



**TINJAUAN YURIDIS BATALNYA SUATU SERTIFIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA PETUNG  
KECAMATAN BANGSALSARI  
KABUPATEN JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**IBNU AGUS SALAM**  
NIM. 990710101169

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2004

**TINJAUAN YURIDIS BATALNYA SUATU SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH DI DESA PETUNG KECAMATAN BANGSALSARI  
KABUPATEN JEMBER**



**TINJAUAN YURIDIS BATALNYA SUATU SERTIFIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA PETUNG KECAMATAN  
BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER**

**Oleh : Ibnu Agus Salam**  
**NIM. 990710101169**

**Pembimbing**

**I Ketut Suandra, S.H.**  
**NIP. 130 889 547**

**Pembantu Pembimbing**

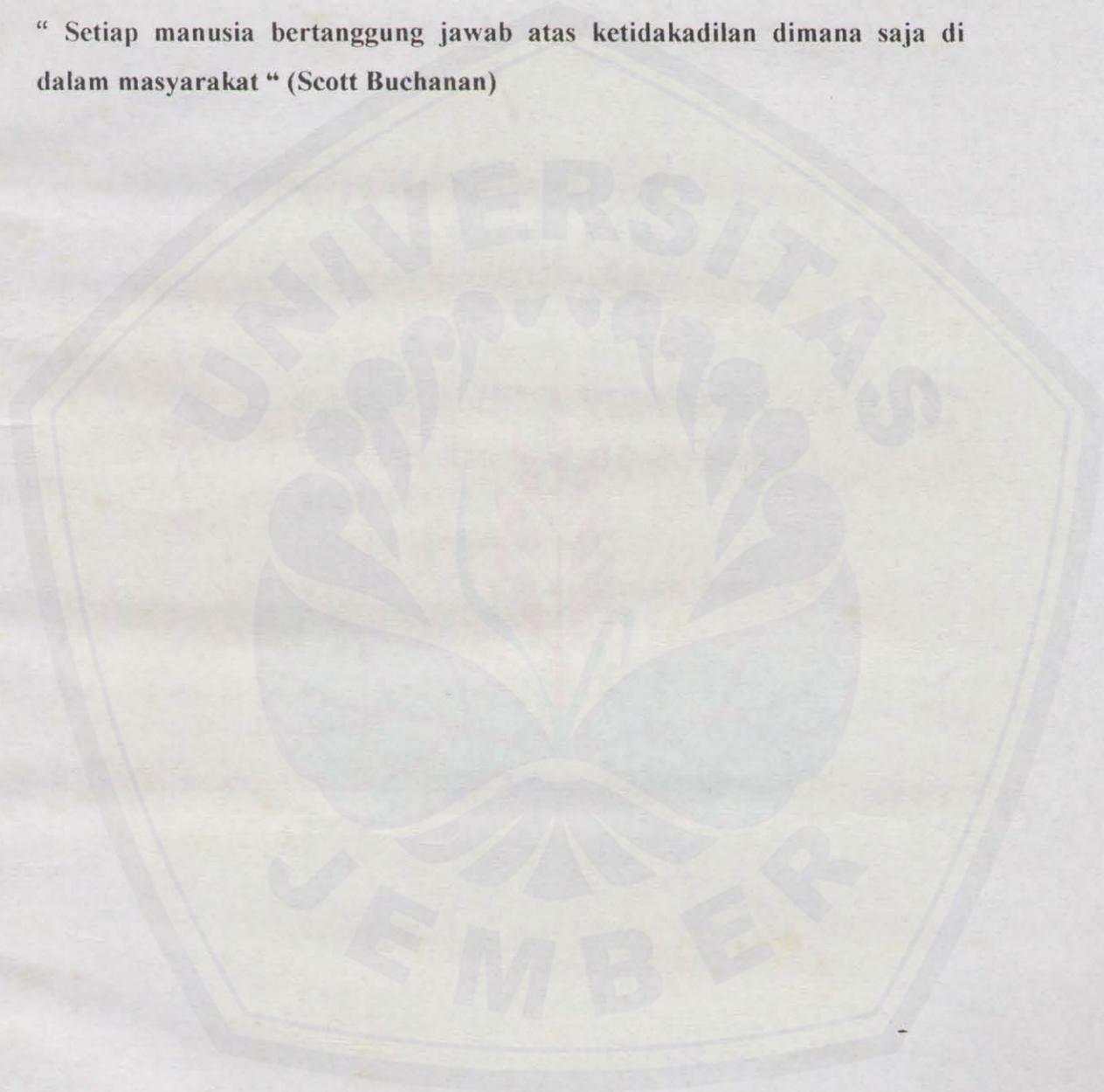
**Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.**  
**NIP. 131 832 297**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2004**

MOTTO

“ Setiap manusia bertanggung jawab atas ketidakadilan dimana saja di dalam masyarakat “ (Scott Buchanan)



---

Scott Bhucanan, Intisari Edisi Bulan Juli, 2000: 32.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Ayahanda H. Achmad dan Ibunda Hj. Sri Sulastriningsih atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanannya, semoga masih ada waktu tersisa untuk membahagiakan dan membuat beliau bangga atas keberhasilanku.
2. Almamaterku tercinta Universitas Jember sebagai tempat menimba ilmu dan pengetahuan.
3. Kakakku Achmad Yulianto, S.T. dan Pujiati, S.E. serta adikku Khusnul Fatimah.

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 04

Bulan : Juni

Tahun : 2004

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

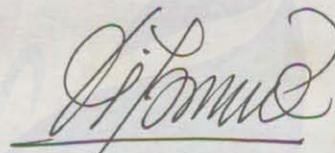
**Panitia Penguji**

Ketua



Hardiman, S.H.  
NIP. 130 808 983

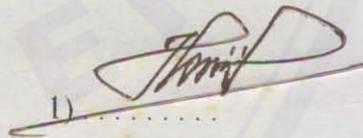
Sekretaris



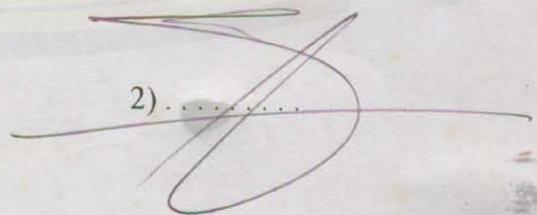
Antikowati, S.H., M.H.  
NIP. 131 759 757

**Anggota Panitia Penguji :**

1. I Ketut Suandra, S.H.  
NIP. 130 889 547

1) 

2. Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.  
NIP. 131 832 297

2) 

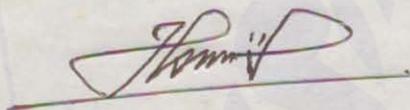
PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS BATALNYA SUATU SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH DI DESA PETUNG KECAMATAN BANGSALSARI  
KABUPATEN JEMBER

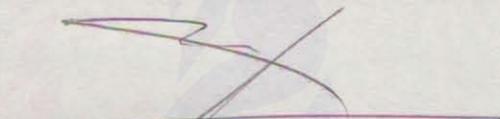
Oleh :

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



I Ketut Suandra, S.H.  
NIP. 130 889 547



Ida Bagus Oka Ana, S.H..M.M  
NIP. 131 832 297

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 kami ucapkan kehadirat Allah S.W.T. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Batalnya Suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember”**.

Maksud serta tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu untuk melengkapi dan memenuhi sebagian dari syarat-syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Bersama dengan terselesaikannya skripsi ini, kami sampaikan banyak terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dorongan moril dalam penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H.,M.M., selaku pembantu pembimbing yang telah banyak menyumbangkan pemikiran serta waktunya demi terwujudnya skripsi ini;
3. Bapak Hardiman, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji yang telah banyak memberikan saran dan bantuan demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah memberikan saran dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Multazam Muntaha, S.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusun menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusun menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ir. Tiahvo Arianto, S.H., M.Hum selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Bapak Handoko, S.H. selaku Kepala Sub Seksi Penyelesaian Pertanahan. Bapak Anis Suaidi, S.H. selaku Kasi Pengaturan dan Penguasaan Tanah.
9. Om Pudjo Laksono dan tante Cholifah yang telah memberiku jalan termudah dan perhatian dalam menyelesaikan tugas ini.
10. Kekasihku tercinta Olivia Mardiana, S.E. yang telah setia menemaniku dalam suka maupun duka.
11. Teman-temanku : Doni, Budi, Agung Bobby, Timbul, Bisma Perdana, Dedy Arief Wicaksono, Ivan Pol, Opel Zulfikar, Mamank irawanto, Joyo Supratna, aku sangat berterima kasih atas supportnya.
12. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam skripsi ini.

Penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini telah berusaha semaksimal mungkin dan semoga hasil skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi siapa saja yang nantinya menuntut ilmu pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Untuk itu penyusun mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Jember, 04 Juni 2004

Ibnu Agus Salam

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	I
HALAMAN PEMBIMBING .....	II
HALAMAN MOTTO .....	III
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	IV
HALAMAN PERSETUJUAN .....	V
HALAMAN PENGESAHAN .....	VI
KATA PENGANTAR .....	VII
DAFTAR ISI .....	IX
DAFTAR LAMPIRAN.....	XI
RINGKASAN.....	XII

**BAB I : PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	2
1.3 Rumusan Masalah .....	2
1.4 Tujuan Penulisan .....	3
1.4.1 Tujuan Umum .....	3
1.4.2 Tujuan Khusus .....	3
1.5 Metodologi Penelitian .....	3
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	4
1.5.2 Sumber Data .....	4
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	5
1.5.4 Analisis Data .....	6

**BAB II : FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI**

2.1 Fakta .....	7
2.2 Dasar Hukum .....	9
2.3 Landasan Teori .....	10
2.3.1 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	10

2.3.2	Sistem Pendaftaran Tanah .....	13
2.3.3	Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	16
2.3.4	Tujuan Diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	18

### **BAB III : PEMBAHASAN**

3.1	Tata Cara Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Petung .....	20
3.2	Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	28
3.3	Faktor Penyebab Batalnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No. 120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari kabupaten Jember .....	30

### **BAB IV : KESIMPULAN**

4.1	Kesimpulan .....	35
4.2	Saran .....	36

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Konsultasi
2. Surat Ijin Penelitian
3. Copy Salinan Putusan No. 06 / G. TUN / 2002 / PTUN. SBY
4. Copy Sertifikat Hak Milik No. 120 / Desa Petung
5. Copy Sertifikat Hak Milik No. 121/ Desa Petung
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor: 9 Tahun 1999

## RINGKASAN

Pendaftaran tanah diselenggarakan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah. Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dengan jalan penerbitan suatu surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat). Masalah tanah yang muncul dimasyarakat antara lain sengketa pemilikan tanah. Sengketa pemilikan tanah antara lain disebabkan karena terbitnya sertifikat ganda sehingga salah satu dari sertifikat yang dimaksud harus dicabut dan dianggap batal demi hukum.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Akan tetapi, tidak jarang terjadi bahwa keberadaan sertifikat tersebut cacat hukum atau tidak sah, sehingga apabila terjadi sengketa di Pengadilan Negeri dapat dibatalkan dan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional sertifikat yang dinyatakan cacat oleh pihak Pengadilan tersebut harus dicabut dengan dasar putusan dari pengadilan.

Tujuan dari skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa masalah yang berkaitan dengan batalnya suatu sertifikat hak atas tanah.

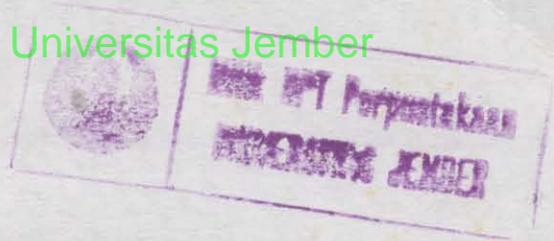
Untuk mengkaji, mengolah dan merumuskan data supaya permasalahan dapat diselesaikan dengan tepat, metodologi yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatife. Sumber data primer diperoleh dari hasil konsultasi dan wawancara langsung dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Dan sumber data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dibahas dalam skripsi ini adalah pembatalan sertifikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dengan berdasarkan putusan pengadilan. Dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya suatu sertifikat hak atas tanah maka secara otomatis sertifikat yang dibatalkan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan harus dicabut oleh pihak yang berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dikarenakan cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan

berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan atau dilakukan secara langsung oleh pejabat yang berwenang tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat diajukan secara langsung kepada Menteri Negara Agraria atau kepada pejabat yang di tunjuk dengan melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional.

Berdasarkan pada kenyataan betapa pentingnya sertifikat hak atas tanah, seyogyanya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember lebih berhati-hati dalam mengeluarkan suatu sertifikat hak atas tanah sehingga tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk guna mengatur, mengurus, menyelenggarakan dan menyelesaikan kepentingan-kepentingan seluruh rakyat Indonesia; demikian halnya dengan pengaturan, pengurusan, penyelenggaraan serta penyelesaian pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa adalah sepenuhnya diserahkan kepada Negara. Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia, baik di desa maupun di kota-kota pada umumnya tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, apakah tanah itu untuk pertanian, perkebunan, usaha dan dijadikan jaminan utang, dewasa ini tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi. Tentu saja ini disebabkan karena bertambah pesatnya perkembangan penduduk dan kebutuhan umum yang bertambah meningkat. Memang tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa, bukan saja sangat penting untuk kehidupan manusia, tetapi sampai pada akhir hidupnya manusia masih membutuhkan tanah untuk mengebukannya.

Mengingat betapa pentingnya masalah penguasaan atas tanah maka pemerintah mengeluarkan suatu peraturan yang mengatur bidang pertanahan yakni dengan dikeluarkannya Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang Undang Pokok Agraria merupakan ketentuan pokok yang hanya memuat tentang dasar-dasar tentang hukum pertanahan, sedangkan penjabaran lebih lanjut di atur dalam Keputusan Presiden, Peraturan Kepala Badan Pertanahan, dan peraturan-peraturan lainnya.

Sehubungan dengan maraknya masalah penguasaan atas tanah, maka ketetapan hak milik atas tanah dapat diterbitkan setelah mendapat pengesahan dan penetapan dari aparat pemerintah di bidang pertanahan. Penetapan dalam hal ini

dapat diwujudkan dengan dikeluarkannya suatu sertifikat hak atas tanah yang memiliki tujuan agar supaya semua tanah diwilayah Negara Republik Indonesia memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti atas kepemilikannya.

Dewasa ini masyarakat Indonesia telah berupaya untuk mendaftarkan tanah yang menjadi hak miliknya guna memperoleh suatu sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti atas kepemilikannya tersebut. Namun disisi lain seringkali terjadi masalah-masalah yang berkaitan dengan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dan akhirnya berakhir di Pengadilan.

Sehubungan dengan mudahnya dan dilandasi dengan prosedur yang kurang tepat dalam pengurusan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut, maka kekuatan dari sertifikat hak atas tanah tersebut kurang memadai, sehingga jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan atas tanah maka, sertifikat tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dan dicabut oleh badan yang berwenang.

Dari uraian diatas, maka sangatlah menarik bagi penulis untuk mengambil judul skripsi **“Tinjauan Yuridis Batalnya Suatu Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember”**.

## **1.2. Ruang Lingkup**

Dalam penyusunan skripsi ini, agar pembahasan tidak kabur dan akan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya, maka ruang lingkupnya dibatasi pada bidang hukum agraria yaitu berkisar pada masalah prosedur untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah dan kekuatan hukumnya.

Selain itu pembahasan yang akan di uraikan disini mengenai faktor-faktor yang dapat menyebabkan batalnya suatu sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah.

## **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan judul dan latar belakang seperti tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah :

1. Apakah perolehan sertifikat hak milik atas tanah di Desa Petung Kecamatan Bangsalsari telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

2. Sejauh mana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah untuk dijadikan alat bukti kepemilikan atas sebidang tanah ?
3. Faktor-faktor apa yang menyebabkan batalnya sertifikat hak milik No.120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember ?

#### **1.4. Tujuan Penulisan**

Tujuan yang hendak di capai dalam penulisan skripsi ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus yaitu :

##### **1.4.1. Tujuan Umum**

Tujuan Umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi sebagian syarat-syarat yang bersifat akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk perbendaharaan bacaan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember sebagai salah satu bahan acuan dalam langkah selanjutnya;
3. Untuk disumbangkan bagi almamater tercinta yang berupa karya tulis ilmiah tentang sertifikat hak atas tanah.

##### **1.4.2. Tujuan Khusus**

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui mengenai tata cara untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah;
2. Untuk mengetahui tentang kekuatan hukum dari suatu sertifikat hak milik atas tanah;
3. Untuk mengetahui penyebab batalnya suatu sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Jember.

#### **1.5. Metodologi Penelitian**

Metodologi merupakan unsure yang mutlak, harus ada dalam penulisan dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakikatnya memberikan

pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari dan menganalisa serta memahami lingkungan yang dihadapi (Soekanto, 1985: 6).

Penggunaan metode sangat diperlukan dalam suatu penelitian agar dapat diperoleh kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah. Dalam penulisan skripsi ini digunakan metode penelitian berupa metode pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data dan analisis data.

### **1.5.1. Metode Pendekatan Masalah**

Dalam penulisan skripsi ini, digunakan suatu metode pendekatan masalah secara yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan masalah dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro, 1998: 45). Agar supaya kajian normatif ini menjadi lebih akurat, maka perlu dikaji pula data empiris sebagai penunjang hasil kajian normatif.

Penulisan skripsi ini disusun dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan mekanisme perolehan serta pembatalan sertifikat hak atas tanah. Pendekatan ini dilaksanakan guna memperoleh bahan kajian teori dalam menganalisa sekaligus memecahkan masalah yang terkait.

### **1.5.2. Sumber Data**

Sumber data dalam penulisan skripsi ini terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian. Sumber data primer ini diperoleh dengan mengadakan studi lapangan menggunakan cara observasi untuk mendapatkan data yang aktual pada objek penelitian. Hal ini digunakan sebagai cara untuk mengumpulkan data sehingga dapat memberikan kemungkinan-kemungkinan baru dalam penulisan yang mungkin tidak ditemukan dalam literatur (Mardalis, 1993: 64).

Sumber data sekunder adalah sumber data tertulis yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan, yaitu buku-buku literatur, peraturan

perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan objek yang diteliti (Mardalis, 1993: 20).

### 1.5.3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan (Soemitro, 1998: 56).

Dalam penulisan skripsi ini, teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis yaitu melalui:

#### 1. Studi Kepustakaan

Merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dengan cara mempelajari dan menganalisa buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, makalah-makalah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

#### 2. Observasi

Merupakan suatu metode dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Teknik Observasi dilaksanakan di Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, dengan perangkat-perangkat di Desa Petung serta dengan beberapa warganya.

#### 3. Wawancara

Dalam memperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan skripsi ini, penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak kantor pertanahan Kabupaten Jember dan beberapa pihak yang berkompeten dalam masalah pertanahan yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kepala Sub Seksi Penyelesaian Pertanahan, Kasi Pengaturan dan Penguasaan Tanah.

#### 1.5.4. Analisis Data

Proses analisis data merupakan proses untuk mengkaji dan mengolah data awal yang diperoleh penulis sehingga menjadi data atau suatu informasi yang dapat dipergunakan untuk menemukan jawaban atas pertanyaan dari pokok permasalahan.

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah normatif kualitatif. Normatif maksudnya peneliti berdasarkan pada peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum positif, kualitatif maksudnya adalah dalam menganalisa data yang telah terkumpul didasarkan pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi monografis dari sumbernya (Soemitro, 1998: 88).

Agar diperoleh hasil analisis data yang baik, maka digunakan metode berpikir deduktif, yaitu suatu metode analisa yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum guna menilai suatu kejadian yang bersifat khusus. Dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 3.1 Fakta

Fakta yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah terbitnya sertifikat ganda (overlapping) terhadap satu objek yang sama yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember. Dengan adanya sertifikat ganda atas satu objek yang sama tersebut, maka harus dilakukan pembuktian mengenai kebenaran dan keaslian daripada sertifikat dimaksud sehingga satu dari kedua sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak sah atau dinyatakan batal dengan berdasarkan pada keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Bahwa pada tanggal 21 mei 2001 Samsiati telah menjual kepada Yatim Pak Holik (Penggugat) atas sebidang tanah Hak Milik yang terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember, menurut sertifikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/Desa Petung, buku tanah tanggal 2 oktober 2000 yang tertulis atas nama Samsiati, surat ukur tanggal 15 mei 2000 No. 32/Pet/2000, luas 6289 meter persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.34.11.09.00037, sebagaimana ternyata dari akta jual beli No. 14/1.BSS/V/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Etty Soentari, S.H., Notaris di Jember yang diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berawal dari adanya laporan Khusnul Hikmah ke Kantor Polisi Sektor Bangsalsari (Polsek) yang mana telah menuduh Samsiati telah melakukan pemalsuan surat yaitu Sertifikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/Desa Petung, maka pada tanggal 16 Nopember 2001 Yatim Pak Holik (Penggugat) memohon informasi kepada Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Jember (Tergugat II) mengenai sertifikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/Desa Petung, dan semenjak itu baru diketahui bahwa pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Tergugat II) telah mengeluarkan sertifikat lain atas obyek yang sama yaitu sertifikat (surat tanda bukti hak) Milik No. 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 agustus 2000

tertulis atas nama Khusnul Hikmah, surat ukur tanggal 9 juni 2000 Nomor. 04/Pet/2000, luas 6300 meter persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.34.11.05.00045.

Berdasarkan Warkah/arsip yang ada pada Tergugat II, kedua sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan alas hak yang berbeda. Sertifikat hak milik No. 120/Petung diterbitkan berdasarkan petok C No. 2337, persil 143, kelas III, luas 3.170 meter persegi, tertulis atas nama Sjaifijah Shaheri yang dilengkapi dengan Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT Camat Bangsalsari tanggal 30 Oktober 1999 No. 594/962/436.536/1999, atas nama Khusnul Hikmah, Sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 121/Petung diterbitkan berdasarkan petok C No. 309, persil 143, kelas III, luas 3.170 meter persegi, tertulis atas nama Srafi Bin P. Sutri dan juga Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT Camat Bangsalsari tanggal 06 Desember 1999 No. 594/1085/436.563/1999 atas nama Samsiati.

Pada tanggal 02 Oktober 2000, sertifikat Hak Milik No. 121/Petung kemudian dibalik nama kepada Yatim P. Holik (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Mei 2001 No. 14/1.BSS/V/2001 yang dibuat oleh PPAT Ety Soentari, S.H., Notaris di Jember.

Dengan adanya sertifikat ganda tersebut, akhirnya Yatim Pak Holik (penggugat) menggugat Kepala Desa Petung (Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Tergugat II) ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya, yang kemudian masuk dalam daftar perkara No. 06 / G.TUN / 2002 / PTUN. SBY

Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya dalam perkara tersebut, pada tanggal 16 Mei 2002 memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. menyatakan batal :
  1. Formulir D Nomor 03277 salinan letter C Nomor 2337 buku krawangan Desa Petung Kecamatan bangsalsari an. Sjaifijah Shaheri (T.II-6) yang dikeluarkan oleh Tergugat I;

2. Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 120 Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari kabupaten Jember an. Khusnul Hikmah (T.II-1) yang dikeluarkan oleh Tergugat II;
3. Membebaskan terhadap Tergugat I untuk mencabut :
4. Formulir D No. 03277 salinan letter C Buku Krawangan Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember an. Sjafijah Shaheri;
5. Membebaskan pula Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember an. Khusnul Hikmah tersebut;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung menanggung sebesar Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) masing-masing setengahnya.

Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 22 September 2002 oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dalam tenggang waktu 14 hari setelah diterimanya pemberitahuan putusan oleh Tergugat I tanggal 07 September 2002 dan setelah dibacakannya putusan tersebut dihadapan Tergugat II pada tanggal 06 Juni 2002, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan upaya banding.

### 3.2 Dasar Hukum

Dasar hukum sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945, pasal 33 ayat (3) : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut UUPA:
  - a) pasal 16 sampai dengan pasal 27;
  - b) Pasal I dan pasal II Ketentuan Konversi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

4. Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

### **3.3 Landasan Teori**

#### **3.3.1 Macam-macam Hak Atas Tanah**

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka Negara dalam hal ini adalah pemerintah memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum dimana hak tersebut diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Adapun macam-macam hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut :

#### **1. Hak Milik**

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Kata “ terkuat dan terpenuh” itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak atas tanah lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan paling penuh. Hak atas tanah tersebut diatur dalam Bagian III pasal 20 sampai dengan pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu manakala tanah-tanah itu tidak dipergunakan oleh pemiliknya, mereka harus memperkenankan orang lain untuk mengusahakannya, terutama untuk usaha pertanian. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus sejajar dan saling mengimbangi. Dalam penjelasan Rencana Undang-Undang Dasar Sementara diterangkan bahwa fungsi

sosial daripada hak milik itu tidak boleh dipergunakan atau dibiarkan merugikan masyarakat, bahwa eigendom itu bukan suatu macht (kekuasaan) tetapi socialeplicht (kewajiban sosial) (Supomo, 1967 : 37).

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 5 hektar (Saleh, 1977 : 38).

Hak Guna Usaha diatur dalam bagian IV pasal 28 sampai dengan pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria, hak pada hukum adat yang terjadi karena penetapan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern dewasa ini. Hanya saja, sesuai dengan pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria yang boleh mempunyainya adalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, baik tanah yang dikuasai Negara maupun tanah milik orang lain (pasal 35 UUPA jo pasal II ketentuan Konversi) (Parlindungan, 1983 : 1)

Menurut pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria, dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena :

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : dengan penetapan pemerintah ;
- b) perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan mempunyai jangka waktu maksimal 30 tahun, dengan perpanjangan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat

dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, luas tanah yang dapat dipunyai melalui hak guna bangunan tidak ada batasnya, baik itu berupa tanah Negara maupun tanah milik orang lain yang dapat dikuasai melalui hak guna bangunan (Harsono, 1978 : 1).

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai dalam pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan atau dari tanah milik orang lain dan yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah. Terjadinya Hak Pakai dapat dengan pemberian dari pemerintah, karena konversi atau karena suatu perjanjian.

Tentang jangka waktu serta luas tanah bagi Hak Pakai tidak ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dalam pasal 41 ayat (2) disebutkan bahwa "Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu". Dalam pelaksanaannya biasa pemerintah memberikan Hak Pakai itu untuk 10 tahun. Ketentuan tentang Hak Pakai itu biasa diterapkan juga terhadap Hak Sewa.

Oleh karena Hak Pakai itu diberikan hanya dalam masa 10 tahun, maka setelah berakhir masa yang diberikan tersebut, diwajibkan kepada pemegang Hak Pakai tersebut untuk memperpanjang haknya dengan mengajukan permohonan baru yang ditujukan kepada Kantor Inspeksi Agraria setempat. Dengan adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, pengajuan perpanjangan Hak Pakai ditujukan kepada Kepala Kantor Direktorat Agraria Propinsi. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah, meninjau kembali Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1967, menentukan bahwa wewenang pemberian perpanjangan atau pembaharuan dan menerima pelepasan hak pakai atas tanah yang dikuasai Negara agar tidak lebih dari 2.000 meter persegi dan berjangka waktu tidak lebih 10 tahun ada pada Gubernur Kepala Daerah (Parlindungan, 1983 : 58).

## 5. Hak Sewa

Hak Sewa disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) sebagai salah satu hak atas tanah, secara khusus diatur dalam pasal 44 dan pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria, hak sewa disini ditujukan khusus untuk hak sewa bangunan. Sedangkan hak sewa untuk tanah pertanian diatur dalam pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan salah satu pasal dari bab IV yang memuat Ketentuan-ketentuan Peralihan. Pengaturan terhadap hak sewa pertanian dimasukkan dalam Ketentuan-ketentuan Peralihan karena hak sewa dalam hal ini diberi sifat sementara oleh UUPA, dalam arti bahwa dikemudian hari akan diadakan lembaga sewa yang berdiri sendiri.

Sebelum adanya lembaga sewa, maka sesuai dengan pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria hak tersebut harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan pasal 10 UUPA, khususnya untuk menghindari agar supaya tidak terjadi praktek pemerasan dalam hubungan sewa-menyewa tersebut. Terhadap hak sewa berlaku juga pasal 50 ayat (2) jo pasal 52 ayat (2). Menurut pasal 50 ayat (2) yang berbunyi: "ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundang-undangan", peraturan itu bisa berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri. Menurut pasal 52 ayat (2) bahwa Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundangan yang dimaksud dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.

### 3.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah

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 dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Politik hukum agraria kita menyebutkan, bahwa mengenai masalah pendaftaran tanah harus disesuaikan dengan system-sistem dan stelsel-stelsel hukum agraria dari Negara-negara modern. Bagi Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, terdapat dua macam system yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara Recth Kadaster, yaitu sebagai berikut:

### 1. Sistem Positif

Sistem pendaftaran hak positif adalah pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti, yaitu daftar-daftar umum yang membuktikan orang yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Kepada pemegang hak yang telah terdaftar diberikan surat tanda bukti hak (Harmanses, 1981: 42).

Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk itu Pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.

Sistem positif diselenggarakan dinegara yang menganut **asas itikad baik**, yaitu asas yang melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkalnya sebagai pemegang hak yang sah. meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat ( Muhammad Isa, 1985:7)

Adapun yang menjadi kebaikan-kebaikan dari pada system positif ini adalah sebagai berikut:

- a. adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak;
- b. peran aktif dari pejabat balik nama tanah;
- c. mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh umum (Parlindungan, 1985: 26).

Selain memiliki kebaikan-kebaikan, system positif ini juga memiliki beberapa kelemahan-kelemahan, yaitu:

- a. pelaksanaan pendaftaran tanah yang bersifat aktif, mengakibatkan waktu yang dipergunakan menjadi sangat lama;
- b. pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak dapat kehilangan haknya dikarenakan kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

## 2. Sistem Negatif

Sistem pendaftaran hak negatif adalah pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti, yaitu daftar-daftar umum yang tidak membuktikan orang yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum, terdaftarnya seseorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak.

Sistem negatif diselenggarakan di Negara yang menganut **asas memo plus juris**, yaitu asas yang bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya.

Pendaftaran sesuatu hak atas nama orang yang tidak berhak dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu terdaftarnya seseorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut haknya kembali yang dialihkan tanpa sepengetahuannya.

Pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak. Risiko ada pada pembeli/kreditur apabila orang yang terdaftar itu bukan pemegang hak sebenarnya, dan pemilik yang terdaftar dengan demikian tidak dilindungi sebagai pemegang yang sah menurut hukum, yang berarti pendaftaran hak tersebut tidak mutlak.

Dengan demikian yang didaftar bukan haknya akan tetapi hanya peristiwa hukum yang terjadi yaitu peralihan hak, dalam hal ini pendaftaran akta (*registration of deed*). Lain halnya pada system positif dalam hal ini pemegang

hak yang terdaftar dilindungi hukum sebagai pemegang hak yang sah dan tidak dapat diganggu gugat. Dengan demikian yang terdaftar adalah seseorang sebagai pemegang hak atas tanah (*registration of title*).

Dalam sistem negatif ini terdapat juga kebaikan-kebaikan serta kekurangan-kekurangan, kebaikan-kebaikan dalam sistem negatif antara lain:

- a. adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya;
- b. adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikat diterbitkan.

Sedangkan yang menjadi Kekurangan-kekurangan dalam sistem negatif ini adalah sebagai berikut:

- a. peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah;
- b. mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan secara tegas mengenai system pendaftaran tanah yang dianut, tetapi jika kita mendasarkan pada ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu, kegiatan pendaftaran tanah yang terakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jelaslah bahwa UUPA memakai sistem negatif dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

### 3.3.3 Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (PP Nomor 24 Tahun 1997, pasal 1 ayat (20)).

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang kedua data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Harsono, 1999: 464).

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari sampul luar, sampul dalam, buku tanah dan surat ukur (Effendy, 1993a: 25). Sertifikat tersebut diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti seperti yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 19 ayat (1) juncto pasal 23, pasal 32 dan pasal 38 UUPA dan selanjutnya diterbitkan sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat.

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang tidak ditentukan berapa lama dan berakhirnya masa berlakunya, karena hak milik itu dapat diberikan secara turun-temurun.

Menurut pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, "sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya".

Pada pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah-tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa punya hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Adapun hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak milik atas tanah adalah :

- a. jenis hak atas tanah;
- b. pemegang hak;
- c. keterangan fisik tentang tanah;
- d. beban diatas tanah;
- e. peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah (Harsono, 1998: 81).

Sebenarnya suatu sertifikat tidak bisa begitu saja diberikan kepada orang yang berhak, akan tetapi sertifikat itu dapat diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak itu memintanya karena memerlukannya.

#### **3.3.4 Tujuan Diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Tujuan dari pada diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. "penerbitan sertifikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya".

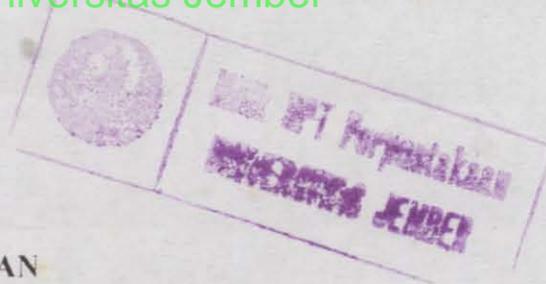
Pernyataan tersebut diatas memiliki pengertian bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dengan kodifikasi dan unifikasi. Kodifikasi yang dimaksud adalah kodifikasi hukum agraria, yaitu menjadikan hukum adap yang tertulis. Adapun yang dimaksud unifikasi adalah menyeragamkan hak-hak atas tanah kedalam salah satu hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. dengan demikian, setiap tanah yang mempunyai hak atas tanah harus memiliki kepastian hukum.

Kepastian hukum di bidang pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dijelaskan dalam pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan melalui pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak tersebut atau disebut dengan kepastian mengenai subyek atas tanah.
2. Kepastian mengenai tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau disebut dengan kepastian hukum mengenai obyek tanah.

Kegunaan dari penerbitan sertifikat hak atas tanah, selain untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, hal ini berguna pula bagi Negara yaitu menciptakan tertib administrasi dalam bidang pertanahan yang dapat memperlancar setiap kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.

Karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Agraria baik tentang subyek maupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah maupun dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Tata Cara Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Petung

Guna memperoleh jaminan kepastian hukum dan untuk mendapatkan sertifikat sebagai salah satu alat bukti yang kuat bagi kepemilikan atas tanah, maka masyarakat diwajibkan untuk melaksanakan sertifikasi hak atas tanah yang mana harus sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Secara garis besar terdapat beberapa prosedur untuk memperoleh suatu sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut :

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak milik, melalui Kantor Pertanahan setempat. Formulir mengenai surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa:

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

2. Kantor Pertanahan memeriksa dan minta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain :
  - a. Surat keterangan pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan pada pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan tentang data fisik yang harus dilampirkan dalam surat permohonan. Salah satu data fisik tersebut adalah petok pajak apabila tanahnya berstatus tanah bekas milik adat;

- b. Gambar situasi / surat ukur, sebagaimana disebutkan pada pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa “bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b, c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran haknya”.
- c. Surat keterangan Kepala Desa, apabila tanah tersebut adalah tanah bekas tanah adat, sebagaimana disebutkan pada pasal 23 sub a angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

- d. Surat bukti tentang penegasan konversi menjadi Hak Milik. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1) huruf a Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan sebagai berikut :

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan sebagai berikut :

Hak atas sebidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap, tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 60 ayat (3) oleh ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut :

Berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis yang disahkan dengan Berita acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal ..., hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak ... tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke Pengadilan/sedang diproses di Pengadilan dengan /tanpa sita jaminan).

3. Berkas permohonan yang lengkap tersebut disetujui oleh Kantor Pertanahan dalam suatu berita acara dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri sebagaimana

disebutkan pada pasal 18 ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Ayat (4): Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Ayat (5): Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

4. Menurut pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

5. Menurut ketentuan pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.

6. Menurut pasal 27 ayat (1) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

Jika dalam jangka waktu pengumuman yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diumumkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka diusahakan agar diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

7. Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekuranglengkapan data fisik dan data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan

mengenai hal-hal yang belum lengkap atau keberatan yang belum diselesaikan.

8. Menurut pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat kepada pemohon hak milik sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang didaftar dalam buku tanah. Kemudian sebagaimana disebutkan dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, bahwa :

Dalam hal atas suatu tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah-tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa punya hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Bila seseorang hendak mendapatkan sertifikat hak atas tanah, maka harus melalui tahapan-tahapan dan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diuraikan dibawah ini.

Pemohon sertifikat hak atas tanah dapat dibagi menjadi 4 golongan, dan masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu.

- a. Penerima hak, yaitu para penerima hak atas tanah negara berdasarkan surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan oleh pemerintah. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan yang berupa:
  1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan (asli);
  2. Tanda lunas pembayaran uang pemasukan yang besarnya telah ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut.
- b. Para ahli waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak lain. Bagi pemohon ini, diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan yang berupa:
  1. Surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat hak tanah yang bersangkutan;

2. Bila tanah yang bersangkutan belum pernah disertifikatkan, maka harus disertakan surat tanda bukti hak atas tanah lainnya, seperti surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding lama Indonesia dan segel-segel lama, atau surat keputusan penegasan/pemberian hak dari instansi yang berwenang;
  3. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut;
  4. Surat keterangan waris dari instansi yang berwenang (akta warisan);
  5. Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
  6. Turunan surat keterangan Warga Negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
  7. Keterangan pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya pewaris;
  8. Ijin peralihan hak, apabila diperlukan.
- c. Para pemilik tanah, yaitu mereka yang memiliki tanah berasal dari jual beli, hibah, lelang konversi hak, dan lain sebagainya. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan yang berupa:
1. Bila tanahnya berasal dari jual beli, syarat-syarat tersebut adalah:
    - a) Akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
    - b) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan;
    - c) Bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus diserahkan bukti hak atas tanah lainnya, seperti surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding lama Indonesia dan segel-segel lama, atau surat keputusan penegasan/pemberian hak dari instansi yang berwenang;
    - d) Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut;
    - e) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
    - f) Turunan surat keterangan Warga Negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
    - g) Ijin peralihan hak, apabila diperlukan.

2. Bila tanahnya berasal dari hibah, syarat-syarat tersebut adalah:
  - a) Akta hibah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - b) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan;
  - c) Bila tanahnya belum pernah disertifikatkan, maka harus diserahkan bukti hak atas tanah lainnya, seperti surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding lama Indonesia dan segel-segel lama, atau surat keputusan penegasan/pemberian hak dari instansi yang berwenang;
  - d) Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut;
  - e) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
  - f) Turunan surat keterangan Warga Negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
  - g) Ijin peralihan hak, apabila diperlukan.
3. Bila tanahnya berasal dari lelang, syarat-syarat tersebut adalah :
  - a) Kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh Kantor Lelang;
  - b) Sertifikat hak tanah yang bersangkutan; atau tanda bukti hak atas tanah lainnya yang telah diketahui oleh Kepala Desa yang dikuatkan Camat;
  - c) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki;
  - d) Keterangan pelunasan / bukti lunas pajak tanah yang bersangkutan;
  - e) Turunan surat keterangan Warga Negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
  - f) Ijin peralihan hak, apabila diperlukan.
4. Bila tanahnya berasal dari konversi tanah adat, misalnya yayasan, syarat-syarat tersebut adalah:
  - a) Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak, adalah :
    1. Surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding Indonesia dan segel-segel lama, atau surat keputusan penegasan/pemberian hak dari instansi yang berwenang;

2. Keputusan penegasan/pemberian hak atas tanah dari instansi yang berwenang;
  3. Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya;
  4. Surat Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan;
  5. Surat pernyataan yang berisi tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan dimiliki.
- b) Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak, adalah:
1. Keputusan penegasan / pemberian hak atas tanah yang dibuat oleh instansi yang berwenang;
  2. Surat asli jual beli, tukar menukar, hibah dan sebagainya yang diketahui atau dibuat atau disaksikan oleh Kepala Desa atau pejabat yang setingkat;
  3. Surat Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan;
  4. Surat pernyataan yang berisi tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan dimiliki.
5. Bila tanahnya berasal dari konversi tanah hak barat, misal bekas tanah hak eigendom, syarat-syaratnya adalah:
- a) Grose akta;
  - b) Surat ukur;
  - c) Turunan surat keterangan Warga Negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
  - d) Kuasa konversi, bila pengkonversian dikuasakan pada seseorang;
  - e) Surat pernyataan pemilik yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain.

- d. Pemilik sertifikat hak atas tanah yang hilang atau rusak, bagi pemohon ini diharuskan melengkapi diri dengan persyaratan yang berupa:
1. Surat keterangan kepolisian yang menerangkan tentang hilangnya sertifikat hak atas tanahnya;
  2. Mengumumkan tentang hilangnya sertifikat hak atas tanah tersebut dalam Berita Negara dan harian setempat;
  3. Bagi pemohon yang sertifikat hak atas tanahnya rusak, diharuskan menyerahkan kembali sertifikat yang rusak tersebut (Sudjito, 1987: 78).

Semua persyaratan tersebut diatas sangat diperlukan untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian tentang:

- a. Orang atau Badan Hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah (kepastian mengenai subyek haknya);
- b. Letak, batas-batas, luas, dibebani tanggungan hak lain atau tidak dan sebagainya (kepastian mengenai subyek haknya) (Sudjito, 1987: 78).

Bila keterangan-keterangan yang diperlukan dipandang sudah cukup dan tidak ada keberatan dari pihak lain, berarti tanah tersebut tidak terhalang untuk diterbitkan sertifikatnya. Akan tetapi jika ternyata masih ada kekurangan, maka kepada pemohon akan diberi tahu tentang kekurangannya dan diperintahkan untuk segera melengkapinya. Terhadap tanah-tanah yang ternyata ada keberatan dari pihak lain untuk pensertifikatan tersebut, maka pelaksanaan pensertifikatan baru bias dilaksanakan jika masalahnya telah selesai. Bagi tanah yang dalam sengketa tidak dapat diproses.

Bilamana semua persyaratan yang telah ditentukan itu sudah dipenuhi, maka selanjutnya diserahkan ke Kantor Pertanahan Nasional. Untuk tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan, sekaligus dilengkapi dengan pendaftarannya, dan sebagai bukti diberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai kelengkapan dari persyaratan-persyaratan yang telah diserahkan.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Jember, maka diketahui bahwa untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Jember khususnya di Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember,

telah dilaksanakan sesuai dengan persyaratan-persyaratan sebagaimana telah dijelaskan diatas, dan dalam hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **3.2 Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa sertifikat tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Dalam Negeri/Dirjen Agraria dan diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah sebagai bukti hak dan bukti telah dilaksanakannya pendaftaran tanah. Penggunaan sertifikat yang dimaksud adalah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini mengandung pengertian bahwa keterangan yang tercantum dalam sertifikat sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya (ketidak benarannya), maka keterangan-keterangan tersebut memiliki kekuatan hukum yang harus diterima oleh pihak Pengadilan sebagai suatu keterangan yang benar.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar. Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bagian dari jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah.

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat dan dijamin kepastian hukumnya. Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat dan sah menurut

hukum, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Alat bukti yang lain itu dapat berupa saksi-saksi, akta jual-beli, maupun surat keputusan pemberian hak.

Perbedaan antara sertifikat dengan alat bukti lain adalah bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti bahwa selama tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tersebut harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti lain untuk menguatkannya.

Bila kepada Hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka Hakim harus menerima keterangan yang terdapat dalam sertifikat itu adalah benar, Selama tidak ada alat bukti lain yang menyatakan bahwa sertifikat itu palsu. Apabila yang ditunjukkan kepada hakim adalah alat bukti lain dan bukan sertifikat, misalnya akta jual-beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka Hakim harus diyakinkan dengan alat bukti lain seperti saksi-saksi, kwitansi, yang menyatakan bahwa seseorang tersebut berhak atas tanahnya.

Dalam pasal 32 ayat (2) disebutkan, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat menjadi jelas. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwa dalam suatu sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan arena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka semua yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar, dan oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat.

### **3.3 Faktor Penyebab Batalnya Sertifikat Hak Milik No.120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember**

Menurut pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan "Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah".

Menurut pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, Batalnya suatu sertifikat hak atas tanah dapat terjadi karena adanya cacad hukum administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanahnya atau disebabkan karena melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria, tetapi dalam hal ini Menteri Negara Agraria dapat melimpahkan kewenangan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pembatalan sertifikat hak atas tanah .

Keputusan mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dikarenakan cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan atau dilakukan secara langsung oleh pejabat yang berwenang tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat diajukan secara langsung kepada Menteri Negara Agraria atau kepada pejabat yang di tunjuk dengan melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional.

Berdasarkan pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, cacat hukum administratif yang dimaksud yaitu :

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data fisik dan data yuridis tidak benar.
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Mengenai batalnya sertifikat hak atas tanah yang dikarenakan melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dapat dilihat dari batalnya sertifikat hak milik No. 120/Petung, dari fakta yang ada, maka faktor yang menyebabkan batalnya sertifikat Hak Milik Nomor 120/Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

1. Faktor kelalaian dari Kepala desa Petung yang mana telah membubuhkan tanda tangannya diatas Formulir Model D yang berupa salinan dari pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 yang kemudian dijadikan sebagai alas hak penerbitan sertifikat atas nama Sjafijah Shaheri tanpa diteliti terlebih dahulu kebenarannya;
2. Formulir Model D yang berupa salinan dari pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 atas nama Sjafijah Shaheri dianggap cacat hukum karena nama Sjafijah Shaheri dengan Nomor Buku Pendaftaran Huruf C 2337 untuk sawah persil No. 143, s III, luas 0.317 Da tidak tercatat dalam Buku Pendaftaran Huruf C Desa Petung sebelum tanggal 24 September 1960 dan tidak dimiliki oleh Sjafijah Shaheri sebelum tanggal 24 September 1960;
3. Dalam penerbitan sertifikat Hak Milik No. 120/Petung, kutipan pendaftaran Buku C No. 2337 (Model D) sebagai alas hak pembuatan Akta Hibah tanggal

Sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwa dalam suatu sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan arena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka semua yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar, dan oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat.

### **3.3 Faktor Penyebab Batalnya Sertifikat Hak Milik No.120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember**

Menurut pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan “Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah”.

Menurut pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, Batalnya suatu sertifikat hak atas tanah dapat terjadi karena adanya cacad hukum administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanahnya atau disebabkan karena melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria, tetapi dalam hal ini Menteri Negara Agraria dapat melimpahkan kewenangan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pembatalan sertifikat hak atas tanah .

Keputusan mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dikarenakan cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan atau dilakukan secara langsung oleh pejabat yang berwenang tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat diajukan secara langsung kepada Menteri Negara Agraria atau kepada pejabat yang di tunjuk dengan melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional.

Berdasarkan pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, cacat hukum administratif yang dimaksud yaitu :

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data fisik dan data yuridis tidak benar;
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Mengenai batalnya sertifikat hak atas tanah yang dikarenakan melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dapat dilihat dari batalnya sertifikat hak milik No. 120/Petung. dari fakta yang ada, maka faktor yang menyebabkan batalnya sertifikat Hak Milik Nomor 120/Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

1. Faktor kelalaian dari Kepala desa Petung yang mana telah membubuhkan tanda tangannya diatas Formulir Model D yang berupa salinan dari pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 yang kemudian dijadikan sebagai alas hak penerbitan sertifikat atas nama Sjafijah Shaheri tanpa diteliti terlebih dahulu kebenarannya;
2. Formulir Model D yang berupa salinan dari pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 atas nama Sjafijah Shaheri dianggap cacat hukum karena nama Sjafijah Shaheri dengan Nomor Buku Pendaftaran Huruf C 2337 untuk sawah persil No. 143, s III, luas 0.317 Da tidak tercatat dalam Buku Pendaftaran Huruf C Desa Petung sebelum tanggal 24 September 1960 dan tidak dimiliki oleh Sjafijah Shaheri sebelum tanggal 24 September 1960;
3. Dalam penerbitan sertifikat Hak Milik No. 120/Petung, kutipan pendaftaran Buku C No. 2337 (Model D) sebagai alas hak pembuatan Akta Hibah tanggal

30 Oktober 1999 No. 594/962/436.563/1999 tidak didukung dengan bukti copy Pendaftaran Buku C (Buku Krawangan/ Buku Rincian);

4. Bahwa pada saat diadakan pengukuran untuk pembuatan surat ukur tanggal 9 juni 2000 No. 04/Pet/2000 yang dilekatkan pada sertifikat hak milik No.120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 agustus 2000 atas nama Khusnul Hikmah tersebut tanpa sepengetahuan Kepala Desa Petung (Tergugat I).

Dewasa ini seringkali terjadi terbitnya 2 (dua) atau lebih sertifikat atas sebidang tanah yang sama, yang mengakibatkan terjadinya suatu peristiwa tumpang tindihnya (overlapping) sertifikat yang membawa akibat yang sangat tidak diharapkan didalam pelaksanaan pendaftaran tanah termaksud. Adapun faktor penyebab terjadinya peristiwa tersebut antara lain :

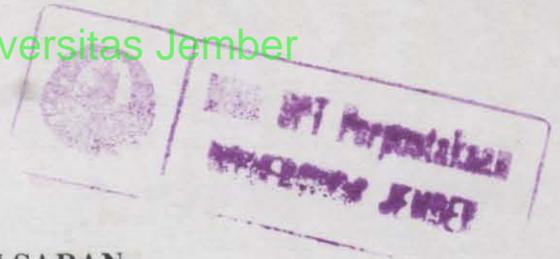
1. Dalam permohonan sertifikat tanah yang baru dimana si pemegang hak memohon kepada Kantor Pertanahan setempat dengan alasan sertifikat yang lama (yang telah dipegangnya ) telah hilang, tapi ada ditangan orang lain. Biasanya hal ini terjadi apabila sertifikat tersebut ada di Bank, oleh karena ada maksud buruk, maka si pemegang hak melapor kepada polisi bahwa sertifikatnya hilang, kemudian memohon sertifikat lagi sebagai penggantinya.
2. Sebenarnya si pemegang hak telah menjual tanahnya, tetapi yang membeli belum balik nama (belum mendaftarkan jual beli itu di Kantor Pendaftaran Tanah ), si pemegang hak, yang namanya terdaftar dalam sertifikat tahu hal itu dan ia bermaksud untuk menggunakan kesempatan ini demi keuntungannya.
3. Si pemohon sebenarnya telah memberikan kuasa mutlak kepada orang lain dan sertifikat itu sudah diserahkan kepada kuasa itu, kemudian ia memohon sertifikat baru kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan alasan sertifikat yang lama telah hilang (Perangin, 1980:59).

Sebagai akibat dari permohonan ini oleh Kantor Pertanahan dikeluarkan sertifikat baru atas nama pemohon sehingga akan terjadi tumpang tindih (overlapping), sertifikat hak atas tanah itu.

Berdasarkan uraian diatas, pihak yang memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah adalah Menteri Negara Agraria, tetapi dalam hal lain kewenangan tersebut dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor

Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut. Pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan suatu sertifikat hak atas tanah, tapi pengadilan dapat mencabut hak keperdataan seseorang. Pengadilan berwenang untuk menilai keabsahan dari sertifikat dan menentukan siapakah yang berhak atas tanah yang menjadi objek terbitnya dua atau lebih sertifikat tersebut. Setelah suatu sertifikat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, maka dengan berdasarkan dan disertai surat keputusan dari pengadilan tersebut, pihak yang dimenangkan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat dari pihak yang dikalahkan dengan cara mengajukan secara langsung kepada Menteri Negara Agraria atau melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional.





## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Kesimpulan ini ditarik dari pembahasan dan uraian terhadap permasalahan yang ada. Kesimpulan ini adalah intisari dari pembahasan terdahulu yaitu sebagai berikut :

1. Tata cara untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yang kuat adalah tergantung dari mana perolehan hak tersebut, apabila dari **jual beli**: maka yang paling diutamakan adalah harus adanya **akta jual beli** yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan apabila dari **warisan**: maka syarat utamanya harus ada **akta pembagian harta warisan**, sedang apabila tanah tersebut cara pensertifikatannya berdasarkan petok, maka yang harus diutamakan adalah adanya petok D lama atau segel-segel lama, disamping itu masih ada syarat-syarat lain yang harus dilampirkan, antara lain : Adanya tanda bukti hak atas tanah, adanya surat keterangan pendaftaran tanah, adanya surat keterangan Kepala Desa, adanya surat pernyataan pemilikan tanah, adanya pelunasan biaya pendaftaran dan lain sebagainya yang ada hubungannya dengan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah.
2. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat serta merupakan pegangan utama bagi pemegang mengenai kepastian hukum atau kepastian hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan demikian suatu sertifikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum atau kepastian hak terhadap pemegangnya dan oleh karena itu hukum mewajibkan kepada setiap orang termasuk pula instansi pemerintah untuk menghormati kebenaran dari pada sertifikat.
3. Batalnya suatu sertifikat hak atas tanah dapat terjadi karena adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanahnya atau disebabkan karena melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memiliki

kekuatan hukum tetap. Pada penerbitan sertifikat hak milik No.120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, faktor penyebab batalnya sertifikat tersebut adalah: isi dari formulir model D ternyata bukan salinan dari pendaftaran buku C sebelum tanggal 24 September 1960; pengukuran tanah dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa Petung; kode desa pada Nomor Identifikasi Bidang Tanah tidak benar.

#### 4.2 Saran-Saran

Saran-saran dibawah ini merupakan bahan pertimbangan sebagai usaha perbaikan-perbaikan agar terciptanya cita-cita hukum yang diimpikan oleh Bangsa dan Negara Indonesia.

1. Mengingat pentingnya sertifikat hak milik atas sebidang tanah maka setiap masyarakat yang hendak mengurus penerbitan sertifikat sebagai salah satu bukti autentiknya, harus melalui pendataan dan prosedur yang benar.
2. Untuk menghindari kecacatan dari keberadaan sebuah sertifikat hak milik atas tanah, maka dalam proses pembuatannya harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh prundang-undangan, sehingga secara materiil telah sesuai dengan keadaan obyek atau subyek yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendie, B. 1993a. *Kumpulan Tulisan Tentang Pendaftaran Tanah*, Bandung: Alumni.
- , 1993b. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya..* Bandung: Alumni
- Hadikusuma, H. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Harsono, B. 1978. *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*. Esa Study Club.
- , 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Hermanses, 1981. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jendral Agraria.
- Isa, M., 1985. *Sistim Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia Serta Pengaruhnya Pada Akta-Akta PPAT Maupun Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Direktorat Jendral Agraria.
- Mardalis, 1993. *Metode Pembuatan Kertas kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 1983. *Berbagai Aspek Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- , 1985. *Pendaftaran dan Konvensi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Perangin, E. 1980. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali.
- Saleh, K.W. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soekanto, S. 1985. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali.
- Soemitro, R.H. 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Sudjito. 1987. *"PRONA" Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty.

Supomo, R. 1967. *Undang-Undang Dasar Sementara*, Noordoff NV.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 643 /J25.1.1/PP.9/ 2004  
Tempiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 24 Februari 2004

Yth. **Kepala Badan 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 : **IBNU AGUS SALAM**  
NIM : **990710101169**  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : **Jl. Jawa IV - No. 4 Jember.**  
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah **"Tinjauan Yuridis Batalnya  
Suatu Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti  
di Kabupaten Jember"**.

Hasil 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. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth, Ketua Bagian **Kejur. H.T.N.**.....
- Yang bersangkutan
- Arsip

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
JALAN K.H. SIDDIQ NOMOR 45 TELPON / FAX 484644 JEMBER

---

Jember, 27 Mei 2004

Nomor : 200.353.4- 994  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Konsultasi  
-----

Kepada  
Yth.Sdr. Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Jalan Kalimantan No 37  
Di

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 24 Pebruari 2004  
Nomor : 643/J.25.1.1/PP.9/2004 perihal tersebut pada  
pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa  
Fakultas Hukum Universitas Jember :

N a m a : IBNU AGUS SALAM  
N I P . : 990710101169  
Alamat : Jalan Jawa IV/4 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi tentang Masalah  
"TINJAUAN YURIDIS BATALNYA SUATU SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DI KABUPATEN JEMBER" mulai 24  
Pebruari sampai dengan 27 Mei 2004.

Demikian untuk menjadikan maklum.

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



Tembusan : disampaikan kepada

Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember  
( sebagai laporan )

---

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
SURABAYA**



**SALINAN PUTUSAN**

**NO. 06 / G.TUN / 2002 / PTUN.SBY**

**PERKARA GUGATAN TATA USAHA NEGARA**

**ANTARA :**

**YATIM PAK HCLIK (KUASANYA : R. WIRJONO)**

---

**MELAWAN :**

**1. KEPALA DESA PERUNG**

---

**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

---

P U T U S A N

NOMOR : 06/G.TUN/2002/PTUN.SBY.

" DEMI KRADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ".

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama telah menjatuhkan — Putusannya, dalam perkara antara : \_\_\_\_\_

YATIM PAK HOLIK, Warganegara Indonesia, pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Dusun Kalisatan RT.02, RW.01, Desa \_\_\_\_\_ Bangsalsari, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember. Yang selanjutnya memberikan kuasa khusus tertanggal 22 Nopember 2001 kepada R. WIMOELJO, Pengacara yang berkantor di Jl. Uduang Windu No. 20 RT.01, RW.01 Mangli Jember ; \_\_\_\_\_

Selanjutnya disebut PENGUGAT ; \_\_\_\_\_  
M e l a w a n :

1. KEPALA DESA PETUNG, Berkedudukan di Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember ; \_\_\_\_\_  
Selanjutnya disebut TERGUGAT I ; \_\_\_\_\_
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER, Berkedudukan di Jl. KH. Sidiq No. 55 Jember ; \_\_\_\_\_  
Selanjutnya disebut TERGUGAT II ; \_\_\_\_\_

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut ; \_\_\_\_\_

Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 17 Januari 2002 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya — pada tanggal 17 Januari 2002 dibawah register perkara Nomor : 06/G.TUN/2002/PTUN.SBY. ; \_\_\_\_\_

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara \_\_\_\_\_

Surabaya .....

Surabaya Nomor : 06.K/PEN.TUN/2002/PTUN.SBY. tanggal 29 Januari 2002 -  
tentang Penunjukkan Majelis Hakim ; \_\_\_\_\_

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata  
Usaha Negara Surabaya Nomor : 06.HK/PEN.TUN/2002/PTUN.SBY. tanggal 30-  
Januari 2002 tentang Pemeriksaan persiapan ; \_\_\_\_\_

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata  
Usaha Negara Surabaya Nomor : 06.HK/PEN.TUN/2002/PTUN.SBY. tanggal  
7 Maret 2002 tentang Pemeriksaan hari Persidangan ; \_\_\_\_\_

Telah membaca surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara  
ini ; \_\_\_\_\_

TENTANG DUKUK PERKARANYA : \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya  
tertanggal 17 Januari 2002 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan -  
Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Januari 2002 dibawah \_\_\_\_\_

register perkara Nomor : 06/G.TUN/2002/PTUN.SBY. sebagaimana yang telah  
diperbaiki dan diterima pada tanggal 7 Maret 2002 yang untuk selengkap  
nya adalah sebagai berikut : \_\_\_\_\_

1. Bahwa pada tanggal 21 Mei 2001 Penggugat telah membeli dari \_\_\_\_\_  
sebagaimana SAMSIATI telah menjual kepada Penggugat atas sebidang -  
tanah hak Milik terletak di Desa Petung, Kecamatan Petung, Kabupaten  
Jember, menurut Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/Desa \_\_\_\_\_  
Petung, buku tanah tanggal 2 Oktober 2000 tertulis atas nama SAMSIATI  
surat ukur tanggal 15 Mei 2000 No. 32/Pet/2000, luas 6289 meter \_\_\_\_\_  
persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 12.34.11.09.  
00037, sebagaimana ternyata dari akta Jual Beli No. 14/1.BSS/V/2001  
yang dibuat oleh dan dihadapan ETTY SOENTARI, SH. Notaris di Jember  
yang diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada \_\_\_\_\_  
tanggal 21 Mei 2001 ( bukti P-1 ) ; \_\_\_\_\_

2. Bahwa .....



2. Bahwa tiada lama kemudian, tiba-tiba Penggugat oleh Kepala Polisi Sektor Bangsalsari dipanggil untuk dimintai keterangannya berkaitan Laporan Polisi dari KHUSNUL HIKMAH yang memuduh SAMSIATI telah melakukan pemalsuan surat yalah Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/Desa Petung tersebut diatas (bukti P-2), akan tetapi sampai-sekarang Penggugat oleh Polisi Sektor Bangsalsari tidak pernah diadakan penyidikan ;
3. Bahwa oleh sebab itu pada tanggal 16 Nopember 2001 Penggugat mohon informasi kepada Tergugat II mengenai Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/Desa Petung tersebut (bukti P-2), dan semenjak itu baru diketahui oleh Penggugat bahwa sebidang tanah hak Milik No. 121/Desa Petung yang dibeli oleh Penggugat dari SAMSIATI tersebut oleh Tergugat II telah dikeluarkan juga Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus 2000 tertulis atas nama KHUSNUL HIKMAH, surat ukur tanggal 9 Juni 2000 Nomor 04/Pet/2000, luas 6300 meter persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 12.34.11.05.00045 ;
4. Bahwa tanah hak Milik No. 120/Desa Petung tersebut berasal dari bekas yasan menurut Leter C No. 2337 tercatat atas nama SJAFIJAH SHAHERI, persil No. 143, s III, luas 0.317 Da. ;
5. Bahwa oleh karena itu sebelum dibuatkan akta Hibah, SJAFIJAH SHAHERI menyampaikan bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yalah berupa Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 dari Tergugat I dengan mengisi Formulir Model D, yang isinya seolah-olah diambil dari Buku Pendaftaran Huruf C Desa Petung yang disalin kedalam Formulir Model D, sedangkan ternyata nama SJAFIPAH SHAHERI dengan Nomor Buku Pendaftaran Huruf C 2337 untuk tanah sawah persil No. 143, s III, luas 0.317 Da. tidak dicatat dalam Buku Pendaftaran

Huruf C .....

Huruf C Desa Petung sebelum tanggal 24 September 1960 dan tidak dimiliki oleh SJAFIJAH SHAHERI sebelum tanggal 24 September 1960, padahal Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 (Formulir Model : D) tersebut menjadi salah satu syarat untuk pengeluaran Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 120/Desa Petung, sehingga Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 ( Formulir Model : D ) dimaksud isinya tidak benar, dan oleh karenanya cacat hukum ;

6. Bahwa sesudah akta Hibah dibuat, maka akta Hibah berikut Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 (Formulir Model : D) tersebut diatas disampaikan kepada Tergugat II untuk didaftar, kemudian oleh Tergugat II dilakukan Pengumuman dan juga dilaksanakan pengukuran atas bidang tanah yang tercantum dalam Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 ( Formulir Model : D ) tersebut ;

7. Bahwa Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 (Formulir Model : D) yang dileluarkan oleh Tergugat I tersebut-jelas bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial dan Tergugat I telah menyalahgunakan wewenang dan berbuat sewenang-wenang sebagai mana ketentuan dalam pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, terutama Asas Kecermatan Formal ;

8. Bahwa sebelum melaksanakan pengukuran atas bidang tanah tersebut, untuk pengeluaran Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 120/Desa Petung, Tergugat II pasti sudah mengetahui terlebih dahulu dengan jelas bahwa bidang tanah tersebut telah pernah diadakan penetapan batas dengan tanda-tanda batas yang telah dipasang terlebih dahulu, yang dilaksanakan pada waktu pengukuran atas bidang tanah tersebut -

Juga .....

Penyerahan



juga untuk pengeluaran Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 121/-  
Desa Petung, karena untuk pengukuran atas tanah hak milik No. 121/-  
Desa Petung oleh Tergugat II telah dilaksanakan terlebih dahulu ----  
daripada atas tanah hak Milik No. 120/Desa Petung ; -----

9. Bahwa sesungguhnya telah mengetahui adanya tanda-tanda batas yang telah  
dipasang dan pada waktu pengukuran atas bidang tanah tersebut ----  
diikuti seorang Kerawat Desa Petung serta pemegang-pemegang hak atas  
bidang tanah yang berbatasan juga dipanggil untuk menyetujui ----  
penetapan batas dengan memasang tanda-tanda batas, sudah seharusnya  
Tergugat II minta keterangan kepada mereka tentang adanya tanda ----  
tanda batas yang telah dipasang terlebih dahulu diatas bidang tanah  
tersebut juga, namun hal itu oleh Tergugat II tidak dilakukannya ----  
dan terus saja pengukuran dilaksanakannya ; -----

10. Bahwa selain itu mengenai Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) -  
untuk tanah hak Milik No. 120/Desa Petung adalah 12.34.11.05.00045,  
sedangkan untuk tanah hak Milik No. 121/Desa Petung adalah 12.34.11.  
09.00037, padahal menurut pasal 23 ayat (2) Peraturan Menteri ----  
Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ----  
menyatakan bahwa Nomor Identifikasi Bidang Tanah terdiri dari 13 ----  
digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode propinsi, Kabupaten, ----  
Kecamatan dan Kelurahan/Desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 ----  
digit terakhir merupakan nomor bidang tanah, maka ternyata terdapat  
perbedaan dalam mencantumkan kode desa yalah untuk tanah hak Milik-  
No. 120/Desa Petung kode desa 05 dan untuk tanah hak Milik No. 121/  
Desa Petung kodo desa 09 ; -----

11. Bahwa oleh karena hal-hal pada butir 8, 9 dan 10 diatas, sudah ----  
jelas ternyata bahwa Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 120/Desa  
Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus 2000 tertulis atas nama ----  
KHUSNUL HIKMAH, surat akur tanggal 9 Juni 2000 No. 04/Pet/2000, ----

luas .....

luas 6300 meter persegi yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut -  
adalah menyimpang dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. --  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional --  
Nomor 3 Tahun 1997 dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan  
Yang Baik, terutama Asas Kecermatan Formal ; -----

12. Bahwa KHUSNUL HIKMAH tidak pernah menguasai tanah tersebut, sedang --  
kan sejak tanah tersebut sebelum dihibahkan oleh SRATI b. P. SOERTI --  
kepada SAMSIATI, SRATI b. P. SOERTI telah menguasainya tanpa -----  
gangguan dari pihak manapun ; demikian juga sama halnya setelah -----  
SAMSIATI menerima hibah tanah tersebut dari SRATI b. P. SOERTI, -----  
bahkan sesudah tanah tersebut oleh SAMSIATI disewakan kepada GOZALI --  
sejak bulan Nopember 2000 sampai dengan bulan Nopember 2001 atau -----  
selama 1 (satu) tahunpun, tiada gangguan dari siapapun juga ; -----

Bahwa meskipun persewaan tanah tersebut telah berakhir, akan tetapi  
tanah tersebut telah dikuasai oleh SAMSIATI, sedangkan Penggugat -----  
menunggu penyelesaian dari Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

14. Bahwa akibat perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai  
mana tersebut diatas, Penggugat sangat dirugikan ; -----

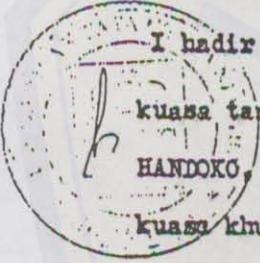
Maka berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, Penggugat mohon  
dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya --  
sudilah kiranya berkenan memutuskan : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah isi Formlir Model : D yang -----  
dikeluarkan oleh Tergugat I yang isinya diambil dari Buku Pendaftaran  
Huruf C Desa Petung sebelum tanggal 24 September 1960, yang disalin-  
kedalam Formlir Model : D tersebut yang menjadi salah satu syarat --  
untuk pengeluaran Sertipikat (tanda bukti hak) Milik No. 120/Desa --  
Petung ; -----

3. Menyatakan .....

3. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat (tanda bukti hak) Milik -  
No. 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus 2000 tertulis atas  
nama KHUSNUL HIKMAH, surat ukur tanggal 9 Juni 2000 No. 04/Pet/2000,  
luas 6300 meter persegi yang dikeluarkan oleh Tergugat II ; \_\_\_\_\_
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Formulir Model : D --  
yang isinya sebagaimana tersebut pada butir 2 diatas ; \_\_\_\_\_
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertipikat ( tanda --  
bukti hak) Milik No. 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus--  
2000 tertulis atas nama KHUSNUL HIKMAH, surat ukur tanggal 9 Juni --  
2000 No. 04/Pet/2000, luas 6300 meter persegi ; \_\_\_\_\_
6. Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk --  
membayar biaya perkara ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan Tergugat



I hadir kuasanya bernama SUTIMAN Kepala Dusun Petung berdasarkan surat--  
kuasa tanggal 18 Maret 2002, dan Tergugat II telah hadir pula kuasanya --  
HANDOKO, SH. Staf bagian Penyelesaian Masalah Tanah berdasarkan surat --  
kuasa khusus tanggal 8 Pebruari 2002 ; \_\_\_\_\_

Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan jawabannya masing --  
masing sebagai berikut : \_\_\_\_\_

Jawaban Tergugat I : \_\_\_\_\_

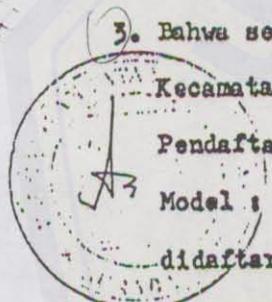
1. Bahwa benar bahwa sebidang tanah hak Milik No. 120/Desa Petung, buku  
tanah tanggal 11 Agustus 2000 atas nama KHUSNUL HIKMAH, surat ukur --  
tanggal 9 Juni 2000 No. 04/Pet/2000, luas 6300 meter persegi berasal  
dari konversi hak bekas yasan menurut Nomor Buku Pendaftaran Huruf C  
2337 atas nama SJAPLJAH SHAHERI, persil No. 143, s III, luas 0.317 Da,  
yang oleh SJAPLJAH SHAHERI dihibahkan kepada KHUSNUL HIKMAH dengan --  
akta hibah Nomor 594/962/436.563/1999 tanggal 30 Oktober 1999 ; \_\_\_\_\_

2. Bahwa .....

2. Bahwa untuk keperluan konversi hak dan hibah dimaksud, Tergugat I oleh seorang Perangkat Desa Petung telah disodori Formulir Model: D yang telah diisinya, seolah-olah merupakan Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 yang diberikan kepada SJAFIAH SHAHERI, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C 2337, Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur sebagai bukti bahwa tanah sawah persil Nomor 143, s III, luas 0.317 Da. Dicatat nama SJAFIAH SHAHERI dalam buku Pendaftaran Huruf C Desa sebelum tanggal 24 September 1960 dan dimiliki nama SJAFIAH SHAHERI sebelum tanggal 24 September 1960, tanpa diteliti dan tanpa menaruh kecurigaan, terus saja Tergugat I membubuhkan tanda tangannya diatas Formulir Model : D dimaksud ;
3. Bahwa setelah akta hibah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah - Kecamatan Bangsalsari, kemudian akta hibah berikut Salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960 ( Formulir - Model : D ) tersebut diatas disampaikan kepada Tergugat II untuk didaftar, dan sesudah diadakan Pengumuman dan Pengukuran baru Tergugat II mengeluarkan Sertipikat hak Milik No. 120/Desa Petung buku Tanah tanggal 11 Agustus 2000 atas nama KHUSNUL HIKMAH tersebut ;
4. Bahwa sesudah Tergugat oleh Kepala Polisi Sektor Bangsalsari dipanggil untuk dimintaketerangannya mengenai Sertipikat hak Milik No. 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus 2000 atas nama KHUSNUL HIKMAH tersebut, baru diketahui oleh Tergugat I bahwa isi Formulir Model : D dimaksud diatas ternyata bukan salinan dari Pendaftaran Buku C sebelum tanggal 24 September 1960, karena tanah sawah persil Nomor 143, s III, luas 0.317 Da. tersebut tidak dicatat nama SJAFIAH SHAHERI dalam Buku Pendaftaran Huruf C sebelum tanggal 24 September 1960 dan tidak dimiliki nama SJAFIAH SHAHERI tersebut sebelum tanggal 24 September 1960 ;

5. Bahwa .....

Proses Pendaftaran Sertipikat



5. Bahwa pada waktu diadakan pengukuran untuk pembuatan surat ukur -  
 tanggal 9 Juni 2000 No. 04/Pet/2000 yang dilekatkan pada Sertipika-  
 kat hak Milik No. 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus  
 2000 atas nama KHUSNUL HIKMAH tersebutpun tidak sepengetahuan -----  
 Tergugat I ; -----

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, Tergugat I mohon dengan -----  
 hormat kepada Majelis Hakim hendaknya berkenaan memutuskan : -----

1. Menyatakan batal atau tidak sah isi Formulir Model : D yang -----  
 dikeluarkan oleh Tergugat I yang isinya diambil dari Buku -----  
 Pendaftaran Huruf C Desa Petung sebelum tanggal 24 September 1960,  
 yang disalin kedalam Formulir Model : D tersebut yang menjadi -----  
 salah satu syarat untuk menerbitkan Sertipikat hak Milik Nomor :  
 120/Desa Petung, buku tanah tanggal 11 Agustus 2000 atas nama -----  
 KHUSNUL HIKMAH, surat ukur tanggal 9 Juni 2000 Nomor 04/Pet/2000,  
 luas 6300 meter persegi ; -----

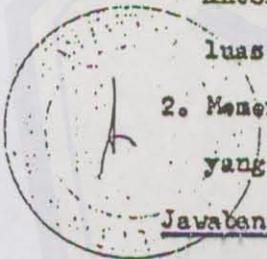
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Formulir Model : D  
 yang isinya sebagaimana tersebut diatas ; -----

Jawaban Tergugat II :

1. Bahwa setelah Tergugat II mempelajari gugatan penggugat, maka yang  
 menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sertipikat Hak -----  
 Milik No. 120/Petung buku tanah tanggal 11 Agustus 2000 Surat -----  
 Ukur tanggal 9 Juni 2000 No. 04/Petung/2000/12.34.11.09.00045 -----  
 luas 6300 M2 tercatat atas nama KHUSNUL HIKMAH ; -----

2. Bahwa benar dalil gugatan penggugat dalam posita butir 1 dan 3 -----  
 yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Nopember 2001 Tergugat II -  
 telah menginformasikan kepada Penggugat, bahwa terhadap sebidang-  
 tanah terletak di Desa Petung Kecamatan Bangsalari Kabupaten -----  
 Jember disamping telah diterbitkan/dilelunarkan Sertipikat Hak -----  
 Milik No. 121/Petung buku tanah tanggal 2 Oktober 2000 luas -----  
 6.289 M2 tercatat atas nama SAMSIATI yang kemudian telah dibalik-  
 nama kepada YATIM P. HOLIK (Penggugat) berdasarkan akta jual beli

tanggal .....



*06.04.2001  
 Pengadilan*

tanggal 21 Mei 2001 No. 14/1.BSS/V/2001, buku tanah tanggal 7 Juni 2001 juga telah diterbitkan/dikeluarkan Sertipikat Hak Milik No. 120/Petang luas 6.300 M2 tercatat atas nama KHUSNUL HIKMAH ;

3. Bahwa Tergugat II baru mengetahui adanya sertipikat ganda/doble atas satu bidang tanah sebagaimana tersebut pada butir 1, pada saat menghadiri panggilan Kepolisian Sektor (Polsek) Bangsalsari Kabupaten Jember tanggal 20 Agustus 2001 guna dimintai keterangan sehubungan dengan adanya pengaduan dari H. Johari Mashur alias Saheri;
4. Bahwa sesuai warkah/arsip yang ada pada Tergugat II, kedua Sertipikat tersebut diterbitkan berdasarkan alas hak yang berbeda. Sertipikat Hak Milik No. 12-/Petung diterbitkan berdasarkan petok C No. 2337 persil 143 klas S III luas 3.170 M2 tertulis atas nama SJAFLJAH SHAHERI yang dilengkapi dengan Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT Camat Bangsalsari tanggal 30 Oktober 1999 No. 594/962/436.536/1999 atas nama KHUSNUL HIKMAH, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 121/Petung diterbitkan berdasarkan petok C No. 309 persil 143 klas S III luas 3.170 M2 tertulis atas nama SRATI Bin. P SUTRI yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Warisan tanggal 10 Pebruari 1998 yang ditanda tangani oleh segenap ahli waris dari SRATI Bin P. SUTRI dan juga Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT Camat Bangsalsari tanggal 6 Desember 1999 No. 594/1085/436.563/1999 atas nama SAMSIATI. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 121/Petung, buku tanah tanggal 2 Oktober 2000 kemudian telah dibalik nama kepada Yatim P. Holik (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Mei 2001 No. 14/1.BSS/V/2001 yang dibuat oleh PPAT Ety Soentari, SH. Notaris di Jember ;
5. Bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik No. 120/Petung Surat Ukur tanggal 9 Juni 2000 No. 04/Petung/2000 MIB.12.34.11.09.00045 luas 6300 M2 tercatat atas nama KHUSNUL HIKMAH selengkapny didasarkan atas dokumen/surat-surat sebagai berikut :
  - a. Blangko permohonan model A yang ditandatangani oleh Khusnul Hikmah;
  - b. Blangko Model D yang memuat tentang Salipan Pendaftaran Buku C tanggal 24 September 1960 yang ditandatangani oleh Kepala Desa

Petung .....

Petung, tercatat C No. 2337 perail 143 klas S III luas  $\pm$  3.170 M<sup>2</sup>  
atas nama SJAFIAH SHAHERI ; \_\_\_\_\_

c. Blangko Model E yang memuat tentang Surat Pernyataan Pemilikan —  
Tanah dan Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh Pemohon —  
( Khusnul Hikmah ) dan Kepala Desa Petung ; \_\_\_\_\_

d. Blangko Model F yang memuat tentang Surat Pernyataan Pengukuran yang  
ditanda tangani oleh pemohon ( Khusnul Hikmah ) ; \_\_\_\_\_

e. Akta Hibah No. 594/962/436.563/1999 tanggal 30 Oktober 1999 yang-  
dibuat oleh dan dihadapan Wardiman, BSc PPAT Camat Bangsalsari ; -

f. Berita Acara pelaksanaan pengukuran tanah yang dilaksanakan pada-  
tanggal 25 Mei 2000, yang telah memenuhi asas *contradictoire* —  
*delementaire*, yang telah disaksikan oleh perangkat Desa Petung —  
( Kepala Dusun letak tanah ) dan diketahui/disahkan oleh Kepala —  
Desa Petung ; \_\_\_\_\_

g. Berita Acara Pengumuman tanggal 30 Mei s/d 28 Juli 2000 No. 504/-  
Desa/2000 yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan —  
Kabupaten Jember ; \_\_\_\_\_

h. Rinalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas yang ditanda-  
tangani oleh Panitia A ; \_\_\_\_\_

i. Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis —  
tanggal 27 Juli 2000 No. 537/BA/2000 yang ditandatangani oleh —  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang menyatakan bahwa —  
setelah diadakan pengumuman selama 2 (dua) bulan berlaku mulai —  
30 Mei s/d 28 Juli 2000 tidak ada pihak yang mengajukan keberatan  
terhadap permohonan tersebut ; \_\_\_\_\_

6. Bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik No. 121/Petung buku tanah —  
tanggal 2 Oktober 2000 Surat Ukur tanggal 9 Juni 2000 No. 32/Petung/  
2000 NIB.12.34.11.09.00037, luas 6.289 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Samsiati  
yang telah dibalik nama kepada Yatim P. Holik, selengkapnyanya didasar-  
kan atas dokumen/surat-surat sebagai berikut : \_\_\_\_\_

a. Blangko permohonan Model A tanggal 28 Desember 1999 yang ditanda-  
tangani oleh Samsiati ; \_\_\_\_\_

b. Blangko .....

- b. Blangko Model D tentang Salinan Pendaftaran Buku C tanggal 24 —  
September 1960 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Petung, —  
tercatat C No. 309 persil No. 143 klas S III luas 3.170 M2 atas —  
nama Srati b. P. Sutri ; \_\_\_\_\_
- c. Blangko Model E tentang Surat Pernyataan Pemilikan Tanah dan Surat  
Pernyataan yang ditanda tangani oleh pemohon (Samsiati) dan Kepala  
Desa Petung ; \_\_\_\_\_
- d. Copy Buku Krawangan/Buku Rinoikan huruf C No. 309 persil No. 143  
klas S III luas 3.170 M2 atas nama Srati b. P. Sutri ; \_\_\_\_\_
- e. Blangko Model F tentang Surat Pernyataan permohonan pengukuran —  
yang ditandatangani oleh pemohon ( Samsiati ) ; \_\_\_\_\_
- f. Surat Keterangan Warisan tanggal 10 Pebruari 1998 yang ditanda —  
tangani oleh para ahli waris almarhum Srati Bin P. Sutri dan —  
Kepala Desa Petung ; \_\_\_\_\_
- g. Akta Hibah No. 594/1085/436.563/1999 tanggal 6 Desember 1999 yang  
dibuat oleh Wardiman, BSc PPAT Camat Bangsalsari ; \_\_\_\_\_
- h. Berita Acara pelaksanaan pengukuran tanah yang dilaksanakan pada-  
tanggal 13 Desember 1999 yang telah memenuhi asas contradictoir -  
delemitatie, yang telah disaksikan oleh perangkat Desa Petung —  
( Kepala Dusun letak tanah ) dan diketahui/disahkan oleh Kepala —  
Desa Petung ; \_\_\_\_\_
- i. Berita Acara Pengumuman tanggal 15 Juli 2000 s/d 12 September 2000  
No. 845/Desa/2000 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor \_\_\_\_\_  
Pertanahan Kabupaten Jember ; \_\_\_\_\_
- j. Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang ditanda -  
tangani oleh Panitia A ; \_\_\_\_\_
- k. Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis —  
tanggal 13 September 2000 No. 1335/BA/2000 yang menyatakan bahwa —  
setelah diumumkan selama 2 (dua) bulan yang berlaku sejak tanggal-  
15 Juli s/d 12 September 2000, tidak ada pihak yang mengajukan —  
keberatan terhadap permohonan tersebut ; \_\_\_\_\_

7. Bahwa dari uraian butir 5 dan 6 dapat diketahui : \_\_\_\_\_

a. Dalam penerbitan sertipikat Hak Milik No. 120/Petung, kutipan \_\_\_\_\_ pendaftaran buku C No. 2357 ( Model D ) sebagai alas hak pembuatan Akta Hibah tanggal 30 Oktober 1999 No. 594/962/436.563/1999 tidak didukung dengan bukti copy Pendaftaran Buku C (Buku Krawangan/ - Buku Rincian) sedangkan Model D dalam penerbitan sertipikat Hak - Milik No. 121/Petung dikuatkan dengan bukti copy Pendaftaran Buku C (Buku Krawangan/Buku Rincian ) ; \_\_\_\_\_

b. Pengukuran tanah untuk penerbitan sertipikat Hak Milik No. 121/ - Petung dilaksanakan terlebih dahulu, yakni pada tanggal 13 \_\_\_\_\_ Desember 1999, sedangkan pengukuran tanah untuk penerbitan sertipikat Hak Milik No. 120/Petung dilaksanakan pada tanggal 25 Mei - 2000 ; \_\_\_\_\_

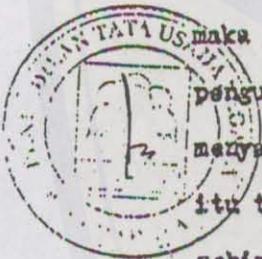
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat sebagaimana petitum butir 8 dan 9, \_\_\_\_\_

maka sesuai laporan yang disampaikan petugas ukur yang melaksanakan pengukuran bidang tanah Hak Milik No. 120/Petung kepada Tergugat II, menyatakan bahwa diatas sudut-sudut bidang tanah tersebut pada saat itu tidak nampak adanya tugu-tugu batas yang telah terpasang, \_\_\_\_\_ sehingga petugas ukur yang bersangkutan tidak mengetahui bahwa \_\_\_\_\_ terhadap bidang tanah tersebut juga sudah pernah diadakan pengukuran untuk keperluan penerbitan sertipikat ; \_\_\_\_\_

Terhadap fakta adanya tugu-tugu batas yang sudah pernah dipasang \_\_\_\_\_ pada saat dilaksanakan pengukuran bidang tanah Hak Milik No. 121/ - Petung sebagaimana Berita Acara Hasil Pengukuran, namun kemudian \_\_\_\_\_ ternyata hilang (tidak terpasang), dimungkinkan telah dicabut/ \_\_\_\_\_ dipindah tanpa sepengetahuan Tergugat II ; \_\_\_\_\_

9. Bahwa atas dasar uraian diatas, maka Tergugat II tetap berpendirian, bahwa secara proseduradministratif penerbitan kedua sertipikat \_\_\_\_\_ tersebut tidak menyalahi/melanggar ketentuan Peraturan Perundangan - yang berlaku (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 17, 24, - 26 dan 28 yo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 pasal 76, 77 s/d 91 ) ; \_\_\_\_\_

10. Bahwa .....



10. Bahwa terhadap adanya fakta bahwa dalam proses tersebut ternyata telah terbit sertipikat ganda atas 1 (satu) bidang tanah, maka melalui Peradilan Tata Usaha ini dapat diuji kebenaran materil atas keabsahan alas hak/bukti perolehan hak yang diajukan sebagai dasar penorbitan tersebut ; \_\_\_\_\_

11. Bahwa sistem pendaftaran tanah yang diamut oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah sistem negatif (periksa pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang No. 5 tahun 1960) dan dalam yurisprudensi No. 459 K/SIP/1975 tanggal 18 September 1975, Mahkamah Agung RI berpendapat dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa : " Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah-tanah di Indonesia, maka terdaptarnya seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini) ; \_\_\_\_\_

12. Bahwa ciri-ciri pokok sistem negatif adalah bahwa, Pejabat Kantor Pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran materil dari surat-surat/dokumen yang diajukan kepadanya ; \_\_\_\_\_

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang adil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ) ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyampaikan Repliknya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Duplik, hanya secara lisan bertetap pada jawabannya ; \_\_\_\_\_

Menimbang, untuk menguatkan dasar dan alasan gugatannya, pihak Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya diberi materai dan tanda P.1 sampai dengan P.3 sebagai berikut ; \_\_\_\_\_

1. Foto copy Akta jual beli No. 14/1.BSS/U/2001 tanggal 21 Mei 2001 dibuat oleh Ety Soentari Notaris di Jember. ( Bukti P-1 ) ; \_\_\_\_\_
2. Foto copy sertipikat hak milik No. 121 tanggal 12 Oktober 2000 atas nama Yatim P. Holik. ( Bukti P-2 ) ; \_\_\_\_\_

3. Foto .....



3. Foto copy surat dari Kepala Kantor Dinas Luar TKI PEB Jember tanggal 10 Nopember 1988 No. S.2607/WPJ.06/KI.3511/1988, ( Bukti P-3 ) ; -----

Menimbang, bahwa untuk membantah gugatan, Pihak Tergugat II ----- telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan ----- dengan aslinya, dan dibubuhi materai diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-10 sedangkan Tergugat I tidak mengajukan bukti surat, bukti-bukti ----- mana sebagai berikut : -----

1. Foto copy sertipikat Hak Milik No. 120/Desa Petung tanggal 11 ----- Agustus 2000 atas nama Khusnul Hikmah dan surat ukurnya No. 04/ ----- Petung/2000. ( Bukti T.II-1 ) ; -----

2. Foto copy sertipikat hak milik No. 121/Desa Petung tanggal 2 ----- Oktober 2000 an. Yatim P. Holik dan surat ukurnya No. 32/Petung/2000 ( Bukti T.II-2 ) ; -----

3. Foto copy Gambar ukur No. 801/2000 an. Khusnul Hikmah. ( Bukti T.II-3 ) ; -----

4. Foto copy Gambar Ukur No. 268/2000 an. Samsiati. ( Bukti T.II-4 ) ; -----

5. Foto copy buku krawangan Desa. ( Bukti T.II-5 ) ; -----

6. Foto copy surat pendaftaran huruf C Desa an. Sрати b. P. Sutri No. ----- 309. ( Bukti T.II-6 ) ; -----

7. Foto copy surat pendaftaran huruf C Desa an. Sjaifijah Shahori No. ----- 2337. ( Bukti T.II-7 ) ; -----

8. Foto copy Akta Hibah No. 594/962/436.563/1999 tanggal 30 Oktober ----- 1999 ( Bukti T.II-8 ) ; -----

9. Foto copy model A konversi pengakuan hak an. Khusnul Hikmah. ( Bukti T.II-9 ) ; -----

10. Foto copy model E, pernyataan pemilikan tanah dan surat pernyataan ----- an. Khusnul Hikmah. ( Bukti T.II-10 ) ; -----

Menimbang, bahwa untuk pembuktian selanjutnya, para pihak baik ----- Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan, ----- dan demikian pula Tergugat II juga menyampaikan kesimpulannya ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak-pihak memohon untuk ----- dijatuhkan putusan ; -----

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana  
tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa ini adalah :

1. Petok model D Nomor 03277 sebagai salinan petok C 2337 atas nama  
Sjafiah Shaheri yang dikeluarkan oleh Tergugat I ;
2. tentang Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 120/Desa Petung  
Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember Propinsi Jawa Timur atas  
nama Khusrul Hikmah yang dikeluarkan oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dan  
Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan terdapat fakta yang terungkap  
sebagai berikut :

- Menurut Penggugat mempunyai hak milik atas tanah dengan sertipikat  
Nomor 121 Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember,  
Propinsi Jawa Timur, yang berasal dari jual beli dengan Samsiati ;  
Bahan dari krawangan desa Petung tercatat dari buku C 309 persil  
143 kelas III luas 3170 M2 atas nama Srati B. P. Sutri ;  
Bahan penerbitan kedua sertipikat tersebut masing-masing telah  
memenuhi prosedur yang ditentukan ;

Menurut Pihak Tergugat I :

- Membenarkan bahwa disamping menerbitkan formulir model D Nomor 03277  
sebagai salinan petok leter C 2337 atas nama Sjafiah Shaheri, juga  
telah menerbitkan formulir Model D No. 001620 salinan leter C Nomor  
309 atas nama Srati B. P. Sutri ;
- Penerbitan Model D itu untuk tanah yang sama yang terletak di Desa -  
Petung Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember Jawa Timur ;
- Diakui pihak Tergugat I bahwa berdasar Buku Krawangan Desa Petung  
yang ada tercatat Nomor 309 adalah Srati B. P. Sutri ;

Menurut Pihak Tergugat II :

- Membenarkan bahwa disamping menerbitkan sertipikat Hak Milik atas  
tanah Nomor 120, Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember

Propinsi .....



Propinsi Jawa Timur atas nama Khusmul Hikmah surat ukur Nomor 64/ -  
 Petung/2000 seluas 6300 m2 juga untuk tanah yang sama menerbitkan -  
 Sertipikat Hak Milik Nomor 121 Desa Potung Kecamatan Bangsalsari -  
 Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur atas nama Samsiati yang -----  
 dialihkan kepada Penggugat ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap tersebut telah diakui  
 oleh Tergugat II bahwa terjadi sertipikat ganda dengan atas nama yang  
 berbeda untuk tanah yang sama ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing  
 telah mengajukan bukti dimana : \_\_\_\_\_

Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-3 sedang -  
 Tergugat I walaupun tidak mengajukan bukti tersendiri, tapi menyampai-  
 kan foto copy surat krawangan desa pada saat memberi keterangan di -  
 pemeriksaan persiapan, sedang Tergugat II telah mengajukan bukti surat  
 T.II-1 sampai dengan T.II-10 ; \_\_\_\_\_



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap penerbitan sertipikat -  
 tersebut ( vide T.II-1 dan T.II-2 ) perlu diteliti baik dari segi -  
 prosedur maupun substansinya dimana menurut Tergugat II sudah dipermi-  
 terlaksanaan procedure pendaftarannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah  
 Nomor 24 tahun 1999 dan hal ini didukung dengan bukti T.II-1, T.II-2 -  
 serta T.II-3 sampai dengan T.II-10 ; \_\_\_\_\_

Namun demikian terhadap bukti formulir D Nomor 03277 atas nama Sjafiah  
 Shaheri ( T.II-7 ) setelah dicocokkan dengan Buku Krawangan Desa Potung  
 ternyata leter C Nomor 2337 yang disalin menjadi formulir D Nomor -  
 03277 tersebut tidak tercatat dalam Buku Krawangan Desa Potung tersebut  
 dan yang tercatat adalah leter C Nomor 309 atas nama Sрати B. P. Sutri  
 dan disalin menjadi formulir D 001620 ( T.II-6 ) ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa karena formulir D baik Nomor 03277 atas nama -  
 Sjafiah Shaheri maupun formulir D Nomor 309 atas nama Sрати B. P. Sutri  
 masing-masing menjadi persyaratan bagi terbitnya sertipikat No. 120 -  
 Desa Potung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember dan sertipikat -

Nomor 121 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember ( T.II-2 ),  
sedangkan persyaratan formulir D.03277 atas nama Sjafiah Shaheri tidak-  
tercatet dalam buku krawangan leter C Desa Petung, maka dapat disimpul-  
kan bahwa dari segi substansi terdapat cacat yuridis yaitu terhadap ---  
penerbitan Sertipikat Nomor 120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari ---  
Kabupaten Jember atas nama Khusmul Hikmah ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat cacat yuridis maka obyektum  
litis tersebut harus dinyatakan batal, dan selanjutnya diperintahkan ---  
kepada masing-masing Tergugat untuk mencabutnya ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap uraian diatas dapat ---  
disimpulkan bahwa gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum dan  
dikabulkan untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tersebut dikabulkan maka ---  
terhadap biaya perkara yang timbul selama pemeriksaan dibebankan kepada  
pihak Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung menanggung ; -----

Mengingat, peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku ; -----

M E N G A D I L I ; -----

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

Menyatakan batal : -----



1. Formlir D Nomor 03277 salinan leter C Nomor 2337 buku krawangan  
Desa Petung Kecamatan Bangsalsari an. Sjafiah Shaheri (T.II-6) ---  
yang dikeluarkan oleh Tergugat I ; -----
  2. Sortipikat Hak Milik atas tanah No. 120 Desa Petung, Kecamatan ---  
Bangsalsari Kabupaten Jember an Khusmul Hikmah (T.II-1) yang ---  
dikeluarkan oleh Tergugat II ; -----
- Membebankan terhadap Tergugat I untuk mencabut ; -----
  - Formlir D No. 03277 salinan leter C Buku Krawangan Desa Petung ; -  
Kecamatan Bangsalsari an. Sjafiah Shaheri ; -----
  - Membebankan pula Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Milik-  
atas tanah No. 120 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten ---  
Jember an. Khusmul Hikmah tersebut ; -----
  - Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara  
ini secara tanggung menanggung sebesar Rp. 175.000,- (seratus tujuh  
puluh lima ribu rupiah) masing-masing setengahnya ; -----

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari :  
 KAMIS, tanggal 16 Mei 2002 oleh kami SUTOYO, SH. Wakil Ketua yang -----  
 ditunjuk sebagai Ketua Sidang dengan HAMBALI, SH. dan ISWAN HERWIN, SH.  
 sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan dibacakan pada persidangan yang -----  
 terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 6 Juni 2002 oleh Ketua ----  
 Sidang dengan dihadiri oleh ISWAN HERWIN, SH. dan DANI ELPAN, SH. -----  
 Hakim Anggota dengan dibantu oleh ASHARIYADI, SH. Panitera Pengganti --  
 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh kuasa -  
 Penggugat dan Kuasa Tergugat II tanpa hadirnya Tergugat I atau kuasanya;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

KETUA SIDANG,

TTD

TTD



ISWAN HERWIN, SH.

S U T O Y O, SH.

TTD

DANI ELPAN, SH.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

ASHARIYADI, SH.

Perincian biaya perkara :

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Redaksi .....      | Rp. 3.000,-         |
| 2. Meterai .....      | Rp. 6.000,-         |
| 3. Kepaniteraan ..... | <u>Rp.166.000,-</u> |
| J u m l a h .....     | <u>Rp.175.000,-</u> |

( Seratus tujuh puluh lima ribu rupiah ).

Salinan / Foto Copy / Patutan / Penetapan  
Ini Sesuai Dengan Salinan Asli,   
Di Berikan Kepada Dan Atas Permintaan

PENGGUGAT.

Surabaya, 24 JUNI 2002

Diborikan Oleh Saya!



*Handwritten signature/initials*

Catatan :

Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal : 22 September 2002 oleh karena Terugat I dan Terugat II dalam tenggang waktu 14 hari setelah ditemukannya pemberitahuan putusan oleh Tgt. I tgl 07 September 2002 dan setelah dibacakannya putusan tsb dihadapan Tgt II pada tgl 06 Juni 2002, Terugat I dan II tidak mengajukan upaya banding: \_\_\_\_\_

Surabaya tgl 22 Oktober 2002  
Panitia



*Handwritten signature*  
Drs. Priyo Jono

Np: 040019926

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU TANAH

HAK : M I L I K No. 120

PROPINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTAMADYA : J E M B E R

KECAMATAN : BANGSALSARI

DESA / KELURAHAN : P E T U N G

DAFTAR ISIAN 208  
 No. 8049 ..... 1152000

DAFTAR ISIAN 307  
 No. 11321 ..... 1182000

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

J E M B E R

12.34.11.09.1.00120

<p>a) HAK : MILIK                  No. : 120                  Desa / Kel. : /Petung                  Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK                   KHUSNUL HIKMAH                   Tanggal lahir / akta pendirian                   01-06-1972</p>
<p>b) NIB 12.34.11.09.00045                  Letak Tanah</p>	<p>g) PEMBUKUAN                   Jember Tgl. 11-8-2000                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  Jember</p>
<p>c) ASAL HAK                   1. Konversi                   2. Pemberian hak                   3. Pemecahan / Pemisahan /                  Penggabungan bidang</p>	<p>g) PEMBUKUAN                   Jember Tgl. 11-8-2000                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  Jember</p> <p>                  Drs. DARWOTO, SH                  NIP 010 055 824</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN                   1. Daftar Isian 202                  Tgl. 27-7-2000                  No. 537/BA/2000                   2. Surat Keputusan                  Tgl.                  No.                   3. Permohonan Pemecahan /                  Pemisahan / Penggabungan bidang                  Tgl.                  No.</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT                   Jember Tgl. 11-8-2000                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  Jember</p> <p>                  Drs. DARWOTO, SH                  NIP 010 055 824</p>
<p>e) SURAT UKUR                  Tgl. 9-6-2000                  No. 04/Petung/2000                  Luas. 6.300 m<sup>2</sup>.</p>	<p>i) PENUNJUK                  Bekas hak Yasan Petok C No. 2337, Persil No.143 ,Klas/Blok : S.III                  Luas : ± 3170 m<sup>2</sup>.                  Pengumuman No.504/Desa/2000, Tgl. 30-5-2000 s/d 28-7-2000                  Akta Hibah tgl.30.10.1999 594/952/436.563/1999                  DL 301. No. -</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

aman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak dan lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
Indikasi...	Pendaftaran... Indikasi... Indikasi... Indikasi... Indikasi...	[Signature]	[Signature]
	208 NO. 3324/2003		KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
			[Signature] W. WAHJO ARIANTO S.H., M. Hum, NIP. 010 164 211





# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU TANAH

HAK : ..... MILIK ..... No. 121

PROPINSI : ..... JAWA TIMUR .....

KABUPATEN / KOTAMADYA : ..... JEMBER .....

KECAMATAN : ..... BANGSALSARI .....

DESA / KELURAHAN : ..... PETUNG .....

4289

DAFTAR ISIAN 208  
No. 10689 ..... 11/2000

DAFTAR ISIAN 307  
No. 19617 ..... 1/2000

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

JEMBER ..

12 • 34 • 11 • 09 • 1 • 00121

a) HAK : MILIK  
 No. : 121  
 Desa/Kel. : PETUNG  
 Tgl. berakhirnya hak : \_\_\_\_\_

f) NAMA PEMEGANG HAK  
~~SAMSATI~~ / 5/16 - 2001

b) NIB : 12.34.11.09.00037  
 Letak Tanah

Tanggal lahir / akta kelahiran  
 02 - 06 - 1951.

c) ASAL HAK  
 1. Konversi  
 2. Pemberian hak  
 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang

g) PEMBUKUAN  
 Jember Tgl. 2 - 10 - 2000  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jember



*[Signature]*  
 Drs. DARWOTO, SH

NIP : 010 055 824

d) DASAR PENDAFTARAN  
 1. Daftar Isian 202  
 Tgl. : 13 - 9 - 2000  
 No. : 1335/BA/2000  
 2. Surat Keputusan  
 Tgl. \_\_\_\_\_  
 No. \_\_\_\_\_  
 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang  
 Tgl. \_\_\_\_\_  
 No. \_\_\_\_\_

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
 Jember Tgl. 2 - 10 - 2000  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jember



*[Signature]*  
 Drs. DARWOTO, SH

NIP : 010 055 824

e) SURAT UKUR  
 Tgl. : 15 - 5 - 2000  
 No. : 32/Peting/2000  
 Luas. : 6.299 m2

i) PENUNJUK : Bexas yasan, Petok C No.309 Persil No.143 Klas: S.III Luas: 3.170  
 Akta Hibah Tgl.5-12-1999 No. 594/1085/436.563/1999  
 Pengurusan No. 545/Desa/2000 Tgl.15-7-2000 s/d 12-9-2000  
 Di 301 No. 2993/II/2000.

aman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
<p>akta jual beli PPAT Eddy Jantoni I. S. H. Notaris di Jember, tanggal 21-5- 2001.</p>	<p>Tgl 2-6-2001 Daftar Isian 208 No. 2004/2001 Daftar Isian 307 No. 4635/2001</p>	<p><del>YATIM P. HATIR</del> <del>(B.L. HATIR 12-05-1971)</del></p>	<p>2-03 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Pir BAGAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIC INDONESIA 10 NO 146 211</p>
<p>No. 14/1.188/V/2001 No. 201/No. 2295/III/2001</p>			
<p>PPAT BOBIYANTO SH telah minta pengecekan serupikat</p>			<p>11/8-2003 jam 10.00</p>
<p>akta jual beli No. 3/PEW-BS/VIII/ 2003. Tgl. 14/08/ 2003 yang dibuat oleh PPAT BOBIYANTO, SH</p>	<p>Tgl. 2-9-2003 01-307 No. 12477/2003 01-208 No. 6935/2003</p>	<p>Tuan SLAMET 02/04/1968</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Pir BAGAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIC INDONESIA 10 NO 164 211</p>





MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 9 TAHUN 1999

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN  
HAK ATAS TANAH NEGARA DAN  
HAK PENGELOLAAN

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

8

- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 perlu diatur mengenai tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- b. bahwa sehubungan dengan hal sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
3. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);
4. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);

7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122/M Tahun 1998 tentang Pembubaran Kabinet Pembangunan VII Dan Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

MEMUTUSKAN:

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
3. Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Tanah hak adalah tanah yang telah dipenuhi dengan sesuatu hak atas tanah.
5. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan

7. Pemohon atau subjek hak adalah perorangan atau badan hukum yang pendiriannya sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, perbaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.

9. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang pemohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

10. Perbaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.

11. Uang pemasukan adalah uang yang harus di bayar oleh setiap penerima hak atas tanah negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (recognition) atas hak menguasai Negara.

12. Panitia Pemeriksa Tanah adalah Panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara termasuk Hak Pengelolaan.

13. Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai pelaksanaan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

14. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

15. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dan disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

16. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional di tingkat Propinsi, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah.

17. Kantor Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota.

18. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.

#### Fasal 2

(1) Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

(2) Pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

#### Fasal 3

(1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.

(2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

(3) Keputusan pemberian dan penolakan hak atas tanah dibuat sesuai contoh Lampiran 1.

(4) Pernohonian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan dibuat sesuai contoh Lampiran 2.

#### Fasal 4

(1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konservasi yang ditetapkan oleh Menteri tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Pasal 5

(1) Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk.

(2) Susunan anggota dan tugas Panitia Pemeriksa Tanah dan Tim Penelitian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

BAB II  
TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH  
SECARA INDIVIDUAL ATAU KOLEKTIF

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 6

(1) Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

(2) Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Pasal 7

Dalam hal pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sepanjang mengenai Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh

keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak dan mencatatnya dalam sertipikat.

Bagian Kedua  
Pemberian Hak Milik

Paragraf 1

Syarat-syarat Permohonan Hak Milik

Pasal 8

(1) Hak Milik dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :
  - 1) Bank Pemerintah;
  - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

(2) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

Pasal 9

(1) Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :

1. Keterangan mengenai permohonan :
  - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan perdirinya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data

- atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - jenis tanah (pertanian/non pertanian);
  - rencana penggunaan tanah;
  - status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);

- Lain-lain :
  - keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 10

Pemohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan :

- Mengenai pemohon :
  - jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
  - jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan perdirianya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Mengenai tanahnya :
  - data yuridis : seripikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - data fisik : surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
  - surat lain yang dianggap perlu.

- Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

Paragraf 2

Tata Cara Pemberian Hak Milik

Pasal 11

Pasal 12

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

- Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
- Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 5.
- Membertahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 13

- Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

- Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada :

- Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang ditandatangani dalam Rincian Pemeriksaan Tanah (konstatirig rapport) sesuai contoh Lampiran 7.

- Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8 atau

- Panitia Pemeriksa Tanah: A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Rincian Pemeriksaan Tanah sesuai contoh

(4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

(5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah diimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbikan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

(6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak diimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 14

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapa dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
2. Meneriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah diimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana

Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

(4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak diimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 15

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri memberitahukan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
2. Meneriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri menerbikan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 16

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5), Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampai keputusan tersebut kepada yang berhak.

Paragraf 1  
Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Usaha

Pasal 17

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 18

(1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan Hak Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :
  - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya;
  - b. apabila badan hukum : nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur sebutkan tanggal dan nomor/nya);
  - c. jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).
3. Lain-lain :
- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 19

Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilampiri dengan :

- a. foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;

c. izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;

d. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing, tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;

f. surat ukur apabila ada.

Paragraf 2

Tata Cara Pembelian Hak Guna Usaha

Pasal 20

(1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

(2) Apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Pasal 21

Setelah berkas permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diterima, Kepala Kantor Wilayah :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 14.
3. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Memerintahkan kepada para Kepala Bidang terkait untuk melengkapi bahan-bahan yang diperlukan.

Pasal 22

atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam hal data yuridis dan data fisiknya belum lengkap, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

(3) Selanjutnya memerintahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah B atau Petugas yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah.

(4) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.

(5) Hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 15 dan hasil pemeriksaan tanah oleh Petugas yang ditunjuk dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering rapport) sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, sesuai contoh Lampiran 16.

(6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha telah diimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksaan Tanah B atau Petugas yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Kepala Kantor Wilayah memberikan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

(7) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha tidak diimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri, disertai pendapat dan pertimbangannya sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 23

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :

2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7), Menteri memberikan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Paragraf 3

Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu Dan  
Pembaharuan Hak Guna Usaha

Pasal 24

Hak Guna Usaha dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Pasal 25

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Pasal 26

Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha atau perpanjangan berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Pasal 27

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 23 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna

Pasal 28

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang untuk seluruh atau sebagian tanah Hak Guna Usaha, apabila:
  - a. tanah tersebut masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik untuk keperluan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan dan masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.

- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana diraksud dalam Pasal 12 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 29

- (1) Keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan tanaman, bangunan serta benda lain yang ada di atas tanah tersebut.

- (2) Kecuali apabila ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan peristiwa hak atau penguasaan tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- (3) Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 tidak berdasarkan alasan ditelantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan tanaman di atasnya.

- (4) Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud

- (5) Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut diperuntukkan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi dimaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

- (6) Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- (7) Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak tercapai, jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan bangunan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Pasal 30

- (1) Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu hak Guna Usaha mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

- (2) Pembaharuan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak diadikararkannya Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

Pasal 31

- Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (6), Pasal 23 ayat (5) dan Pasal 27 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Keempat  
Pemberian Hak Guna Bangunan

Paragraf 1

Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan

Pasal 32

Pasal 33

- (1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c. jenis tanah (pertanian / non pertanian);
  - d. rencana penggunaan tanah;
  - e. status tanahnya (arah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain:
  - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 34

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan :

1. Non fasilitas Penanaman Modal :

- a. Mengenai pemohon:
  - 1) jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;

- b. Mengenai tanahnya:
  - 1) data yuridis : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - 2) data fisik : surat ukur, gambar situasi, apabila ada;
  - 3) surat lain yang dianggap perlu.

c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

2. Fasilitas Penanaman Modal:

- a. foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- b. rencana perusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknik bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. surat ukur, apabila ada.

Paragraf 2

Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan

Pasal 35

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertambangan yang daerah kerjanya meliputi letak lahan yang bersangkutan.

Pasal 36

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor

2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 37

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
  - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering rapport), sesuai contoh Lampiran 7, atau
  - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
  - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada

- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana diraksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 38

- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.
- Pasal 38
- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk :
    1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
    2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
  - (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - (3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon

(4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak diimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 39

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri memberikan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Paragraf 3

Tata Cara Perpanjangan jangka Waktu Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Pasal 40

Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Pasal 41

Pasal 42

Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 43

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 39 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan.

Pasal 44

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila :

- a. tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan oleh pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;
- b. syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

(2) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain dari pada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila :

- a. tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku;
- b. syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 45

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 46

(1) Keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan hangunan serta benda lain yang ada di atas tanah tersebut.

(2) Kecuali apabila ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penclakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

(3) Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 tidak berdasarkan alasan ditclantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diburikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan bangunan di atasnya.

(4) Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.

(5) Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut diperintahkan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi terkaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

(6) Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud

(7) Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada

(6) tidak tercapai, jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh Menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Pasal 47

(1) Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

(2) Pembaharuan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftarkanya Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan.

Pasal 48

Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5), Pasal 35 ayat (3), Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sanpainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Kelima

Pemberian Hak Pakai

Paragraf 1

Syarat-syarat Permohonan Hak Pakai

Pasal 49

Hak Pakai dapat diberikan kepada :

- Warga Negara Indonesia.
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- Instansi Pemerintah.
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 50

(1) Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :

- a. apabila petorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungan;
- b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. jenis tanah (pertanian / non pertanian);
- d. rencana penggunaan tanah;
- e. status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara).

3. Lain-lain :

- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 51

(1) Pemohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dilampiri dengan :

1. Hak Pakai dengan jangka waktu :

- a. Mengenai pemohon :
  - 1) jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan dan keterangan domisili;
  - 2) jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya :

- 1) data yuridis : sertipikat, girik, surat ukur, gambar situasi apabila

pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- 2) data fisik : surat ukur, gambar situasi apabila ada;
- 3) surat lain yang dianggap perlu.

c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

2. Hak Pakai selama dipergunakan :

a. Mengenai pemohon :

- 1) jika pemohon instansi Pemerintah atau Badan hukum Indonesia : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) jika pemohon Badan Hukum Asing : foto copy surat persetujuan bidang usaha dari instansi terkait;
- 3) jika pemohon Kedutaan Asing : foto copy surat rekomendasi dari Departemen Luar Negeri.

b. Mengenai tanahnya :

- 1) data yuridis : sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) data fisik : surat ukur, gambar situasi apabila ada;
- 3) surat lain yang dianggap perlu.

(2) Dalam hal pemohon Hak Pakai orang asing juga dipersyaratkan :

- a. bagi orang asing penetap : foto copy surat izin tinggal tetap;
- b. bagi orang asing lainnya : foto copy izin kunjungan atau izin kunjungan lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada pasport atau dokumen kunjungan lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

(3)

Dalam hal pemohon instansi Pemerintah namun bukti perolehan tanahnya tidak dapat dikemukakan, dipergunakan dengan surat pernyataan yang menyebutkan bahwa secara

Pasal 52

Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 53

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 5.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 54

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pakai atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah

- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8.

- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.

- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai telah diimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak diimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 55

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk :

  1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.

2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang

ayat (5) dan memeriksa kelengkapan permohonan Hak Pakai tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai telah disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

(4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 56

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Menteri memintakan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
  1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau

Pasal 57

Hak Pakai yang berjangka waktu dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Pasal 58

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Pasal 59

Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama.

Pasal 60

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Pakai.

Pasal 61

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
  - a. tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan oleh pemegang hak untuk keperluan lain sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan.
  - b. syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain dari pada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
  - a. tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau

- sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku;
- b. syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Pasal 62

Pernohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 63

- (1) Keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan tanaman, bangunan serta benda lain yang ada di atas tanah tersebut.

- (2) Kecuali apabila ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- (3) Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 tidak berdasarkan alasan ditentulkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan bangunan di atasnya.

- (4) Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.

- (5) Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada

penggantian atau ganti rugi dimaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

- (6) Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- (7) Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak tercapai, jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh Menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Pasal 64

- (1) Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu hak Pakai mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

- (2) Pembaharuan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftarkan Keputusan Pemberian Hak Pakai di Kantor Pertanahan.

Pasal 65

Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (5), Pasal 55 ayat (3), Pasal 56 ayat (3) dan Pasal 60 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sempainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Pasal 66

Ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 65, tidak berlaku bagi Hak Pakai selama dipergunakan.

BAB III  
TATA CARA PEMBERIAN HAK PEKERJOLAHAN

Bagian Kesatu  
Syarat-syarat Pernohonan Hak Pengelolaan

- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

(2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Pasal 68

(1) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan romornya);
  - c. jenis tanah (pertanian / non pertanian);
  - d. rencana penggunaan tanah;
  - e. status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain:
- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohonkan;
  - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 69

Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dan (2) meliputi:

- b. rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. izin lokasi atau surat izin peruntukan penggunaan tanah atau surat isin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait, apabila diperlukan;
- f. surat ukur, apabila ada;
- g. surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah.

Bagian Kedua  
Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan

Pasal 70

Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 71

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Meneriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5.
4. Memerintahkan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 72

(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan Hak

(2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.

(3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :

a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering rapport), sesuai contoh Lampiran 7, atau

b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah instansi Pemerintah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau

c. Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.

(4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

(5) Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 73

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk :

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.

2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan

(2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pengelolaan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 74

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri memberikan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

Pasal 75

Keputusan pemberian atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) dan (4) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.

Keputusan pemberian atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) dan (4) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.

BAB IV  
TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH  
SECARA UMUM

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 76

- (1) Pemberian hak secara umum dicetak oleh Menteri.
- (2) Pemberian hak secara umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Bagian Kedua

Syarat Dan Tata Cara Pemberian Hak Secara Umum

Paragraf 1

Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk

Rumah Tinggal

Pasal 77

*Peraturan/Kesepakatan  
No. G/1998*

Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dipergunakan untuk rumah tinggal baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir jangka waktunya.

Pasal 78

Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi lelak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 17.

Pasal 79

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon; nama, tanggal lahir,

3. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon

Pasal 80

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dilampiri dengan:

- a. bukti identitas pemohon;
- b. sertipikat tanah yang bersangkutan;
- c. bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal, berupa:
  - 1) foto copy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
  - 2) surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- d. foto copy SPT PBB tahun berjalan atau terakhir;
- e. surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

Pasal 81

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 18.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 19.

Pasal 82

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dari kebenaran berkas permohonan pemberian Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 83

- (1) Dalam hal hasil penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, apabila tanahnya melebihi luas yang tidak terkena uang pemasaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kepala Kantor Pertanahan:

(2) Setelah yang pemasukan dan biaya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diunasi, Kepala Kantor Pertanahan :

- a. menegakkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
- b. selanjutnya memberikan dan mendaftarnya menjadi Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
- c. dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
- d. menerbitkan sertipikat Hak Milik.

Paragraf 2

Penyerahan Hak Milik Atas Tanah & Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah

Pasal 84

*Penerangan/Ka. BPN No. 2 / 1998.*

Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dapat diberikan kepada Pegawai Negeri, untuk rumah dan tanah atau tanah yang dimaksudkan untuk rumah tinggal yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.

Pasal 85

Permohonan Hak Milik atas rumah dan tanah untuk rumah tinggal atau tanah yang dimaksudkan untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 21.

Pasal 86

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 memuat :

- 1. Keterangan mengenai pemohon : nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal dan keterangan mengenai bidang-bidang tanah yang telah dipunyai.
- 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
  - a. sertipikat,

c. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasinya sebutkan tanggal dan nomornya);  
d. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 87

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 harus dilampiri dengan :

- a. untuk tanah yang di atasnya berdiri rumah Negara Golongan III :
  - 1) foto copy bukti identitas pemohon;
  - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang bersangkutan;
  - 3) surat tanda bukti pelunasan harga rumah dan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
  - 4) surat keputusan instansi yang berwenang bahwa rumah yang bersangkutan sudah menjadi milik pemohon;
  - 5) surat pelepasan hak atas tanah dari instansi yang bersangkutan kepada pemohon;
  - 6) surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

b. untuk tanah lainnya :

- 1) foto copy bukti identitas pemohon;
- 2) surat tanda bukti pelunasan harga tanah yang bersangkutan;
- 3) surat pelepasan hak atas tanah dari instansi yang bersangkutan kepada pemohon;
- 4) surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.
- 5) bukti lain bahwa tanah tersebut adalah tanah yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri yang bersangkutan dari Pemerintah.

Pasal 88

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

- 1. Memeriksa dan merevisi kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- 2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 22
- 3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 23.

- 5. Memberituhkan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan menyebutkan rincianrnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 89

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 90

- (1) Dalam hal data yuridis dan data fisiknya belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
  - a. Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah untuk melengkapi data yuridis;
  - b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melengkapi data fisik.

- (2) Setelah data yuridis dan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lengkap, Kepala Kantor Pertanahan :

- a. menerbitkan Keputusan Konfirmasi Pemberian Hak Milik sesuai contoh Lampiran 24.
- b. mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya jo Keputusan Konfirmasi sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. menerbitkan sertifikat Hak Milik.

Pasal 91

- (1) Dalam hal bidang tanah yang dimohon telah terdaftar serta data yuridis dan data fisiknya belum cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
  - a. Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah untuk melengkapi data yuridis;
  - b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melengkapi data fisik.

- (2) Apabila permohonan tersebut telah memenuhi syarat, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan :
  - a. menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai

2

- b. selanjutnya memberikan dan mendatarkannya kepada Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
- c. dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
- d. menerbitkan sertifikat Hak Milik.

Pasal 92

- (1) Dalam hal bidang tanah yang dimohon telah terdaftar serta data yuridis dan data fisiknya sudah lengkap, Kepala Kantor Pertanahan meneliti kebenaran berkas permohonan serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Apabila berkas permohonan tersebut telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan :

- a. menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
- b. selanjutnya memberikan dan mendatarkannya kepada Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
- c. dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
- d. menerbitkan sertifikat Hak Milik.

Paragraf 3

Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai

Pasal 93

Pemberian hak secara umum untuk perubahan hak atas tanah diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia;
- c. Badan Hukum Indonesia;
- d. Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Kepa. Kemung / Ra 2011  
Di. 16 Feb 1997

Pasal 94

(2) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :

- a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai ketentuan peraturan-perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertipikat, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan risalah lelang;
- b. letak, batas-batas dan luasnya (sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur);
- c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d. rencana penggunaan tanah;

3. Lain-lain :

- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 95

Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dilampiri dengan :

1. Mengenai pemohon :

- a. jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan;
- b. jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Mengenai tanahnya :

- 1) sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahannya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
- 2) kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu

4) akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan atau surat perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

Pasal 96

Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sesuai contoh Lampiran 25.

Pasal 97

Dalam hal hak atas tanah yang dimohon sudah terdaftar, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan;
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 26.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 27.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 28.

Pasal 98

(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dan memeriksa kelengkapan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2)

- Setelah berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan :
- a. menagaskan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut menjadi tanah negara serta mendaftar dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
  - b. selanjutnya memberikan dan mendaftarnya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai serta mencatatnya

- c. dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
- d. menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pasal 99

Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Pasal 100

Dalam hal tanah yang dimohon belum terdaftar, setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

- 1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- 2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 26.
- 3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 27.
- 4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 28.

Pasal 101

(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan selagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam hal data yuridis dan data fisik telah lengkap serta telah cukup alasan untuk dikabulkan, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada para Kepala Seksi yang terkait untuk menyelesaikan proses pembuktian hak yang belum terdaftar tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Sepanjang tidak ada pihak lain yang keberatan dan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Milik atas tanah yang dimohon

- (4) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan :
- a. mengasaskan Hak Milik tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
- b. selanjutnya memberikan dan mendaftarkannya menjadi Hak Guna Bangunan serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
- c. dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
- d. menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan.

Pasal 102

Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dan Pasal 101 berlaku mutatis mutandis.

BAB V

KEWAJIBAN PENERIMA HAK ATAS TANAH

Pasal 103

(1) Setiap penerima hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut :

- a. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTD) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. memelihara tanda-tanda batas;
- c. menggunakan tanah secara optimal;
- d. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah.
- e. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
- f. kewajiban yang tercantum dalam sertipikatnya.

(2) Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban, selagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI  
TATA CARA PEMBATALAN HAK ATAS TANAH

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 104

(1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

(2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administratif dalam pemberian keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 105

(1) Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri.

(2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena

Cacat Hukum Administratif

Pasal 106

(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

(2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 107

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- d. kesalahan objek hak;
- e. kesalahan jenis hak;
- f. kesalahan perhitungan luas;
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Paragraf 1

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif Yang Diterbitkan Karena Permohonan

Pasal 108

(1) Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:

- 1. Keterangan mengenai permohonan:
  - a. apabila perorangan, nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjanya;
  - b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. nomor / jenis hak atas tanah;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sertakan tanggal dan nomornya);
  - c. jenis tanah (pertanian/ non-pertanian).
- 3. Lain-lain:
  - a. alasan permohonan pembatalan;
  - b. keterangan lain yang diragup perlu.

Pasal 109

Permohonan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dilampiri dengan:

- 1. Mengenai permohonan:
  - a. jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan;

- a. foto copy surat keputusan dan atau sertipikat;
- b. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Pasal 110

Pernohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 111

- (1) Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :
  1. Memeriksa dan mereliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
  2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 29
  3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 30
  4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.

- (2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya berlaku untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Pasal 112

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dalam hal keputusan pembatalan hak telah disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 31.

Pasal 113

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah

memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk :

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 32.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- (2)

Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon pembatalannya beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (2) dan memeriksa kelayakan permohonan pembatalan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3)

Dalam hal keputusan pembatalan telah disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah memberitahukan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 114

Dalam hal keputusan pembatalan hak tidak disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya sesuai contoh Lampiran 33.

Pasal 115

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :
  1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- (2)

Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, Menteri memberikan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 116

(1) Dalam hal permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan langsung kepada Menteri, setelah menerima bebas permohonan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:  
1. Memeriksa dan melengkapi kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada pemohon untuk melengkapinya;  
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta kejelasan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Apabila data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan dianggap kurang memenuhi syarat, Menteri dapat memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti kembali data yuridis dan data fisik dan melaporkan hasilnya kepada Menteri.

(4) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat atau tidaknya dikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan memberikan keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 117

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana

Pasal 118

Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3), Pasal 115 ayat (3), Pasal 116 ayat (5) dan Pasal 117 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Paragraf 2

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif Yang Diterbitkan Tanpa Permohonan

Pasal 119

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses pemberian keputusan pemberian hak atau sertipikatnya tanpa adanya permohonan.

Pasal 120

(1) Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/atau sertipikat yang diketahui cacat hukum administratif dalam pembatalannya.

(2) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 121

(1) Dalam hal keputusan pembatalannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah, setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) diterima, Kepala Kantor Wilayah memutuskan dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya atau diproses lebih lanjut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2)

Apabila data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

(3) Dalam hal kewenangan pembatalannya merupakan kewenangan Menteri, hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 120 ayat (2), disampaikan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 122

(1) Setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (3) diterima, Menteri mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dimaksud dan selanjutnya merelatif dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Apabila telah cukup untuk mengambil keputusan, Menteri menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 123

Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) dan Pasal 122 ayat (2) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Ketiga

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena

Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah

Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap

Pasal 124

(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Pasal 125

(1) Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan

atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

(2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Pasal 126

(1) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125, memuat:

1. Keterangan mengenai Pemohon:
  - a. apabila perseorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
  - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan perdirinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya :
  - a. nomor / jenis hak atas tanah;
  - b. letak tanah, batas-batas dan luas tanah.

3. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung;

(2) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 harus dilampiri dengan:

- a. foto copy identitas;
- b. foto copy surat keputusan/setipikat;
- c. foto copy akta pendirian badan hukum;
- d. foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
- e. berita acara eksekusi, apabila perkaranya perdata atau pidana;
- f. atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan permohonan.

Pasal 127

Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan merelatif kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh lampiran 29;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan pembatalan sesuai contoh Lampiran 30;
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data

(1) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 serta mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (2) dengan data yuridis yang teralir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Apabila berkas dianggap telah lengkap tetapi ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan dimaksud kepada Menteri.

(1) Setelah menerima berkas permohonan dan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya.

(2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.

(3) Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan perimbangannya.

(4) Dalam hal Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 129 berlaku mutatis mutandis terhadap

pengadilan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

(1) Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, setelah berkas permohonan diterima, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera minta Kepala permohonan untuk melengkapinya.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.

(2) Selanjutnya Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.

(3) Apabila terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik, Menteri dapat memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti perubahan tersebut dan melaporkan hasilnya untuk dipadukan bahan pertimbangan untuk diterbitkan keputusan pembatalan hak atau tidak melaksanakan amar putusan pengadilan.

(4) Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan perimbangannya.

(5) Dalam hal Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131.

Keputusan pembatalan hak atas tanah atau keputusan tidak

ayat (3), Pasal 130, Pasal 131 ayat (1) dan Pasal 132 ayat (1) dan (2) kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

BAB VI  
TATA CARA PEMERIAN IZIN PERALIHAN  
HAK ATASTATAH

Pasal 134

Izin peralihan hak atas tanah diperlukan hanya untuk peralihan Hak Milik yang dipunyai oleh badan hukum keagamaan, badan sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah Negara dan hak-hak lain yang di dalam sertifikatnya dicatat memerlukan izin.

Pasal 135

Pembelian izin peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat yang menerbitkan keputusan pembelian haknya.

Pasal 136

(1) Permohonan izin peralihan hak atas tanah diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan izin peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai Pemohon:
  - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
  - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pembentukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
  - a. status hak atas tanahnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya;
  - c. jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
  - d. rencana penggunaan tanah.

3. Lain-lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang

Pasal 137

Permohonan izin peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) dilampiri dengan :

1. Mengenai diri pemohon :
  - a. perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukkewarganegaraan;
  - b. badan hukum : foto copy akta atau peraturan penidariannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya :
  - a. data yuridis : sertifikat;
  - b. surat lain yang diperlukan
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 35.

Pasal 138

Permohonan izin peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) diajukan kepada Pejabat yang menerbitkan keputusan pembelian haknya sesuai contoh Lampiran 36.

Pasal 139

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) diterima, Pejabat yang berwenang :
1. Memeriksa dan menilai kelengkapan berkas permohonan;
2. Mencatat dalam formasi lain sesuai contoh Lampiran 37;
3. Membagikan unta tertera berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 38.

Pasal 140

(1) Pejabat yang berwenang meneliti kelengkapan kebenaran berkas permohonan izin peralihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) memeriksa kelayakan permohonan dapat atau tidak dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) telah cukup untuk mengikutuskan, Pejabat yang berwenang sebagai dimaksud dalam Pasal 135 menerbitkan izin peralihan atas tanah yang dimohon atau penolakannya sesuai contoh Lampiran 39.

Pasal 141

izin peralihan hak atas tanah atau penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 ayat (2) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

BAB VIII

TATA CARA PEMBERIAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PEMBAYARAN UANG PEMASUKAN

Pasal 142

(1) Dalam hal penerima keputusan pemberian hak atas tanah merasa keberatan atas jangka waktu pembayaran uang pemasukan kepada Negara, yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran.

(2) Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan sebelum jangka waktu pembayaran uang pemasukan tersebut berakhir.

Pasal 143

Pemborisan Perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 dilakukan oleh Pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya.

Pasal 144

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya,
  - b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. nomor surat keputusan pemberian haknya;
- b. letak, batas-batas dan luasnya;

d. alasan permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan.

Pasal 145

Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) dilampiri dengan foto copy keputusan pemberian haknya dan surat pernyataan bahwa pemohon masih menguasai tanah yang dimohon sesuai contoh Lampiran 40.

Pasal 146

Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) diajukan kepada Pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya, sesuai contoh Lampiran 41.

Pasal 147

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) diterima, Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143:

1. Memeriksa dan menilai kelengkapan berkas permohonan.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 42.
3. Menerbitkan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 43.

Pasal 148

(1) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 dan memeriksa kelengkapan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) telah cukup untuk mengambil keputusan, Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 menerbitkan keputusan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan sesuai contoh Lampiran 44 atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya sesuai contoh Lampiran 45.

Pasal 149

Keputusan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (2) disampaikan kepada pemohon melalui

BAB IX  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 150

Perubahan hak atas tanah yang berasal dari tanah objek PUM/PTK.5 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 3 Prp Tahun 1950 tentang Pengurusan Benda-Benda Telap Milik Perseorangan Warganegara Belanda jo Peraturan Presidium Kabinet Ewiktora Republik Indonesia Nomor.5/Prk/ Tahun 1965 tentang Petegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan Hukum Yang Ditinggalkan Direksi/Pengurus.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 151

Sebelum dalam atau formatir sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini tersedia, kegiatan pemberian hak atas tanah dilaksanakan dengan menggunakan daftar isian atau formatir yang berlaku sebelum berlakunya peraturan ini dengan mengadakan pengesahan.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 152

Dengan berlakunya peraturan ini :

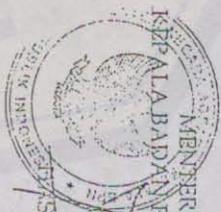
1. Peraturan-peraturan di bawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Perumahan Dan Penyelesaian Persebaran Blok Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Penaharannya.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pencerbitkasan Tanah Bagi Program Dan Proyek Departemen Pertanian.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1993 tentang Tata Cara Pemberian Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Dalam Kawasan-kawasan Tertentu Di

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

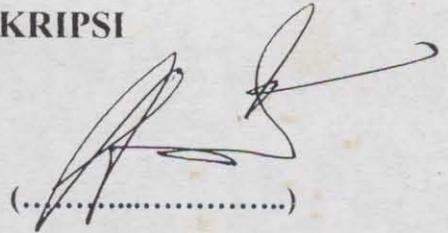
Ditctapkan di Jakarta

Pada tanggal 14 Desember 1995

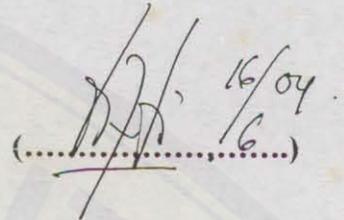
  
 MENYERIK NEGARA AGRARIA /  
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 SAN BASRI DURIN

PERSETUJUAN (ACC) BENDEL SKRIPSI

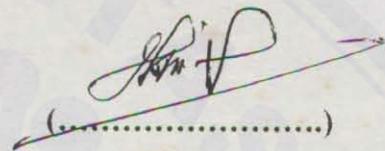
1. HARDIMAN, S.H.

(.....)  


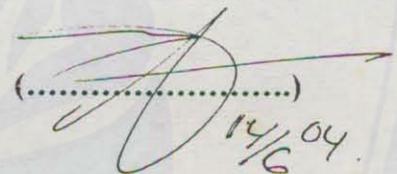
2. ANTIKOWATI, S.H., M.H.

(.....)  
 16/04  
16/6

3. IKETUT SUANDRA, S.H.

(.....)  


4. IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.

(.....)  
 14/04  
16/6

Jember, 14 Juni 2004

IBNU AGUS SALAM