :
Penggabungan
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

anya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200.. Nomor hak :

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanpa batas, termasuk pamerahannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifika merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan tidak baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau permohonan sertipikat tersebut.

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, RPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang biasanya dicatat sebagai pemegang haknya, dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.



NOMOR : 26-420/35.34-2001.

KITAPAN : SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER.

Lampiran : 1 (Satu Daftar)

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

MEMBACA : dsL.;

MENYIMBANG : dsL.;

MENGHIMPAT : dsL.;

MEMUTUSKAN

MEMUTUSKAN:

PERTAMA : Tanah Negara yang akan didistribusikan tersebut adalah tanah-tanah pertanian yang merupakan Tanah Negara. Obyek Pengaturan Penggunaan Tanah berdasarkan "DIKTUM KEMBAT" Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 1-10-1998 Nomor 33-VI/1-1998 dan akan didistribusikan dengan hak milik kepada mereka yang memenuhi syarat pasal 8 dan 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961.

KEDUA : Memberikan hak milik kepada Sdr. WARSITI Dkk. 314 (Tiga ratus empat belas) orang yang meliputi 442 (Empat ratus empat puluh dua) bidang masing-masing atas tanah pertanian seluas 954.130 M² yang merupakan bagian dari tanah Negara bekas HGU Nomor 3/Sukamakmur seluas 437.357 M² dari luas seluruhnya 795.000 M², HGU Nomor 4/Sukamakmur seluas 560.167 M² dari luas seluruhnya 3.257.800 M² yang letak, luas, nomor kode/petak tanah serta batas-batasnya sesuai dengan Peta Bidang Tanah diwujudkan dibelakang nama yang bersangkutan dalam kolom 2 s/d 14, pada lampiran Keputusan ini.

KETIGA : Pemberian hak milik tersebut disertai dengan kewajiban dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penerima hak sebagaimana tercantum di bawah ini :

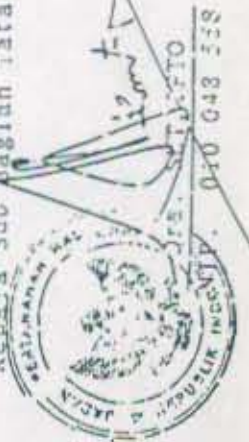
- Butuh memperoleh tanda-bukti hak/sertipikat, hak milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak keputusan ini ditetapkan.
- Tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Wajib mengusahakan sendiri/mengembangkan tanahnya sendiri secara efektif.
- Setelah pemberian hak milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Unit Desa di daerah letak tanahnya dan wajib meningkatkan hasil produksi tanahnya.
- Yang bersangkutan harus memperhatikan secara sungguh-sungguh isi perjanjian kerja sama berdasarkan pola kemitraan tanggal 01-10-1998 antara PT. Perkebunan Nusantara X (PERSERO) berkedudukan di Surabaya dengan Penerima Hak Milik Tanah Perkebunan Ajangayaman/Jengayadi di Jember.
- Wajib menyediakan tanah yang diterima tersebut kepada pihak PT Perkebunan Nusantara X (Persero) untuk ditanami tanaman sebagaimana dimaksud is. perjanjian tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf (g) dan (h).
- Tanah yang diberikan tersebut dilarang dialihbikan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya kecuali diperoleh izin dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan dan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut hak milik yang diberikan.

KEEMPAT : Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengaturan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mencatat kewajiban tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf (g) pada Buku Tanah dan Sertifikatnya.

KUTIPAN : Daftar Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tanggal 13 -Desember- 2001 Nomor 26-420.335.34-2001 Tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka Pedistribusi Tanah Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah.

No. Urut.	PENERIMA REDISTRIBUSI TANAH DENGAN HAK MILIK			TANAH YANG DIPERIKAN DENGAN HAK MILIK				
	Nama	Tgl. Lahir	Tempat Tinggal :	Letak Tanah :	Macam Tanah	Peta Bidang Tanah	Batas-batas Bidang Tanah	KIF - KAWAN
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
230.	Ngatiyar B. Nyoto	Th.1939	a. Sukamakmur b. Ajung c. Jember	a. Desa b. Kecamatan c. Kabupaten	Sawah	00989	U. selanj T. H. lebr S. Selatan B. Barat	12
	231 dst. s/d 442					1+	2655	Belum lebar - 112; tanah.

KUTIPAN SESUAI DENGAN ASLINYA
 AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
 Kepala Sub Bagian Tata Usaha.



PIT. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN JEMBER.

TTD.

IR. TRIANJO ARIANTO, SH : M. Hum

NIP 010 154 211

KEPUTUSAN

DARI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

NOMOR : 30.420.335.34-2002

TENTANG

PENYALINAN HAK MILIK DALAM RANGKA REDISTRIBUSI TANAH

SEBAGAI HASIL RENCANA PENGATURAN PENGUASAAN TANAH

DARI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

petani penggarap tanah negara calon penerima Hak Milik redistribusi mengacu pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tanggal 20-10-1998 Nomor 90 Tahun 1998 Tentang Tim Pengkajian dan Pengaturan PT Perkebunan Nusantara X Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada

petani penggarap tanah negara tanggal 22-09-2000 Nomor 02/BA.PPL/2000; dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tanggal 16-12-2002 Nomor 03/P2T/XII/2002.

tersebut adalah 70 (Tujuh puluh) orang sebagaimana disebutkan dalam lampiran keputusan ini dan Hak Milik sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1997

yang akan didistribusikan tersebut sepanjang untuk pertanian adalah Tanah Negara yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1997 tentang Pengaturan Penguasaan Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 01-10-1999 Nomor 33-VIII-1999 di Bekasi Perkebunan Ajunggayasan -

dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 4) ;

dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 74) ;

dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 10) ;

dan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1962 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962 Nomor 280) ;

dan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1964 Tentang Perubahan Dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1997 Tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 10) ;

dan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 10) ;

dan Undang-Undang Nomor 55 Tahun 1980 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Penyelenggaraan Pertanahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 55) ;

dan Undang-Undang Nomor 110 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen ;

dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ;

dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Pendaftaran Tanah dalam Rangka Landreform ;

dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ;

dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 dan Undang-Undang Nomor 224 Tahun 1997 Tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 10) ;

dan Undang-Undang Nomor 224 Tahun 1997 Tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 10) ;

dan Undang-Undang Nomor 224 Tahun 1997 Tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 10) ;

KEDUA

: Memberikan Hak Milik kepada Saudara P. RIYANTO dkk 70 (Tujuh puluh) orang yang meliputi (Sembilan puluh tiga) bidang masing-masing atas tanah pertanian seluas 296.110 M² yang merupakan sebagian dari Tanah Negara bekas HGU Nomor 6 / Lengkong luas seluruhnya 60.000 M² (Lember p 8) dan sebagian dari Tanah Negara bekas HGU Nomor 7 / Lengkong luas seluruhnya 6.173.500 M² (Lember peta 1 sampai dengan 7) yang letak, luas, nomor kode/petak tanah serta batas-batasnya sesuai dengan peta bidang tanah yang dinyatakan di belakang nama yang bersangkutan dalam kolom 2 s/d pada lampiran Keputusan ini ;

: Pemberian Hak Milik tersebut disertai dengan kewajiban dan syarat-syarat sebagaimana tercantum di bawah ini :

- a. Untuk memperoleh tanda bukti hak / sertipikat, Hak Milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (Enam) bul sejak Keputusan ini ditetapkan ;
- b. Tanah - tanah tersebut harus diberi tanda - tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;
- c. Yang bersangkutan wajib mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif ;
- d. Setelah pemberian Hak Milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Usahatani Desa di Daerah letak tanahnya dan wajib meningkatkan hasil produksi tanahnya ;
- e. Yang bersangkutan harus memperhatikan secara sungguh-sungguh isi perjanjian kerjasama berdasarkan pola kemitraan tanggal 01-10-1998 antara PT. Perkebunan Nusantara X (PERSERO) berkedudukan di Surabaya dengan penerima Hak Milik tanah perkebunan Ajunggyasan - Jenggaw di Jember ;
- f. Wajib menyediakan tanah yang diterima tersebut kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara (PERSERO) untuk ditanami tembakau sebagaimana dimaksud isi perjanjian tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf (e) di atas ;
- g. Tanah yang diberikan tersebut hanya boleh dipindah tangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ;
- h. Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan dan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang diberikan ;

: Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mencatat kewajiban tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf (g) pada Buku Tanah dan sertipikatnya, mengacu pada Pasal 98 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

: Bagi para penerima Hak Milik dalam rangka redistribusi tanah yang terkena ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus sudah memenuhi kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimaksud di Bank Penerima selambat-lambatnya sebelum didaftarkan Surat Keputusan pemberian haknya ;

: Keputusan ini akan diadakan perbaikan dan atau pembetulan kembali sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan.

DITETAPKAN DI : J E M B E R
PADA TANGGAL : 16 - 12 - 2002

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER



U. H. ARIANTO, S.H., M. Hum.

NIP. 010 164 211

: Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
2. Deputi Bidang Tata Laksana Pertanahan di Jakarta.
3. Direktur Pengaturan Penguasaan Tanah di Jakarta.
4. Gubernur Propinsi Jawa Timur di Surabaya
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya ;
6. Bupati Jember di Jember.
7. Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Jember di Jember ;
8. Camat Mumbulsari.
9. Kepala Desa Kawangrejo.

TIPAN : Keputusan ini disampaikan kepada yang berhak untuk diperhatikan sebagaimana mestinya.

