



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK  
YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN  
GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER**



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK  
YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN  
GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER**

**Oleh :**

**HAKI MURRROSYIDIN  
NIM. 020710101084**

**Pembimbing**

**HARDIMAN, S.H.  
NIP. 130 808 983**

**Pembantu Pembimbing**

**WARAH ATIKAH, S.H., M.HUM  
NIP. 132 296 912**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2007**

**MOTTO**

**“Barang siapa yang mengambil tanah seseorang dengan paksa, maka ia akan dibebani memikul tujuh lapis bumi pada hari kiamat”**

---

Terjemahan sholeh Bukhori 2001,hal. 213

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua yang telah memberikan semangat dan doa dalam setiap langkahku. Ayahanda Achmad Mughni, S.H., terima kasih atas keteladanan dan ajaran kehidupan yang diberikan kepada ananda, Ibunda Hernik Indrayati terima kasih atas kasih sayang serta doa yang Ibunda berikan yang tak kan pernah kulupakan;
2. Almamater Universitas Jember tercinta;



## PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 29

Bulan : Januari

Tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji

Ketua,

Sekretaris,



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



**ASMARA BUDI DYAH DIARMA SUTJI, S.H.**  
NIP. 130 808 987

### Anggota Penguji

**1. HARDIMAN, S.H.**  
NIP. 130 808 983

**2. WARAH ATIKAH, S.H., M.HUM**  
NIP. 132 296 912



(.....)



(.....)

## PENGESAHAN

Disahkan skripsi ini dengan judul :

### **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER**

Oleh:

**HAKI MURROSYIDIN  
NIM. 020710101084**

Pembimbing,

  
**HARDIMAN, S.H.  
NIP. 130 808 983**

Pembantu Pembimbing,

  
**WARAH ATIKAH, S.H., M.HUM  
NIP. 132 296 912**

Mengesahkan :

**Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum**

Dekan



  
**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP 130 808 985**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

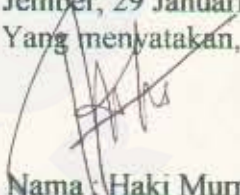
Nama : Haki Murrosyidin

Nim : 020710101084

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus di junjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 29 Januari 2007  
Yang menyatakan,



Nama : Haki Murrosyidin  
Nim : 020710101084



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan taufik, hidayah dan inayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER.**

Atas bantuan berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan, oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankanlah penyusun menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak antara lain :

1. Bapak Hardiman, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan petunjuk, bimbingan dan saran kepada penyusun;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, bimbingan serta motivasi kepada penyusun;
3. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Sutji, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, dimana penyusun menyelesaikan pendidikan hukum selama ini;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik, yang telah memberikan bimbingan dan nasehatnya selama penyusun menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Bapak Ibu Dosen yang lain dan Tenaga Administrasi Fakultas Hukum;
11. Bapak Ibu Guru yang telah mendidik dan membimbing penyusun dari taman kanak-kanak hingga perguruan tinggi;

12. Bapak Siswo Prajitno, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta para staf dan karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah mengizinkan untuk melakukan penelitian dan bantuannya selama penyusun melakukan penelitian;
13. Bapak Agus Sri Budianto S.H., selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah memberikan bimbingan dan bantuannya selama penyusun mengadakan penelitian;
14. Ibu Hajjah Siti Hanifah beserta keluarga selaku salah satu pemilik tanah di Kelurahan Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember yang penyusun jadikan sebagai objek dari penelitian, yang telah memberikan informasi dan bantuannya selama penyusun mengadakan penelitian;
15. saudara-saudaraku Yeni Herawati, S.pd., Bambang Harmoko, S.E., dukungan dan semangat yang telah diberikan;
16. Dina Eka Prasetya, atas segala doa, pengorbanan, kasih sayang serta kesabaran dalam memberikan motivasi, kesetiaanmu dalam penantian yang panjang sangatlah berharga;
17. teman terbaikku Mas'ud, Danang Purnomo, Nasrul Fakhris, Zulkarnaen, yang telah memberikan arti persahabatan selama ini;
18. Ajeng, Oline, Icha, Ita, Mira, Probo yang telah memberikan dukungannya selama ini;
19. teman-teman magang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah memberikan dukungannya;
20. teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2002;
21. semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Akhir kata penyusun menyadari bahwa tulisan ini tidak luput dari kekurangan, oleh karena itu saran demi kesempurnaan skripsi ini sangat penyusun harapkan. Besar harapan penyusun, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, Januari 2007

Penyusun



## DATAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERNYATAAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
RINGKASAN.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penulisan.....	4
1.4.1 Tujuan Umum.....	4
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi Penelitian.....	5
1.5.1 Metode Pendekatan Masalah.....	5
1.5.2 Sumber Bahan Hukum.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.5.4 Analisis Data.....	7
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	8
2.2 Dasar Hukum.....	9
2.3 Landasan Teori.....	12
2.3.1 Pengertian Hak atas Tanah.....	12
2.3.2 Pengertian Hak Milik.....	13

2.3.3	Pengertian Pelepasan Hak Milik atas Tanah .....	16
2.3.4	Pengertian Pembebasan Hak Milik atas Tanah .....	18
2.3.5	Prosedur Pelepasan Hak Milik atas Tanah .....	20

### BAB III PEMBAHASAN

3.1	Proses Pelaksanaan Pembebasan Hak Milik atas Tanah yang Dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember terhadap Pelebaran <i>Double Way</i> Jalan Gajah Mada Jember .....	22
3.2	Kendala yang Dihadapi Pemerintah Kabupaten Jember dalam Pelaksanaan Pembebasan Hak Milik atas Tanah terhadap Pelebaran <i>Double Way</i> Jalan Gajah Mada Jember .....	34
3.2	Upaya Penyelesaian yang Dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember dalam Pelaksanaan Pembebasan Hak Milik atas Tanah Terhadap Pelebaran <i>Double Way</i> Jalan Gajah Mada Jember .....	36

### BAB IV PENUTUP

4.1	Kesimpulan .....	40
4.2	Saran .....	41

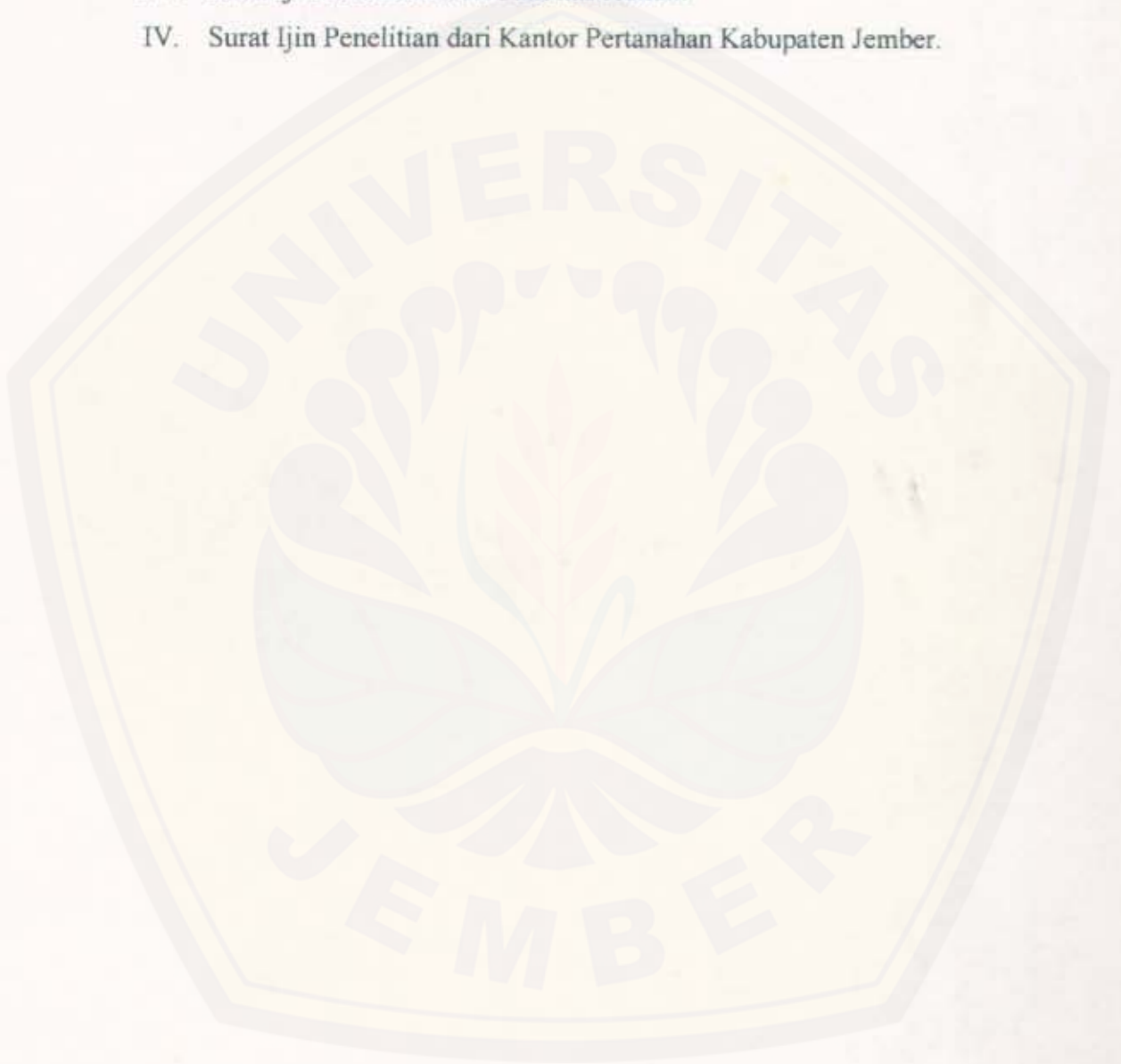
### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN-LAMPIRAN



## DAFTAR LAMPIRAN

- I. Sertipikat Hak Milik Nomor 636 atas nama Hajjah Siti Hanifah.
- II. Akta pernyataan pelepasan Hak Milik atas Tanah.
- III. Surat Ijin Penelitian dari Fakultas Hukum.
- IV. Surat Ijin Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.



## RINGKASAN

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan juga untuk pembangunan. Kehidupan manusia sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman dan sumber mata pencaharian, bahkan bukan hanya dalam kehidupan disaat matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Kebutuhan tanah akan semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan tersebut mengakibatkan harga tanah melonjak dan sulit untuk diperoleh. Hal tersebut disamping membawa dampak positif yaitu memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya juga membawa dampak negatif yaitu banyak permasalahan di bidang pertanahan.

Pembebasan/pelepasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pembebasan hak atas tanah mempunyai arti apabila ada pihak yang membebaskan dan ada pihak yang melepaskan. Tanpa ada yang melepaskan, maka hak atas tanahnya tidak terlepas (tetap melekat).

Oleh karena itu, penyusun mengambil judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER**. Penyusun juga memberikan batasan ruang lingkup hanya mengenai pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah yang akan digunakan untuk proyek pelebaran *double way* jalan Gajah Mada Kabupaten Jember.

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam penyusunan skripsi adalah apakah prosedur pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember terhadap pelebaran *Double Way* jalan Gajah Mada Jember sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, apa kendala yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jember dalam pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah terhadap pelebaran *Double Way* jalan Gajah Mada Jember, bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember dalam pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah terhadap pelebaran *Double Way* jalan Gajah Mada Jember.



Tujuan yang diharapkan dapat dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah guna proyek pelebaran *double way* jalan Gajah Mada Jember. Untuk menjelaskan dan mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaannya, serta untuk mengetahui upaya yang akan digunakan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi tersebut adalah dengan wawancara dan studi bahan kepustakaan. Data yang diperoleh baik dari wawancara maupun studi dokumen atau bahan pustaka kemudian diolah dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Secara keseluruhan, uraian dalam skripsi ini memberikan hasil bahwa prosedur pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah guna kepentingan proyek pelebaran *double way* jalan Gajah Mada Kabupaten Jember adalah dimulai dari pengajuan permohonan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah ke kantor pertanahan. Permohonan tersebut kemudian diperiksa dan diteliti, jika telah memenuhi syarat yang harus dipenuhi, maka permohonan tersebut diproses hingga akhirnya permohonan tersebut dikabulkan dan sertifikat hak milik atas tanah yang bersangkutan diserahkan ke kantor pertanahan.

Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah yang dilakukan Hajjah Siti Hanifah, adalah terlalu banyaknya prosedur yang harus dipenuhi, masih terdapat ketidakcocokan masalah harga tanah antara pemilik tanah dengan panitia pembebasan tanah, tanah-tanah yang akan dibebaskan ternyata masih mengandung sengketa dengan pihak ketiga yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan dan hilangnya batas-batas tanah yang akan dilepaskan. Dalam usaha mengatasi kendala-kendala tersebut, upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah melakukan pendekatan-pendekatan dengan cara musyawarah untuk mufakat kepada pemilik tanah yang terkena proyek pelebaran jalan, memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat yang bersangkutan baik secara langsung maupun dengan media elektronik, memberikan pengertian

kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan, membangun sistem jaringan komputerisasi.

Saran yang dapat penyusun sampaikan demi lancarnya proses pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah tersebut adalah prosedur yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, diharapkan untuk dapat disederhanakan tetapi tidak lepas dari Ketentuan dalam Standar Prosedur Operasi Pelayanan Pertanahan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, juga diharapkan lebih aktif memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat pemilik tanah, diusahakan penyuluhan yang diberikan dilakukan secara langsung, diharapkan agar masyarakat pemilik tanah yang terkena proyek pelebaran jalan mengerti arti penting diadakannya proyek tersebut yang memberikan manfaat dan keuntungan. Di samping itu perlu memberikan pemahaman kepada pemilik tanah, bahwa hak milik atas tanah bukanlah hak mutlak





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan juga untuk pembangunan. Kehidupan manusia sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman dan sumber mata pencaharian, bahkan bukan hanya dalam kehidupan disaat matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Kebutuhan tanah akan semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan tersebut mengakibatkan harga tanah melonjak dan sulit untuk diperoleh. Hal tersebut disamping membawa dampak positif yaitu memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya juga membawa dampak negatif yaitu banyak permasalahan di bidang pertanahan.

Melihat pentingnya tanah bagi kehidupan, maka wajar jika terjadi persaingan dalam memperebutkan hak atas tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber daya alam yang terkandung di dalamnya (Kartasapoetra, 1992: 1). Hal tersebut juga dapat terjadi karena luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang luas. Hal ini berarti bahwa tanah mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan manusia baik kepentingan ekonomi, sosial maupun politik (Saleh, 1977: 7).

Setelah kemerdekaan Negara Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, landasan politik Hukum Agraria di Indonesia dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945 yakni yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.



Sehubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah perlu membentuk dan memberlakukan suatu pengaturan hukum pertanahan yang dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, kemudian Pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 ini meminta perhatian setiap golongan masyarakat di negara kita bukan hanya karena UUPA tersebut merupakan suatu peraturan yang baru, tetapi dikarenakan undang-undang ini benar-benar memuat hal-hal yang merupakan perubahan yang revolusioner dan dramatis terhadap stelsel hukum agraria yang berlaku hingga kini. Dengan adanya UUPA ini maka peraturan-peraturan lain di bidang hukum agraria tidak berlaku lagi, yaitu diantaranya yang diatur dalam Buku II KUHPerduta pasal 499 hingga pasal 829 (Gautama, 1993:3).

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa: "atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Istilah dikuasai pada pasal tersebut bukan berarti dimiliki, tetapi berarti bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk pada tingkatan yang tertinggi diberi wewenang untuk :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa (Saleh, 1977:13).

Negara (dalam hal ini Pemerintah) dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama, ataupun suatu badan hukum. Hal tersebut berarti memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya sepanjang dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Hak-hak atas

tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya, selain itu bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara (Kartasapoetra, 1992: 2).

Berdasarkan hak menguasai dari negara tersebut, maka ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang semuanya tertuang dalam Pasal 16 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dari uraian di atas, maka dalam menyusun skripsi sebagai tugas akhir untuk mendapat gelar sarjana, penyusun mengambil judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG TERKENA PELEBARAN *DOUBLE WAY* JALAN GAJAH MADA KABUPATEN JEMBER”**.

## **1.2 Ruang Lingkup**

Mengingat masalah-masalah dalam Hukum Agraria mempunyai ruang lingkup dan cakupan yang sangat luas dan kompleks, maka untuk mempermudah penyusunan skripsi ini, serta memberikan ketepatan dan ketelitian hasil penelitian, penyusun memberikan batasan ruang lingkup hanya mengenai pelaksanaan pembebasan dan pelepasan tanah hak milik yang terkena pelebaran *double way* jalan Gajah Mada Kabupaten Jember.



### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. apakah prosedur pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember terhadap pelebaran *Double Way* jalan Gajah Mada Jember sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. apa kendala yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jember dalam pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah terhadap pelebaran *Double Way* jalan Gajah Mada Jember?
3. bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember dalam pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah terhadap pelebaran *Double Way* jalan Gajah Mada Jember?

### 1.4 Tujuan Penulisan

Penyusunan skripsi ini mempunyai dua tujuan yang terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu :

#### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penyusunan skripsi ini merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu :

1. untuk melengkapi persyaratan guna meraih gelar kesarjanaan di bidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk kepentingan perkembangan bidang hukum khususnya dalam bidang hukum pertanahan

#### 1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. untuk mengkaji dan menganalisis proses pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah;
2. untuk mengkaji dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah;
3. untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dapat dilakukan dalam menghadapi kendala pelaksanaan pembebasan hak milik atas tanah.



## 1.5 Metodologi Penelitian

Setiap penyusunan karya ilmiah tentunya menggunakan cara atau metode agar penyusunan tersebut dapat memenuhi syarat sebagai karya ilmiah. Dalam penyusunan skripsi ini diperlukan suatu metode penyusunan sebagai unsur utama untuk menemukan, mengembangkan, dan menjalankan prosedur yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga akan menghasilkan penyusunan yang akan mendekati kebenaran optimal. Metode yang penyusun maksud adalah berupa pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengumpulan sumber bahan hukum, analisis bahan hukum.

### 1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode Yuridis Normatif. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan (Soekanto dan Mamudji, 1985 : 15). Nama lain dari penelitian Yuridis Normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain (Waluyo, 1991 : 13).

### 1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Secara umum dalam suatu penelitian biasanya menggunakan sumber bahan yang diperoleh, yang dapat dibedakan menjadi :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :
  - a. Norma atau kaedah dasar, yakni Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
  - b. Peraturan perundang-undangan :
    - 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;

- 2) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 108.35 Tahun 2004 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya : hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum (Soekanto, 1986 : 52).

Dari penjelasan tersebut di atas, dapat dijadikan acuan untuk mengetahui bahwa sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sumber bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan baik yang berbentuk undang-undang ataupun peraturan perundang-undangan lain yang berkedudukan dibawah undang-undang.

Sedangkan bahan hukum sekunderya diperoleh dari literatur-literatur dan karya ilmiah yang dapat dijadikan acuan untuk mendukung penyusunan dan pembahasan skripsi ini.

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Yaitu suatu cara yang dipergunakan oleh penyusun untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan. Idealnya data dikumpulkan dari semua obyek yang dipermasalahkan (Sunggono, 2003 : 118). Paling sedikit ada 3 (tiga) metode pengumpulan data yang dikenal, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview. Ketiga jenis metode pengumpulan data dapat dipergunakan masing-masing atau digunakan seluruhnya sebagai gabungan untuk mendapatkan hasil semaksimal mungkin (Soekanto, 1986 : 21).

Dalam hal ini, penyusun menggunakan metode pengumpulan data, yang berupa :

- a. Wawancara atau interview

Yaitu metode pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan dan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, khususnya Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak yang berkompeten dalam



menangani masalah ini. Wawancara ini dilaksanakan dan dikerjakan berdasarkan pada tujuan penelitian.

b. Studi dokumen atau bahan pustaka

Yaitu metode pengumpulan data berdasarkan pada bahan-bahan pustaka dan literatur termasuk peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dan digunakan sebagai dasar berpijak dalam skripsi ini.

#### 1.5.4 Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari wawancara maupun studi dokumen atau bahan pustaka pada dasarnya merupakan data pada tatanan norma yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus (Socokanto dan Mamudji, 1985: 32).



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Sebidang tanah yang dimaksud dalam skripsi ini adalah tanah yang terletak di Kelurahan Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember. Tanah tersebut adalah tanah yang bersertipikat hak milik nomor 636 sebagaimana diketahui dalam gambar situasi tanggal 4 Februari 1993 nomor 286 tahun 1993 seluas 1004 m<sup>2</sup>.

Sertipikat hak milik nomor 636 tersebut tertulis atas nama pemegang hak, yaitu Hajjah Siti Hanifah, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- a. sebelah utara : Jalan
- b. sebelah selatan : Selokan
- c. sebelah barat : Tanah Saudah, Tarsipah, Saudah
- d. sebelah timur : Tanah Haji Nasirudin

Sertipikat hak milik nomor 636 atas nama Hajjah Siti Hanifah diterbitkan pada tanggal 16 September 1993. Hak milik ini berasal dari hak yasan seperti yang diuraikan dalam petok C nomor 49 persil klas D. I Kelurahan Sempusari.

Untuk bidang tanah tersebut telah dilakukan pemecahan untuk jalan berdasarkan surat pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Kaliwates pada tanggal 29 Juni 2003 dengan nomor Reg. 05/VI/636.535/2003 serta sisa luas tanah tersebut adalah 950 m<sup>2</sup>. Sertipikat hak milik nomor 636 tersebut yang mempunyai luas 1004 m<sup>2</sup> telah dipecah, tanah hasil pemecahan mempunyai luas 950m<sup>2</sup> dan 55,04m<sup>2</sup>. Dari hasil pengukuran untuk luas tanah 950m<sup>2</sup> merupakan sisa tanah hasil pemecahan Hajjah Siti Hanifah selaku pemegang Sertipikat hak milik nomor 636. Keadaan tanah yang bersertipikat hak milik nomor 636 itu sendiri adalah berupa tanah perumahan yang di atasnya berdiri bangunan permanen dan hasil dari pemecahan yang luasnya 55,04m<sup>2</sup> merupakan lahan kosong yang digunakan untuk pelebaran jalan. Hajjah Siti Hanifah, selaku pemegang hak milik nomor 636, setelah mendapatkan persetujuan dari suaminya, telah melepaskan sebagian dari hak milik atas tanah



tersebut. Tanah yang dilepaskan oleh Hajjah Siti Hanifah luasnya mencapai  $55,04\text{m}^2$  dari luas keseluruhan tanah  $1004\text{m}^2$ , sebagaimana yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 4 Februari 1993 nomor 286/1993 beserta batas-batas tanah hak milik atas tanah. Dengan adanya pelepasan hak milik atas tanah tersebut berarti bahwa Hajjah Siti Hanifah telah melepaskan hak keperdataannya secara sukarela terhadap tanah. Hal ini dimaksudkan agar tanah tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan umum, yaitu pembangunan jalan umum untuk pelebaran *double way*.

Pelepasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Hajjah Siti Hanifah pada tanggal 29 Juni 2003 dihadapan Camat Kaliwates Kabupaten Jember dengan surat pernyataan untuk melepaskan sebagian/keseluruhan tanah beserta bangunan permanen/semi permanen dan pepohonan yang ada di atasnya yang terkena pelebaran jalan dengan telah menerima sejumlah uang sebagai ganti kerugian sebesar Rp. 20.200.000,00 (dua puluh juta dua ratus ribu rupiah). Dalam surat pernyataan pelepasan hak milik atas tanah tersebut dihadiri Hajjah Siti Hanifah selaku pemegang hak milik atas tanah serta Lurah Sempusari dan Kepala Lingkungan Krajan Sempusari.

Secara yuridis, adanya pelepasan hak milik atas tanah ini, menyebabkan hak keperdataan atas tanah yang dimiliki oleh Hajjah Siti Hanifah telah lepas dan oleh karena itu, mengakibatkan hak dan kewajiban yang semula dimiliki oleh Hajjah Siti Hanifah terhadap tanah yang dikuasai berdasarkan hak milik tersebut secara otomatis juga ikut lepas.

Hal ini juga mengakibatkan status tanah seluas  $55,04\text{m}^2$  yang semula merupakan hak milik dari Hajjah Siti Hanifah berubah menjadi tanah negara untuk kemudian digunakan sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk kepentingan umum yang berupa pembangunan jalan umum untuk pelebaran *double way* jalan Gajah Mada Kabupaten Jember.

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan untuk mengkaji atau membahas masalah dalam skripsi ini ada beberapa macam dan diambil dari beberapa sumber hukum

sesuai dengan metode pendekatan masalah yang digunakan penyusun adalah yuridis normatif. Adapun dasar hukum yang digunakan yaitu :

**1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

**a. Pasal 33 ayat (3)**

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”.

**2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2034)**

**a. Pasal 6**

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

**b. Pasal 14 ayat (1)**

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

- a. untuk keperluan Negara;
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan mengembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

**c. Pasal 18**

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

**d. Pasal 19 ayat (1) dan (2)**

- (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
- (2) “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.



**e. Pasal 20**

- (1) "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6";
- (2) "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

**f. Pasal 27**

"Hak Milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena ditelantarkan;
  4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah".

**3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 No. 59)****Pasal 9 ayat (1)**

"Objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah Negara.
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (LNRI Tahun 1961 No. 288, TLN No. 2324);
  5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
  7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  8. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 108.35 Tahun 2004 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.



## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya (Santoso, 2006 : 82). Di dalam konsep UUPA, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Atas dasar hak menguasai dari negara, maka timbullah hak atas tanah yaitu wewenang yang diberikan kepada negara untuk mempergunakan dan mengelola tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, semuanya dengan memperhatikan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (Muljadi dan Widjaja, 2004: 24).

Hak atas tanah diatur dalam Bab II UUPA yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah, hak atas tanah dan ruang angkasa. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut. Berdasarkan Hak Menguasai dari Negara, maka negara dalam hal ini adalah Pemerintah dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional yang sudah seharusnya dalam pemanfaatannya dikelola secara bijaksana, mengingat sifatnya yang relatif tetap dengan intensitas pemanfaatan yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan penduduk yang semakin meningkat pula. Meningkatnya kebutuhan tanah akan meningkatkan pula perbuatan hukum atas tanah tersebut, seperti halnya jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan lain-lain. Dari kesemuanya itu maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari apabila tidak ada peraturan yang menanganinya dengan benar dan bijaksana. Oleh

karena itu, Pemerintah berkewajiban mengatur sesuai garis-garis kebijaksanaan sebagai tugas pelayanan yang harus dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hal tersebut dilakukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

### 2.3.2 Pengertian Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam UUPA dapat dijumpai suatu rumusan pengertian hak milik sebagaimana tertera dalam Pasal 20 dan berhubungan dengan Pasal 6 yang berbunyi "Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu memiliki fungsi sosial (Saleh, 1977: 22). Sifat khas dari Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Hak yang tidak mempunyai ketiga sifat tersebut, maka bukanlah hak milik (UUPA Pasal 20 ayat (1) dan (2)).

Kata "turun-temurun dapat beralih dan dapat dialihkan" mempunyai pengertian bahwa apabila pemegang hak milik meninggal dunia, maka hak tersebut secara otomatis beralih/turun kepada ahli warisnya serta dapat dialihkan kepada pihak lain. Hal ini berarti pula bahwa hak milik tidak ditetapkan jangka waktu haknya seperti halnya hak-hak yang lainnya yang telah ditentukan jangka waktunya.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut dapat berupa hak guna bangunan



atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha (Muljadi dan Widjaja, 2004: 30).

Ketentuan dalam UUPA telah menempatkan hak milik sebagai hak yang paling tinggi di antara hak atas tanah yang lainnya (selain Hak Menguasai dari Negara), dalam Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa yang dapat memiliki Hak Milik adalah :

- (a) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (b) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- (c) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.
- (d) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Dapat diketahui pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah (Muljadi dan Widjaja, 2004: 31).

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu :

- a. bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b. perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi;
- c. badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
- d. badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Sosial.



Hak milik hanyalah untuk tanah-tanah yang dipergunakan bank tersebut untuk tempat mendirikan kantor dan perumahan pegawainya. Tanah lainnya misalnya untuk lapangan atau gedung pertemuan hanya boleh dihaki dengan hak guna bangunan. Koperasi pertanian boleh mempunyai tanah dengan hak milik atas tanah untuk usaha pertanian, tetapi untuk gedungnya cukup diberikan dengan hak guna bangunan. Koperasi pegawai negeri tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik, yaitu hanya boleh sampai seluas maksimum yang dimiliki keluarga di daerah setempat.

Terjadinya hak milik menurut pasal 22 UUPA adalah:

1. menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah;
2. menurut penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah, misalnya keputusan pemerintah yang memberikan hak milik kepada seseorang tertentu;
3. menurut ketentuan undang-undang.

Menurut pasal 27 UUPA hak milik hapus dikarenakan :

- (a) tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena ditelantarkan;
  4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2);
- (b) tanahnya musnah.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik pada negara yang disebutkan di atas tidak bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak milik juga dapat hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan mengenai pembatasan maksimum serta larangan kepemilikan tanah secara absentee. Hapusnya hak milik karena tanahnya ditelantarkan, terjadi jika dengan sengaja dipergunakan tidak sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya. Hak milik juga menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar kemudian diberikan pada satu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan atau hak pakai). Hapusnya hak milik yang disebabkan karena diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta pembebasan atau akta pelepasan haknya.

### 2.3.3 Pelepasan Hak Milik Atas Tanah

Secara yuridis, pengertian pelepasan hak atas tanah dapat diketahui dari bunyi Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu : "Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah". Pada prinsipnya seseorang hanya berhak melakukan perbuatan hukum atas barang atau hak-hak yang dimilikinya, tergantung pada jenis atau sifat dan bentuk barang-barang tersebut, termasuk tanah (Soerodjo, 2003 : 188).

Dalam Pasal 27 huruf a angka 2 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada negara. Hak milik atas tanah harus didaftarkan, demikian pula pelepasan hak milik atas tanah juga harus didaftarkan. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan status tanah yang bersangkutan. Ketentuan yang mengatur hal ini terdapat pada Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penjelasan Pasal 52 tersebut dijelaskan bahwa untuk melakukan pelepasan hak milik atas tanah harus dibuktikan bahwa yang melepaskan haknya adalah pemegang hak yang bersangkutan.

Jika hak atas tanah tersebut dilepas, maka Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan harus dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, jika perlu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat mengumumkan tentang hapusnya hak tersebut untuk menghindari penyalahgunaan. Menurut wawancara penyusun dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Jember pada tanggal 11 September 2006, dijelaskan bahwa dengan adanya pelepasan hak milik atas tanah secara suka rela ini, berarti secara yuridis pemegang hak milik yang bersangkutan telah melepaskan pula hak keperdataan yang melekat pada tanah tersebut. Dengan kata lain hubungan hukum keperdataan antara pemegang hak milik dan tanah yang diwakunya telah lepas. Lepasnya hak keperdataan ini mengakibatkan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemegang hak yang bersangkutan terhadap tanah yang diwakunya secara otomatis juga ikut lepas.



Tata cara pelepasan hak atas tanah ini juga diatur didalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Acara pelepasan hak milik atas tanah tersebut ditempuh dalam usaha memperoleh tanah atas dasar kesepakatan bersama yang dicapai melalui musyawarah (Harsono, 1999 : 322).

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:

- a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut;
- b. bentuk dan besarnya ganti rugi.

Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak, Panitia Pengadaan Tanah, dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sekaligus dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Jika dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan oleh para pihak yang bersangkutan, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai. Sebaliknya jika tidak dicapai kesepakatan, maka Panitia Pengadaan Tanah tetap menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi tersebut ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Dalam ketentuan yang tercantum Pasal 13 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 2005 disebutkan bahwa ganti rugi tersebut dapat berupa :

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali.

Jika ternyata pemegang hak milik atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi yang telah ditetapkan, maka sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) akan diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ganti rugi tersebut diserahkan secara langsung oleh Panitia Pengadaan Tanah kepada pihak-pihak yang melepaskan hak milik atas tanahnya.



Meskipun demikian, dalam Pasal 17 disebutkan bahwa jika ternyata para pemegang hak masih belum bisa menerima keputusan mengenai ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah, maka para pemegang hak tersebut masih diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai dengan kewenangan dengan disertai penjelasan mengenai alasan dan sebab keberatan tersebut. Para pejabat tersebut akan mengupayakan suatu penyelesaian dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak. Kemudian akan dikeluarkan suatu keputusan yang mengukuhkan atau mengubah keputusan dari Panitia Pengadaan Tanah sebelumnya.

Jika prosedur tersebut telah selesai dilakukan, maka pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan harus segera mendaftarkan pelepasan hak milik atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas tanah kepada Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan pemanfaatan penggunaan tanah tersebut.

#### 2.3.4 Pengertian Pembebasan (*afkoop procedure*)

Pembebasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta (Abdurrahman, 1978 : 25).

Terdapat dua pokok bahasan dalam pengertian "pembebasan", yaitu :

1. pembebasan tanah;
2. pembebasan hak (atas tanah).

Pada pembebasan tanah terkandung pengertian pembebasan atas suatu okupasi tanah negara, yang di okupasi oleh seorang/badan hukum. Dalam hal yang demikian, apabila dibutuhkan oleh Pemerintah, memerlukan upaya-upaya pembebasan tanahnya dari okupannya. Untuk itu perlu juga ada ganti ruginya, namun tidak sebesar jika yang dibebaskan itu hak atas tanahnya. Ganti rugi tersebut semacam pesangon atau kompensasi, dan bukan sebagai pembayaran harga sebagai pembayaran harga terhadap haknya.

Pembebasan hak (atas tanah), terkandung pengertian pembebasan atas suatu bidang tanah. Dengan pengertian yang demikian tercermin pembebasan hak atas tanah dengan segala hak lain yang ada di atasnya atau terhubung dengannya dari pemilik atau pemegang hak yang melekat pada tanah.

Permendagri No. 15 Tahun 1975 dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Sebagai perbandingan disini dikemukakan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.Da/11/3/1972, yang juga menggabungkan kedua pengertian tersebut di atas, yaitu :

*“Pembebasan tanah adalah pembelian, pelepasan hak, pemberian ganti rugi dan atau dengan hama apapun atas tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya dengan maksud dipergunakan serta dimohon suatu hak”.*

Kalau kita melihat masalah ini dari satu sudut, yaitu dari pihak penguasa maka pengambilan tanah seseorang adalah sebagai pembebasan (Hak) tanah, pihak Pemerintah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak dan kekuasaan pemegang haknya, sehingga tanah yang diinginkan benar-benar bebas dari kekuasaannya. Sedangkan dilihat dari sudut pemegang hak, maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah, yaitu pemegang hak atas tanahnya, secara sukarela, melepaskan haknya, setelah ia mendapat ganti rugi yang layak atas tanah tersebut.

Salah satu unsur penting dalam pembebasan hak (atas tanah) adalah adanya unsur persetujuan dari pihak pemegang hak (penguasa hak) untuk bersedia dilakukan pembebasannya, sehingga pelepasan haknya (penguasaannya) mengandung unsur kesukarelaan. Apabila pemegang hak atas tanah tidak bersedia menyerahkan tanahnya, maka pihak Pemerintah melalui panitia khusus, harus mengusahakan agar tanah tersebut diserahkan secara sukarela. Jika pembebasan hak atas tanah tersebut tidak mungkin terlaksana maka dapat digunakan lembaga “pencabutan hak atas tanah”, apabila tanah tersebut benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum.



### 2.3.5 Prosedur Pelepasan Hak Milik atas Tanah

Prosedur pelepasan hak milik atas tanah yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah tercantum dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan untuk Kabupaten/Kota, yaitu dimulai dengan permohonan pelepasan hak milik atas tanah dengan dilampiri dokumen-dokumen terkait seperti :

- a. identitas pemohon;
- b. sertipikat hak milik atas tanah;
- c. tanda bukti pembayaran pajak;
- d. akta pernyataan pelepasan hak hilik atas tanah.

Berkas-berkas tersebut kemudian diserahkan ke loket II untuk diperiksa dan diteliti kelengkapannya dan kemudian diserahkan ke petugas loket III. Pemohon membayar biaya pendaftaran permohonan pelepasan hak milik atas tanah di loket III. Berkas tersebut kemudian diserahkan kembali ke loket II untuk diserahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak. Oleh Kasubsi Pendaftaran Hak, berkas tersebut dipelajari dan dibuatkan disposisi dokumen ke petugas pelaksana.

Petugas pelaksana bertugas :

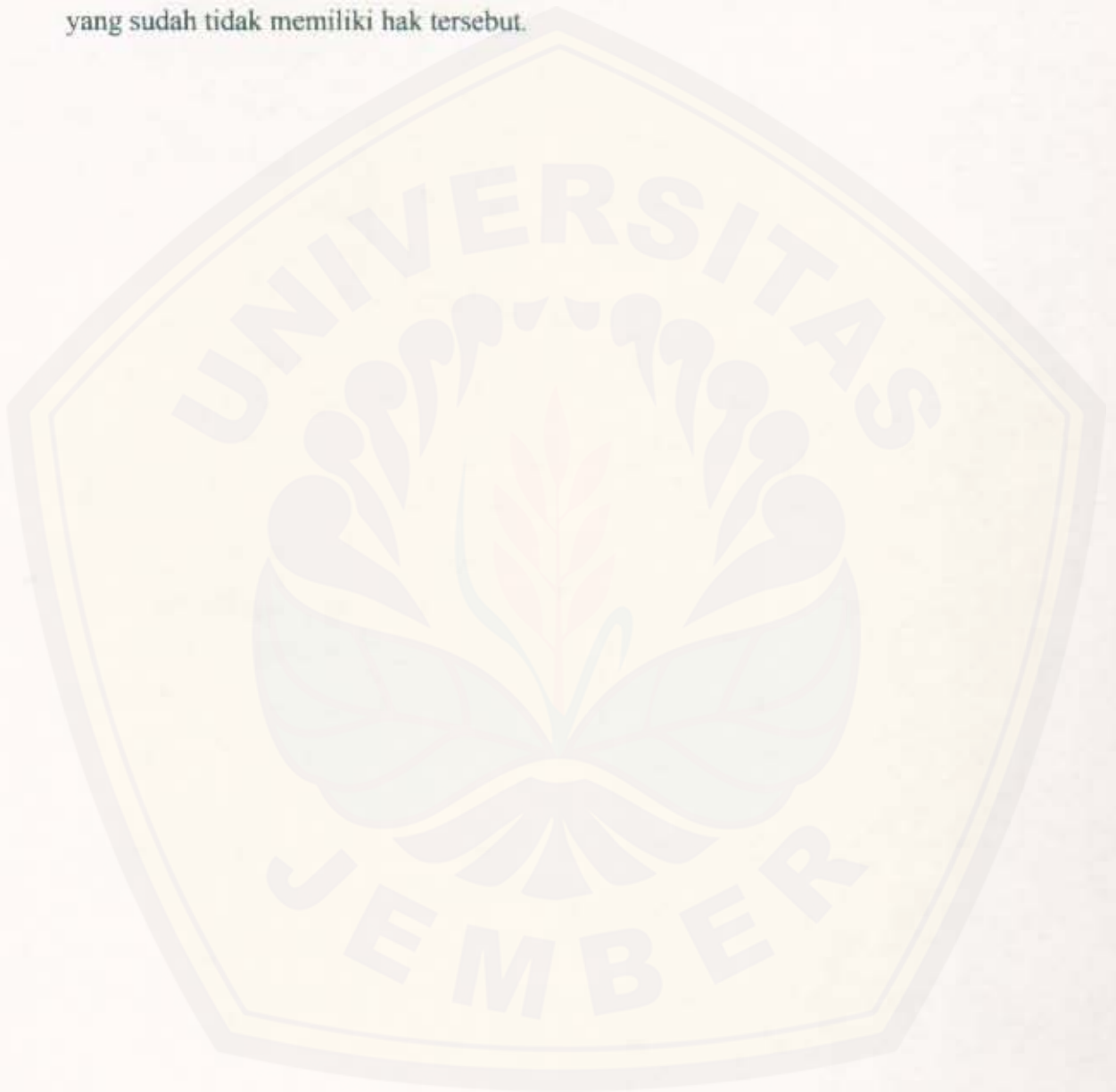
- a. mempelajari dokumen;
- b. meminjam buku tanah dari petugas arsip;
- c. mencatat pelepasan hak milik pada buku tanah dan sertipikat;
- d. melakukan pencoretan hapusnya hak pada daftar nama;

Setelah semua tugas tersebut selesai, petugas pelaksana menyerahkan berkas tersebut kepada Kasubsi Pendaftaran Hak untuk diteliti dan dibubuhi paraf pada pencatatan buku tanah dan sertipikat serta menyerahkan berkas ke Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah melakukan penelitian dan membubuhkan paraf pada pencatatan buku tanah dan sertipikat. Berkas tersebut kemudian diserahkan ke Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani pada Buku Tanah dan sertipikat. Berkas tersebut kemudian diserahkan ke petugas pembukuan untuk dibukukan dengan mencantumkan tanggal dan nomor serta menginformasikan kepada petugas loket II bahwa sertipikat telah selesai diproses.



Dalam penjelasan Pasal 52 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa dalam hal-hal tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mengumumkan hapusnya hak, yang sertifikatnya tidak diserahkan untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum terhadap tanah yang sudah tidak memiliki hak tersebut.



### BAB III PEMBAHASAN



#### 3.1. **Prosedur Pembebasan Hak Milik atas Tanah yang Dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember terhadap Pelebaran *Double Way* Jalan Gajah Mada Jember**

Pembebasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Pembebasan hak milik atas tanah tersebut telah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pembebasan hak atas tanah "*yuridis*" hanya mempunyai arti apabila ada pihak yang "*membebaskan*" dan ada pihak yang "*melepaskan*" hak. Tanpa ada yang melepaskan maka hak atasnya "*tidak terlepas*" (tetap melekat). Perbuatan hukum tersebut adalah terjadi antara "*dua pihak*" (*twee zijdig*), dan ini harus nampak dalam surat/akte pembebasan hak atas tanah, sekaligus nampak juga bahwa yang melepaskan ada menerima ganti ruginya (jadi bukan suatu paksaan/perkosaan hak (Salindeho, 1987 : 33).

Pembebasan tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Dalam peraturan tersebut tercantum beberapa ketentuan pokok yang perlu diperhatikan sehubungan dengan maksud untuk mengajukan permintaan pembebasan tanah oleh instansi Pemerintah.

Instansi atau badan hukum yang memerlukan sebidang tanah, tanahnya tersebut telah dibebani sesuatu hak, serta di atasnya terdapat bangunan dan atau tanaman-tanaman, dengan maksud agar dapat dibebaskan guna kepentingan membangun proyek-proyek sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan yang telah direncanakan dan disetujui Pemerintah Pusat atau Daerah, harus mengajukan tentang maksudnya tersebut kepada Gubernur yang berwenang di daerah tersebut atau pejabat yang ditunjuk, dengan mengemukakan maksud dan tujuan



penggunaannya. Jika dilihat dari kepentingan Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah maka pihak Pemerintah melakukan pembebasan hak atas tanah tersebut. Sedangkan tanah yang dimiliki oleh seseorang memang dibutuhkan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum, maka pemilik hak atas tanah tersebut melakukan pelepasan hak. Dengan dilepaskannya suatu hak atas tanah, berarti pemegang hak telah melepaskan hak keperdataan yang telah melekat pada tanah tersebut. Hal tersebut berarti bahwa hak dan kewajiban terhadap tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah telah lepas. Dalam melakukan pelepasan hak milik atas tanah, juga harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Pendaftaran dilakukan agar tercipta suatu kepastian hukum atas status tanah yang bersangkutan.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha pembangunan, baik yang dilakukan Instansi/Badan Pemerintah maupun untuk kepentingan swasta, khususnya untuk kepentingannya dalam mensejahterakan rakyat/penduduk, agar kebutuhan akan tanah dapat terpenuhi dengan sebaik-baiknya tanpa menimbulkan gejolak dalam masyarakat, maka perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam. Adapun tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi, dapat berupa :

- a) tanah-tanah yang mempunyai sesuatu hak berdasarkan UUPA;
- b) tanah-tanah dari masyarakat Hukum Adat.

Ganti rugi tersebut termasuk pula tanaman-tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Adapun sebidang tanah sertipikat hak milik nomor 636 merupakan salah satu tanah yang dibutuhkan oleh Pemerintah Kabupaten Jember untuk program pelebaran *double way* di kawasan Jalan Gajah Mada, dengan luas 1004 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Hajjah Siti Hanifah. Dalam program pelebaran *double way* maka Pemerintah Kabupaten Jember melakukan pembebasan tanah hak milik nomor 636 tersebut untuk keperluan pelebaran *double way*. Adapun sebagian luas tanah hak milik nomor 636 yang dibutuhkan oleh Pemerintah Kabupaten Jember adalah seluas 55,04m<sup>2</sup>. Sertipikat hak milik nomor 636 atas nama Hajjah Siti Hanifah

tersebut diterbitkan pada tanggal 16 September 1993. Hak milik atas tanah tersebut berasal hak yasan seperti yang diuraikan dalam petok C nomor 49 persil klas D. I Kelurahan Sempusari. Sebagian luas tanah yang diperlukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember seluas 55,04m<sup>2</sup> telah dilepaskan oleh pemilik hak atas tanah yaitu Hajjah Siti Hanifah dengan suaminya Muhammad Fatchorrohman dengan membuat surat pernyataan yang dibuat dihadapan Camat Kaliwates serta dihadiri oleh beberapa saksi yang di antaranya Lurah Sempusari dan Kepala Lingkungan Krajan.

Pelepasan hak milik atas tanah tersebut mengakibatkan status tanah seluas 55,04m<sup>2</sup> yang semula merupakan hak milik berubah menjadi tanah negara untuk kemudian digunakan sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk kepentingan umum berupa proyek pelebaran jalan umum di Kelurahan Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.

Mengenai prosedur pelaksanaan pembebasan dan pelepasan hak milik atas tanah penyusun telah melakukan wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada tanggal 11 September 2006. Instansi Pemerintah Kabupaten Jember selaku pemohon yang memerlukan sebidang tanah, tanah yang dibebani sesuatu hak serta di atasnya terdapat bangunan dan atau tanaman-tanaman, dengan maksud agar dapat dibebaskan guna kepentingan membangun proyek pelebaran *double way* yang telah direncanakan dan disetujui oleh Pemerintah Pusat atau Daerah, harus mengajukan maksudnya kepada Gubernur yang berwenang di daerah tersebut atau Pejabat yang ditunjuk.

Permohonan ini harus disertai dengan keterangan-keterangan mengenai :

- (a) status tanah atau jenis/macam hak, luas dan letak;
- (b) gambar situasi tanah;
- (c) maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya;
- (d) telah ditempuh dengan jalan musyawarah untuk pemberian ganti rugi kepada yang berhak atau fasilitas-fasilitas lain, akan tetapi mengalami kesulitan-kesulitan yang serius, antara lain hendaknya hal ini dijelaskan.

Selanjutnya setelah permohonan ini disetujui, Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan tentang penetapan peruntukan bidang tanah yang dimohon



sebagai tanah yang dikuasai negara. Kepada pemilik atau para pemegang hak atas tanah dan atau bangunan di atasnya dilarang mengalihkan haknya kepada pihak lain. Keputusan tentang penetapan peruntukan tanah ini harus diberitahukan kepada penduduk di daerah yang dimaksud dengan melalui aparat pemerintah, agar adanya keterbukaan Pemerintah yang menyangkut kepentingan-kepentingannya.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan tersebut, Gubernur atau pejabat yang ditunjuk segera melangsungkan permohonan yang berkepentingan kepada panitia pembebasan tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan-keterangan yang disertakan oleh pemerintah daerah pada surat permohonannya.

Susunan dan tugas Panitia Pembebasan Tanah adalah sebagai berikut :

- (a) Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten, sebagai Ketua merangkap anggota;
- (b) Seorang Pejabat Pemerintah Kabupaten yang ditunjuk sebagai anggota;
- (c) Seorang Pejabat dari Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah itu, sebagai anggota;
- (d) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten atau Pejabat yang ditunjuknya, sebagai anggota;
- (e) Camat yang bersangkutan, sebagai anggota;
- (f) Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu, sebagai anggota;
- (g) Seorang Pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten, sebagai sekretaris Panitia.

Panitia pembebasan tanah bekerja atas permintaan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Sedangkan tugas dari Panitia Pembebasan Tanah yaitu :

- (a) mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman-tanaman dan bangunan yang ada di atasnya;
- (b) mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman;
- (c) menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak;
- (d) membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa atau pertimbangannya;

- (e) menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah (bangunan, tanaman-tanaman) tersebut;
- (f) jika dianggap perlu, panitia pembebasan tanah dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk melengkapi data/keterangan-keterangan lain yang diperlukannya.

Dalam menetapkan besarnya ganti rugi, panitia pembebasan tanah harus bertindak seadil-adilnya dengan memperhatikan masing-masing pihak, agar tidak terjadi salah satu pihak yang merasa dirugikan. Segala sesuatunya menurut kewajaran karena itu penaksirannya ditujukan kepada nilai lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah, sedangkan ganti rugi atas bangunan dan tanaman berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Pertanian. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan fasilitas-fasilitas lainnya.

Jika dalam penentuan ganti rugi ternyata di antara para anggota panitia tidak terdapat kesepakatan tentang penentuan harga atau jumlahnya, yang berarti terdapat perbedaan taksiran ganti rugi di antara mereka, maka yang dipergunakan adalah harga rata-rata dari taksiran masing-masing (Kartasapoetra, 1992 : 137-138).

Setelah semua prosedur pembebasan hak atas tanah telah dilaksanakan dengan benar maka tanah-tanah hak milik yang dibutuhkan oleh Pemerintah Kabupaten Jember akan menjadi tanah negara yang kemudian akan digunakan sebagai proyek pelebaran *double way*.

Mengenai prosedur dari pelaksanaan pelepasan hak milik atas tanah tersebut sebenarnya dimulai dari pendaftaran hapusnya hak milik atas tanah, tetapi ada baiknya jika pemohon terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat di kantor pertanahan. Pengecekan ini dapat dilakukan melalui loket I, yang berfungsi sebagai loket informasi, hal ini dianjurkan agar si pemohon tahu bahwa tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa atau sedang dibebani suatu hak tanggungan.

Sebelum melaksanakan pelepasan hak milik atas tanah tersebut, oleh Hajjah Siti Hanifah tanah tersebut dimohon untuk dilakukan pengukuran dalam rangka



pemecahan sertipikat dan mengetahui secara pasti luas bidang tanah yang direncanakan untuk dilepaskan untuk proyek pelebaran *double way*. Permohonan pemecahan, didaftarkan melalui loket I sebagai loket penerimaan berkas dan membayar biaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak. Pembayaran tersebut diterima oleh bendaharawan khusus.

Kegiatan pengukuran dalam rangka pemecahan, dilakukan berdasarkan pada buku pegangan petugas ukur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Kegiatan pengukuran tersebut adalah untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik. Kegiatan pengukuran dan pemetaan harus memenuhi asas atau syarat spesialisitas, yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas suatu bidang tanah menjadi jelas mengenai lokasi, batas-batas, serta luas dan batas tersebut bila hilang dapat di rekonstruksi kembali. Jika ternyata tanah tersebut belum pernah didaftarkan, maka kegiatan pengukuran dan pemetaan dilakukan untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik. Dalam hal pengukuran yang perlu diperhatikan dalam persiapan pengukuran sebidang tanah yang akan dipecah untuk keperluan pelepasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Hajjah Siti Hanifah menurut Buku Pegangan Petugas Ukur yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, antara lain :

1. Persiapan Administrasi Pengukuran (di kantor). Kegiatan yang dilakukan yaitu :
  - a. memegang surat tugas
    - 1) petugas ukur dilengkapi dengan surat tugas yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan;
    - 2) dengan surat tugas tersebut, petugas ukur mempunyai kewenangan untuk melaksanakan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah tertentu yang menjadi obyek permohonan;
    - 3) tanpa surat tugas, petugas ukur tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah.

b. memeriksa peta-peta yang tersedia, yaitu :

- 1) memeriksa sarana peta yang tersedia beserta buku tugunya sesuai dengan lokasi yang dimohon, yaitu tanah di Kelurahan Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember;
- 2) merencanakan pengukuran bidang tanah yang dimohon di atas peta tersebut, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur. Tanah yang akan dilepaskan oleh Hajjah Siti Hanifah tersebut sudah mempunyai Gambar Situasi, oleh karena itu kegiatan perencanaan pengukuran bidang tanah di atas tidak perlu dilakukan.

c. memeriksa daftar koordinat untuk pengikatan, yaitu :

- 1) memeriksa titik dasar teknik tersebut telah terpetakan pada peta dasar teknik/peta dasar pendaftaran yang tersedia beserta buku tugunya;
- 2) karena titik dasar teknik tersebut telah terpetakan pada peta dasar teknik dan dapat digunakan untuk pengikatan bidang tanah yang dimohon. Maka petugas ukur harus memeriksa daftar koordinat atau deskripsi tugu sesuai dengan titik dasar teknik tersebut. Kemudian data titik koordinat pengikatan tersebut di foto copy.

d. menyiapkan gambar ukur dan daftar isian, yaitu dengan :

- 1) mempersiapkan gambar ukur baru untuk kepentingan pemecahan tersebut;
- 2) untuk pengukuran pemisahan/pemecahan, maka dipersiapkan dan digunakan gambar ukur bidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 636 atas nama Hajjah Hanifah sebagai dasar untuk menentukan dan mengkoreksi batas dan luas dari bidang tanah yang dipecah. Selanjutnya mempersiapkan pula gambar ukur baru untuk menggambarkan dan menuliskan data ukur hasil pemecahan bidang bidang tanah;
- 3) untuk rekonstruksi batas, maka dipersiapkan dan digunakan gambar ukur bidang tanah yang akan direkonstruksi dimana data ukuran yang tercantum dijadikan dasar untuk pengembalian batas;



- 4) semua data ukur dan isian deskripsi pada gambar ukur harus diisi langsung dilapangan.
- e. menerbitkan surat pemberitahuan akan dilaksanakannya penetapan batas bidang
  - 1) memeriksa surat pemberitahuan akan dilaksanakannya penetapan bidang batas yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
  - 2) menyampaikan surat pemberitahuan tersebut kepada pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan sebelum penetapan batas dilaksanakan. Tanah yang akan dipecah guna kepentingan pelepasan hak milik oleh Hajjah Siti Hanifah hanya berbatasan dengan tanah milik Haji Nasirudin, Saudah, Tarsipah dan pada batas-batas lain berbatasan dengan jalan dan selokan.
  - 3) dengan surat pemberitahuan tersebut, diharapkan pemohon dan pihak yang berbatasan hadir dilapangan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanah, sehingga dapat diperoleh kesepakatan atas batas-batas tersebut.

2. persiapan pengukuran di lapangan

Persiapan ini dilakukan di lokasi bidang tanah yang bersangkutan, yaitu meliputi :

- a. penunjukan batas bidang tanah, yaitu :
  - 1) menghadirkan Hajjah Siti Hanifah sebagai pemohon/pemilik bidang tanah dan Haji Nasirudin, Tarsipah dan Saudah sebagai pihak yang berbatasan di lokasi bidang tanah yang akan diukur;
  - 2) memberikan kesempatan pada pihak yang hadir untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya untuk memenuhi asas *kontradiktur delimitasi*.
- b. penetapan batas bidang tanah, yaitu :
  - 1) menetapkan batas bidang tanah yang dimohon berdasarkan hasil penunjukkan batas oleh pihak yang berkepentingan;
  - 2) untuk pemecahan bidang tanah sertipikat hak milik nomor 636, maka harus dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali;

- 3) penetapan batas dilakukan oleh petugas ukur yang telah mendapat kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan;
  - 4) hasil penetapan batas dituangkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tanah dan dilengkapi tanda tangan pemohon/pemilik bidang tanah dan pihak yang berbatasan pada kolom yang tersedia;
  - 5) memberi Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) pada setiap bidang yang telah ditetapkan batas-batasnya.
- c. penempatan/penanaman tanda batas, yaitu :
- 1) penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh Hajjah Siti Hanifah selaku pemohon/pemilik bidang tanah yang bersangkutan;
  - 2) tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu dipasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut atas permintaan petugas ukur.
- d. pemeriksaan titik ikat di lapangan, yaitu :
- 1) jika hasil pemeriksaan di Kantor Pertanahan diperoleh peta dasar teknik dan daftar koordinat untuk titik pengikatan bidang tanah yang dimohon, maka pemeriksaan fisik tugu meliputi : keutuhan bentuk tugu, stabilitas tugu yang tertanam, kondisi lingkungan di sekitar tugu untuk melihat kemungkinan pengaturan alat saat pengukuran dilakukan;
  - 2) karena lapangan tidak diketemukan tugu titik ikat yang dimaksud, maka terlebih dahulu dilakukan rekonstruksi tugu tersebut dari titik ikat terdekat/diikat ke benda-benda tetap lainnya atau menanam tugu baru yang terikat ke titik dasar tehnik terdekat dengan metode pengukuran titik dasar tehnik seperti polygon, triangulasi, trilaterasi, atau triangulaterasi.

Setelah tanah tersebut diukur dan diketahui luasnya secara pasti, sebagian luas bidang tanah yang bersangkutan dilepaskan oleh Hajjah Siti Hanifah. Luas tanah yang dilepaskan tersebut mencapai 55,04m<sup>2</sup>. pelepasan yang dilakukan oleh



Hajjah Siti Hanifah dilakukan di hadapan Camat dan dibuatkan suatu surat pernyataan pelepasan hak atas tanah.

Dengan adanya surat pernyataan tersebut, pemohon melakukan pendaftaran hapusnya hak milik atas tanah dengan mengajukan pendaftaran serta melampirkan beberapa dokumen, yaitu :

1. identitas diri Hajjah Siti Hanifah, yang berupa :
  - a. foto *copy* Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
  - b. foto *copy* Kartu Susunan Keluarga (KSK).
2. alas hak dari tanah yang bersangkutan, yaitu berupa sertifikat asli dari sebagian tanah yang akan dilepaskan guna proyek pelebaran *double way* tersebut;
3. surat pernyataan pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat dihadapan Camat, dalam hal ini Hajjah Siti Hanifah membuat surat pernyataan pelepasan hak milik atas tanah dihadapan Camat Kaliwates.
4. tanda bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
5. akta peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan, hal ini perlu dilampirkan sebagai bukti untuk mengetahui riwayat tanah yang bersangkutan.

Setelah dilakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap penelitian dokumen-dokumen yang dilakukan, dan ternyata hasil dari pemeriksaan dokumen membuktikan bahwa dokumen-dokumen yang diperlukan telah lengkap, maka oleh petugas di loket II akan dibuatkan suatu Surat Tanda Terima Dokumen (STTD). Bersama tanda terima dokumen ini, akan diberikan pula Surat Perintah Setor (SPS). Surat Perintah Setor adalah kalkulasi jumlah biaya yang harus dibayar oleh Hajjah Siti Hanifah selaku pemohon untuk biaya pendaftaran dan biaya pengukuran bidang tanah yang menjadi pelepasan hak milik atas tanah yang bersangkutan.

Berkas dokumen tanah tersebut, kemudian akan diserahkan ke loket III oleh petugas loket II. Pemohon sendiri dengan membawa Surat Perintah Setor dan Surat Tanda Terima Dokumen, melakukan pembayaran ke petugas loket III,



sesuai dengan jumlah biaya yang tertera dalam Surat Perintah Setor. Setelah menerima pembayaran dari pemohon, kemudian petugas loket III melakukan pencatatan dan membuat kuitansi dalam Daftar Isian (DI) 306. Daftar Isian (DI) 306 adalah daftar isian atas segala penerimaan keuangan yang diperoleh dari pemohon. Pada daftar isian 306 juga dicantumkan nomor dan tanggal, kemudian dibubuhkan pula pada Surat Tanda Terima Dokumen (STTD). Untuk Daftar Isian (DI) 306 yang asli tetap dibawa oleh pemohon. Setelah tugas-tugas ini selesai dikerjakan, berkas-berkas dokumen tersebut diserahkan kembali ke loket II.

Petugas loket II melakukan pencatatan pada Daftar Isian 301. Daftar Isian 301 adalah daftar isian untuk semua penerimaan dokumen yang diserahkan oleh pemohon. Petugas loket II juga membubuhkan tanggal dan nomer penerimaan dokumen pada Surat Tanda Terima Dokumen (STTD). Kemudian, petugas loket II menyerahkan kembali Surat Tanda Terima Dokumen kepada pemohon. Setelah Surat Tanda Terima Dokumen tersebut diterima oleh pemohon, petugas loket II menyerahkan dokumen ke Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak.

Kasubsi Pendaftaran Hak bertugas mempelajari dokumen dan kemudian membuat disposisi dokumen pada petugas pelaksana. Petugas pelaksana adalah seorang staf pendaftaran tanah dari Kasubsi Pendaftaran Hak. Petugas pelaksana bertugas menyiapkan seluruh berkas yang masuk di kantor pertanahan untuk dilakukan persiapan pengetikan sertipikat. Hal ini bertujuan untuk melakukan pengecekan dalam buku tanah apa didalamnya ada catatan atau tidak, sekaligus melakukan *cross check* antara sertipikat yang diajukan dengan buku tanah. Catatan dapat berupa pemblokiran, keberatan atau catatan pembebanan hutang termasuk pembebanan hak tanggungan.

Setelah dibuatkan disposisi oleh Kasubsi Pendaftaran Hak, dokumen tersebut diserahkan kepada petugas pelaksana dari Kasubsi Pendaftaran Hak untuk kemudian melakukan pencatatan pelepasan hak pada buku tanah dan sertifikat setelah terlebih dahulu meminjam buku tanah yang bersangkutan kepada petugas arsip bagian gudang buku tanah. Petugas pelaksana juga melakukan pencoretan hapusnya hak pada daftar nama (DI 204). Buku tanah dan sertifikat lama dicoret dan diberi catatan kemudian diberi nomor baru dan jenis hak yang baru.



Oleh Kasubsi Pendaftaran Hak, dokumen dari pemohon yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk meneliti kembali dokumen yang bersangkutan dan membubuhkan paraf pada pencatatan buku tanah dan sertipikat, untuk kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan dan membubuhkan tanda tangan pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan melalui stafnya menyerahkan dokumen ke petugas pembukuan, setelah menandatangani dokumen tersebut.

Petugas pembukuan melakukan kegiatan pembukuan pada daftar isian 206 yang berisi nomor berkas permohonan dengan membubuhkan nomor dan tanggal. Petugas pembukuan juga harus menginformasikan pada petugas loket II untuk melakukan pencoretan pada daftar isian 301, sekaligus memberitahukan bahwa sertipikat telah selesai diproses serta menyerahkan dokumen ke petugas arsip untuk menyimpan berkas dokumen dalam gudang. Kemudian petugas pembukuan menyerahkan sertipikat ke petugas loket IV.

Petugas loket IV melakukan pencatatan pada daftar isian 301A yang berisi daftar isian pengambilan sertifikat. Penyerahan sertipikat yang bersangkutan dilakukan oleh petugas loket IV, setelah pemohon menandatangani daftar isian 301A tersebut. Jangka waktu yang diperlukan untuk melakukan prosedur pelepasan hak milik atas tanah ini adalah 12 hari.

Prosedur pelaksanaan pembebasan dan pelepasan hak milik atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada, yaitu PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) Badan Pertanahan Nasional.

### **3.3. Kendala yang Dihadapi Pemerintah Kabupaten Jember dalam Pelaksanaan Pembebasan Hak Milik atas Tanah terhadap Pelebaran *Double Way* Jalan Gajah Mada Jember**

Dalam proses pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, juga terdapat kendala-kendala yang berpengaruh terhadap pembebasan hak milik atas tanah. Menurut hasil wawancara penyusun dengan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak pada tanggal 15 September 2005 banyak ditemui kendala-kendala dalam kegiatan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah adalah.

1. Terlalu banyaknya prosedur yang harus dipenuhi

Ketika yang bersangkutan (pemohon) mengurus proses pelepasan hak, ada beberapa prosedur yang harus dipenuhi serta memakan waktu yang relatif lama. Hal tersebut membuat para pemohon enggan melakukan pelepasan hak atas tanah mereka dan membuat proyek pelebaran *double way* berjalan lambat. Padahal, kebutuhan akan pemanfaatan tanah sesuai dengan keinginan pemohon sangat mendesak untuk segera dikeluarkannya sertipikat.

2. Masyarakat pemilik tanah selalu mengulur-ulur waktu dikarenakan masih tidak ada kecocokan harga

Tidak adanya kecocokan harga antara masyarakat pemilik tanah dengan panitia pembebasan Tanah menyebabkan proses penafsiran harga umum sulit dicapai. Masyarakat menginginkan harga yang lebih tinggi dan harga yang ditentukan oleh masyarakat tidak disetujui oleh panitia pembebasan tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, panitia pembebasan tanah berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan asas musyawarah dan harga umum. Yang dimaksud harga umum setempat adalah harga dasar yang ditetapkan oleh suatu panitia pembebasan tanah. Bagi masyarakat yang memiliki tanah yang letaknya strategis mereka menginginkan harga yang tinggi. Dalam penentuan harga umum masyarakat menginginkan adanya keterbukaan masalah harga tanah yang cocok.

3. Tanah tersebut ternyata masih mengandung sengketa dengan pihak ketiga yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan



Sengketa yang sering terjadi biasanya tidak ditemukannya kesepakatan atas batas-batas tanah yang bersangkutan, yaitu ketika kegiatan pengukuran dilakukan oleh petugas ukur, para pihak yang berbatasan dengan tanah yang bersangkutan merasa tidak puas dengan penetapan batas-batas tanah tersebut.

Sengketa lain yang biasa ditemukan adalah bahwa jika ternyata di atas tanah tersebut dibebankan suatu hak tanggungan. Belum terjadi kesepakatan antara pemohon selaku debitur dan pihak bank selaku kreditur atas jaminan pengganti jika tanah tersebut dilepaskan, maka pemegang hak sebelumnya secara otomatis juga kehilangan hak keperdataan atas tanah tersebut. Hal ini tentunya menjadi bahan pertimbangan bagi pihak kreditur untuk menyetujui pelepasan hak milik atas tanah tersebut.

#### 4. Hilangnya batas-batas tanah yang akan dilepaskan

Dapat terjadi karena kelalaian dari pemilik tanah selaku pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan. Dengan hilangnya batas-batas tanah tersebut, maka kegiatan pengukuran akan berlangsung lebih lama. Hilangnya batas ini biasanya juga mengakibatkan selisih luas tanah antara luas tanah hasil pengukuran dan luas tanah pada sertifikat sebelum tanah tersebut dilepaskan.

Dari beberapa kendala umum di atas, penyusun dapat mengetahui bahwa ada beberapa kendala yang hanya terjadi dalam pelaksanaan pelepasan hak milik atas tanah guna proyek pelebaran *double way* yang dialami oleh Hajjah Siti Hanifah tersebut. Kendala-kendala tersebut adalah.

##### 1. Hilangnya batas-batas tanah yang akan dilepaskan

Ketika dilakukan kegiatan pengukuran di lapangan untuk mengetahui batas-batas bidang tanah dan luas bidang tanah yang akan dilepaskan secara pasti, ternyata tanda-tanda batas tanah tersebut hilang. Hilangnya tanda batas terjadi karena faktor kelalaian dari Hajjah Siti Hanifah yang tidak memelihara tanda batas tanah yang bersangkutan. Hilangnya batas tersebut juga membuat kegiatan pengukuran di lapangan berlangsung lebih lama.

Sesuai dengan Buku Panduan Petugas Ukur yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka petugas ukur yang melakukan pengukuran di

lapangan harus merekonstruksi ulang tanda batas tanah yang bersangkutan. Rekonstruksi ini dilakukan dengan menarik batas dari titik ikat terdekat ke benda-benda tetap lainnya. Hal tersebut berarti pengukuran penunjukkan batas dilakukan oleh petugas ukur atas batas-batas yang telah ditentukan terdahulu yang telah menjadi surat ukur. Dengan kata lain adalah bahwa pelaksanaan pengukuran tetap berpedoman pada hasil ukur terdahulu.

2. Harga dasar tanah yang diberikan oleh panitia pembebasan hak atas tanah kepada Hajjah Siti Hanifah tidak sesuai

Ketika dilakukan pembayaran uang ganti rugi atas pelepasan hak milik atas tanah oleh Panitia Pembebasan Tanah, harga tanah yang dibayarkan kepada Hajjah Siti Hanifah dianggap kurang sesuai dengan harga umum tanah dan melihat letak tanah yang dimiliki oleh Hajjah Siti Hanifah sangat strategis yang dapat mempengaruhi harga dasar tanah tersebut.

#### **3.4. Upaya Penyelesaian yang Dilakukan Pemerintah Kabupaten Jember dalam Pelaksanaan Pembebasan Hak Milik atas Tanah terhadap Pelebaran *Double Way* Jalan Gajah Mada Jember**

Dengan adanya beberapa kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan dan pelepasan hak milik atas tanah ini, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Jember bersama Pemerintah Kabupaten Jember berusaha mencari solusi untuk mengatasinya. Berdasarkan wawancara penyusun dengan Kasubsi Pendaftaran Hak pada tanggal 15 September 2005 diketahui bahwa, upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember bersama Pemerintah Kabupaten Jember untuk mengatasi kendala-kendala yang bersinggungan secara langsung dengan masyarakat dengan pihak yang bersangkutan yang memerlukan tanah adalah.

- a. Melakukan pendekatan-pendekatan dengan cara musyawarah untuk mufakat kepada pemilik tanah yang terkena proyek pelebaran *double way* serta merespon keberatan-keberatan pemilik tanah. Mengadakan perundingan atau lebih tepat dengan musyawarah, dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman tumbuh. Ditekankan pada perundingan sebab,



Panitia Pembebasan Tanah dibentuk juga untuk melakukan musyawarah (secara damai), dan yang digunakan sebagai pegangan untuk merundingkan harga/uang ganti rugi adalah harga dasar yang ditetapkan oleh Bupati secara berkala.

Tanpa adanya musyawarah berarti ada paksaan, sedangkan pemerintah dan rakyat membangun bukan atas dasar paksaan, melainkan atas dasar bersama-sama atau gotong royong yang dilandasi kepada musyawarah mufakat. Sepanjang menyangkut pohon-pohonan yang bernilai (jati, mangga, rumpun pisang, rumpun bambu dan sebagainya) maka kesemuanya harus dinilai dan dibayar juga ganti rugi/harganya seketika itu, bersamaan dengan harga/uang ganti rugi tanah.

- b. Memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat yang bersangkutan, baik secara langsung terjun ke masyarakat hingga lapisan yang terendah ataupun memberikan penyuluhan melalui media cetak maupun media elektronik. Penyuluhan-penyuluhan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember biasanya menjelaskan seputar masalah bahwa prosedur yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidaklah serumit yang dibayangkan oleh masyarakat. Hal ini karena Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan telah mengatur semua prosedur yang berlaku dengan jelas, termasuk jangka waktu pengurusan permohonan yang telah dibentuk sedemikian rupa agar tidak memakan waktu yang terlalu lama. Sehingga diharapkan jangka waktu tersebut tidak menghalangi keinginan-keinginan pemohon untuk memanfaatkan tanah yang bersangkutan.
- c. Memberikan pengertian kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa atas tanah tersebut terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan, karena semakin cepat sengketa tersebut diselesaikan akan semakin memudahkan kegiatan pengurusan permohonan yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sendiri tidak memiliki wewenang untuk memutuskan sengketa tersebut. Jika sengketa tersebut adalah sengketa

batas pada saat pengukuran di lapangan, maka petugas ukur yang ada di lapangan akan memberikan pengertian tentang hal ini.

Untuk meningkatkan kinerja administrasi pertanahan menuju peningkatan pelayanan prima, maka upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yaitu.

a. Penerapan sistem loket.

Rencana peningkatan kualitas pelayanan masyarakat di bidang pertanahan antara lain dengan menyiapkan dan memfungsikan sistem loket serta mewajibkan semua jenis pelayanan pertanahan melalui sistem loket. Adanya sistem loket dimaksudkan agar pemohon tidak perlu bertemu dengan simpul-simpul pelayanan, namun cukup dengan petugas loket dan bila berkasnya lengkap, cukup datang tiga kali yaitu saat mendaftar, pembayaran dan pengambilan produk.

Sesuai dengan aturan yang ada maka jumlah yang ada adalah empat loket, yaitu loket informasi, loket penyerahan berkas, loket pembayaran dan loket penyerahan produk pertanahan. Pada dasarnya sistem loket telah dijalankan dengan baik.

b. Meningkatkan sumber daya manusia bagi karyawan-karyawannya melalui Pusklat-Pusklat yang berhubungan langsung dengan administrasi pertanahan.

Untuk lebih meningkatkan penguasaan karyawan terhadap pekerjaan yang ada pada umumnya, maka pihak Kantor Pertanahan telah memberikan kesempatan pada karyawannya yang memenuhi persyaratan untuk ikut serta pada kursus-kursus dan pelatihan yang diadakan oleh Kantor Pertanahan sendiri maupun instansi lain yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan pertanahan, disamping juga memberi kesempatan kepada karyawannya untuk ikut tugas belajar Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional maupun izin belajar pada Perguruan Tinggi yang ada.

c. Meningkatkan kegiatan operasional dengan membangun jaringan sistem komputerisasi yang disebut LOC (*Line Office Computer*).



Sistem komputerisasi itu sendiri diperoleh melalui bantuan yang diberikan Pemerintah Prancis. Dengan sistem yang lebih modern diharapkan kegiatan operasional dan administrasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember akan lebih maksimal dan dapat memberikan manfaat bagi pemohon.

Untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah guna proyek pelebaran *double way* jalan Gajah Mada Jember, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menggunakan upaya-upaya yang bersifat umum. Dengan upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, diharapkan mampu mengatasi kendala-kendala yang ada baik secara administratif maupun kendala-kendala yang ditemui di lapangan pada saat dilakukan proses pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah.

**BAB IV**  
**PENUTUP**



**4.1 Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan di atas adalah :

- 1) prosedur dari pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah yang diperuntukkan proyek pelebaran jalan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jember telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu PMNA/AKBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan ketentuan dalam Standar Prosedur Operasi Pelayanan Pertanahan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- 2) kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah tersebut yaitu terlalu banyaknya prosedur yang harus dipenuhi, masih terdapat ketidakcocokan masalah harga tanah antara pemilik tanah dengan panitia pembebasan tanah, tanah-tanah yang akan dibebaskan ternyata masih mengandung sengketa dengan pihak ketiga yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan dan hilangnya batas-batas tanah yang akan dilepaskan;
- 3) upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mengatasi kendala yang terjadi, yaitu dengan melakukan pendekatan dengan jalan musyawarah untuk mufakat kepada pemilik tanah yang terkena proyek pelebaran jalan, memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang bersangkutan baik secara langsung maupun dengan media elektronik dan memberikan pengertian kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan serta membangun sistem jaringan komputerisasi.



#### 4.2 **Saran**

Saran Penyusun dalam skripsi ini, adalah :

1. prosedur yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, diharapkan untuk dapat disederhanakan tetapi tidak lepas dari Ketentuan dalam Standar Prosedur Operasi Pelayanan Pertanahan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
2. bagi Pemerintah Kabupaten Jember sendiri, juga diharapkan lebih aktif memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat pemilik tanah, diusahakan penyuluhan yang diberikan dilakukan secara langsung, diharapkan agar masyarakat pemilik tanah yang terkena proyek pelebaran jalan mengerti arti penting diadakannya proyek tersebut yang memberikan manfaat dan keuntungan. Di samping itu perlu memberikan pemahaman kepada pemilik tanah, bahwa hak milik atas tanah bukanlah hak mutlak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Abdurrahman. 1978. *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan di Indonesia*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Badan Pertanahan Nasional. 2001. *Buku Pegangan Petugas Ukur (Materi Pengukuran dan Pemetaan kadastral)*. Jakarta : BPN.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelarasannya*. Jakarta : Djambatan.
- Gautama, Sudargo. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Cetakan VIII*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Kartasapoetra, G. 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak atas Tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta : Kencana.
- Salah, Wantjik. 1977. *Hak Anda atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI Press).
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Rajawali.
- Sunggono, Bambang. 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Waluyo, Bambang. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.



**Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2034).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (LNRI Tahun 1961 No. 288, TLN No. 2324).

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 108.35 Tahun 2004 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



PT PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JEMBER

## BUKU TANAH

HAK MILIK No. 636

**SPECIMEN**

JAWA TIMUR

PROPINSI

JEMBER

KABUPATEN/KOTAMADYA

KALI WATES

KECAMATAN

SEMPUSARI

DESA/KELURAHAN

1

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

JEMBER

DAFTAR ISI 208

No. 6299 /19... 93

DAFTAR ISI 307

No. 6298 /19... 93




12.34 02.1.00636







PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>Perlihatkan surat- keterangan warisan yang dibuat oleh - ahli waris tgl.27- 1992 disaksikan duluah sempusari dan Kaliwates</p> <p>DI 301 no.11792/1992</p>	<p>Tgl. 16-9-1993 Daft. isian. 307. no. 11.647/1993 Daft. isian. 208. no. 6300/93</p>	<p>HAJI SITI HADIYAH</p>	<p>16/9/93</p> <p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER Drs. INDRU BUDI WASPODO NIP. 010 039 175</p> 
<p>Hibah - PPAT Drs. Soebandj - Kaliwates - Tel. 11 - 12 - 1992 No. 273/XII/511/1992 Di 301 no.11793/1992</p>	<p>Tgl. 16-9-1993 Daft. isian. 307. no. 11.648/1993 Daft. isian. 208. no. 6301/93</p>	<p>HAJI SITI HANIFA</p>	<p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER Drs. INDRU BUDI WASPODO NIP. 010 039 175</p> 
<p>dan beserta... ins. telah dilakukan pemisahan untuk jalan... bersama... pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah yang dibuat oleh dan di hadapan AZIAP TUKHYONO, Sergejono eluwani Coms kubuwates tanggal 29-06-2003 no reg. 05/VI/454.555/2003 Sisa luas : 950 m<sup>2</sup> Vi 301 no 917/2006 Tel. 2-1-2006 R. 208 no 4/2006 P. 307 no 1/2006</p>			<p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER Drs. TIADHARIANTO, SH. M. Hum NIP. 010 164 211</p> 













Digital Repository Universitas Jember  
**SURAT PERNYATAAN UNTUK MELEPASKAN HAK  
ATAS TANAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : **HJ. SITI HANIPAH**  
Umur : **46 Tahun**  
Tempat Tinggal : Jalan : **Jl. Hayam wuruk 125 Jember**  
Desa/Kel : **Sempusari**  
Kecamatan : **Kaliwates**  
Kabupaten : **Jember**  
Propinsi : **Jawa Timur**  
Kewarganegaraan : **Indonesia**  
Pekerjaan : **Tani**

Hal ini bertanda sebagai yang mempunyai hak atas sebidang tanah dengan hak milik

yang terletak di

di : **Jl. Hayam wuruk 125 Jember**  
Desa/Kelurahan : **Sempusari**  
Kecamatan : **Kaliwates**  
Kabupaten : **Jember**  
Propinsi : **Jawa Timur**

anda Bukti Hak Milik No. **55,08 / Sempusari**

No. Persil/Elas

ambar Simasi

as Tanah

arat Keterangan Tanah

dengan batas-batas

**SPECIMEN**

a. Utara : **Jalan**  
b. Timur : **Tanah Haji Nasirudin**  
c. Selatan : **Selokan**  
d. Barat : **T. Saudah, Tarsipah, Saudah**

Yang ini menyatakan di hadapan Camat/Notaris/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan disaksikan :

**MANJUD DJAYA, SH**  
**BANDANG SP**

Kepala Kelurahan : **Sempusari**  
Kepala Lurah/Krajan : **Sempusari**

Melepaskan sebidang tanah yang kami miliki seluas **55,08 M2** beserta bangunan permanen / semi permanen dan pepohonan yang ada di atasnya yang terkena pelebaran jalan dengan telah menerima ganti kerugian sebesar :

**P 20.200.000** ( Dua puluh juta dua ratus ribu rupiah, - )

selanjutnya pihak yang melepaskan hak menyatakan :

Tanah yang dilepaskan haknya seperti tersebut di atas bebas dari hutang piutang/hipotek/Credit Verband/ beban-beban lain, dan apabila pada waktu hak itu dilepaskan ternyata masih ada beban-beban ikatan lainnya, maka hal ini menjadi tanggung jawab pihak yang melepaskan hak untuk menyelesaikannya meluasinya.

Bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan apabila di kemudian hari ternyata ada gugatan dari pihak lain, maka segala resiko yang mungkin timbul karena adanya gugatan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak yang melepaskan hak.





SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Hj. Siti Hanifah  
KTP. No. : 360860/211172.1002/92.  
Nama Suami : H. Patekarekhan.  
KTP. No. : 370858/211172.1002/2001.  
Pekerjaan : Swasta  
Alamat : Jl. ... Muruk B25 Samudri-Jember.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Kami adalah pemilik tanah/bangunan yang berstatus terdapat pada surat Nomor KH. 636 volume : ... 12 terle... Kelurahan Samudri, Kec. Kalibaten, Kab. Jember.
2. Kami sudah menandatangani tanah dan bangunan/pondasi...  
... waktu ... perintah ... arak ...  
... Jalan Double Way.

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya  
tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Jember,

Yang menyatakan,

Hj. Siti Hanifah

H. Patekarekhan



8

jumlah tanah dari : Kepala Dinas PU Kabupaten Jember

Jumlah Uang

Dua puluh juta dua ratus ribu rupiah. --

Duat Pembayaran, Ganti kerugian Tanah dan Hak Milik Nomer 320/Sempusari luas 55,0612

sebagian dari luas 136 M untuk persiapan pembangunan jalan Double

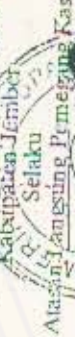
way di Jalan Dibayin sebagai berikut :

Pemegang Kas  
Dinas Pekerjaan Umum  
Kabupaten Jember

Tanah : 101 : 20.200.000.--

Mengetahui / Menyetujui :  
Kepala Dinas Pekerjaan Umum  
Kabupaten Jember

Atas nama Jantuning Pemeguna Kas  
Selaku



Ir. SUHARDJANTO  
SIPSM BES

MINCIUK BUDIASTUTI, SE

NIP. 510 067 325

Terbilang Rp

**RECEIVEMENT**

HA. SITI RAHAYU

*[Handwritten signature]*  
Drs. Satrio, A.M.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 3473/J25.1.1/PP.9/ 2006  
Lampiran :  
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 11 September 2006

Yth. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
di -  
JEMBER

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

Nama : HAKI MURROSYIDIN  
NIM : 020710101084  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Belitung II No. 32 A Jember 081336110734  
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah  
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG  
TERKENA PELEBARAN JALAN DI JALAN DOUBLE WAY  
GAJAH MADA JEMBER

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi. Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan  
Pembantu Dekan I,



Suryanto, S.H., M.S.  
20 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara
- Yang bersangkutan
- Arsip



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**  
 Jl. KH. Siddiq No 55 JEMBER Telp. (0331) 481044

Jember, 24 Januari 2007

No. 045/35/VI/1/279  
 Sifat: Biasa  
 Lembaran:  
 Perihal: Konsultasi

Kepada  
 Yth. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan



di Jember

Memenuhi surat saudara tanggal 11 September 2006 No 3473/25/VI/PP/9/2006 perihal tersebut pada pokok surat tersebut dan diberitahukan bahwa Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember

Nama: HAKIM KRUSYIDIS  
 NIM: 020710101084  
 Program: ST Ilmu Hukum  
 Alamat: Jl. Belitung II No. 52 Jember

Telah melaksanakan konsultasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk menyusun skripsi mulai tanggal 1 September 2006 sampai dengan 20 Januari 2007 mengenai masalah "Evaluasi Naskah Pembelian Tanah dengan Sistem Double Way Grant Model".

Selanjutnya guna evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan agar Saudara dapat menyerahkan skripsi tersebut sebanyak 1 (satu) eksemplar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan mahalan

Yth. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Jember  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Jember  
 (Tanda Tangan)  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Jember

TEMBU SAN disampaikan kepada yth  
 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (sebagai lampiran)