



MILIK UPT PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JEMBER

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG  
BERASAL DARI SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 290/Gumukmas)**

**SKRIPSI**

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

Asal:	Revisi	Kelas
Terima Tgl :	24 JUL 2006	346.043
No. Induk :		8UR
Oleh: KLAIR / PENYALIN:		P

**SURYANI**  
NIM : 020710101277

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2006**

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG  
BERASAL DARI SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR**

[Digital Repository Universitas Jember](#)

**PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

**(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 290/ Gumukmas)**



**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG**  
**BERASAL DARI SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR**

**PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

**(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 290/ Gumukmas)**

**Oleh :**

**SURYANI**

**NIM : 020 710 101 277**

**Pembimbing :**

**I KETUT SUANDRA, S.II.**

**NIP : 130 889 547**

**Pembantu Pembimbing :**

**WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.**

**NIP : 132 296 912**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2006**

**MOTTO**

***“Barang Siapa Mengusahakan Tanah Mati ( Terlantar ),  
Maka Tanah Itu Menjadi Miliknya”***



---

Hadist Rasulullah SAW Dalam Buku Khalifah Rasulullah, 1992 : 37, Al-Ikhlâs : Surabaya

**Skripsi ini saya persembahkan kepada :**

- 1. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kebanggakan.**
- 2. Ayahanda Abdul Hamid dan Ibunda Soeminem tercinta, yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang serta pengorbanan selama ini.**
- 3. Bapak dan ibu guruku yang kuhormati.**



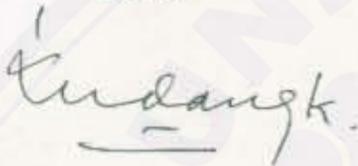
Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : senin  
Tanggal : 20 (dua puluh)  
Bulan : juni  
Tahun : 2006

Diterima oleh Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

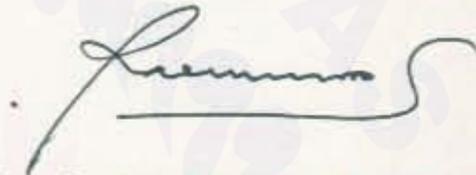
**Ketua**



**Hj. Endang Kartika, S.H.**

**NIP : 130 531 993**

**Sekretaris**



**Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.**

**NIP : 132 206 014**

**Anggota Penguji :**

**1. I Ketut Suandra, S.H.**

**NIP : 130 889 547**

  
(.....)

**2. Warah Atikah, S.H., M.Hum.**

**NIP : 132 296 912**

  
(.....)

Disahkan :

Skripsi dengan judul :

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG  
BERASAL DARI SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
(Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 290/ Gumukmas)**

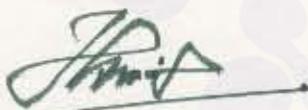
Oleh :

**SURYANI**

**NIM : 020710101163**

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



**IKETUT SUANDRA, S.H**

**NIP : 130 889 547**



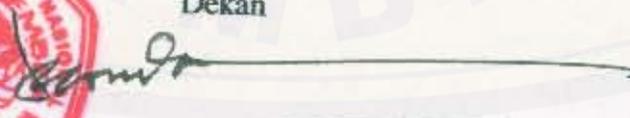
**WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.**

**NIP : 132 296 912**

Mengesahkan

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

Dekan



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

**NIP : 130 808 985**

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah yang berjudul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor : 290/ Gumukmas)**. Karya tulis ilmiah ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis sangat banyak mendapatkan bantuan, sarana serta materi yang diperlukan, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan tulus sehingga penulisan skripsi ini terselesaikan;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan tulus sehingga penulisan skripsi ini terselesaikan;
3. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H., selaku ketua tim penguji yang memberikan pengarahan dan saran demi perbaikan skripsi ini;
4. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku sekretaris tim penguji atas segala masukan dan arahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Kukuh Budi Mulya, S.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen yang telah membimbing penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember dan seluruh karyawan dan Staf Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Bapak Ir. Tjahyo Arianto, S.H., M.Hum., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Bapak Agus Sri Budiono, S.H, selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember beserta stafnya yang telah banyak memberikan petunjuk dan informasi yang dibutuhkan penulis dalam penulisan skripsi ini;
9. Seluruh keluargaku, kakak dan adikku yang selalu memberiku semangat dan motifasi untuk secepatnya menyelesaikan skripsi ini;
10. Daniel T. J. Olivier yang penulis sayangi, terima kasih telah memberikan motivasi, dukungan, inspirasi, semangat, kasih sayang yang tiada henti serta terima kasih atas bantuan dalam penyelesaian skripsi ini dan terima kasih atas pinjaman motornya;
11. Sahabat-sahabat tercinta : Lastri, Mila, Eka, Hanny, Iin, Luisa, Tata, Fenny, Aisyah yang telah memberikan dukungan dan motivasinya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian;
12. Kawan-kawan kosku Phi-phi, Ratro, Nitha, Ritha, Kiki, Ayu, Silvy, Marita, Dewi, Ika, Aulia, Tanti yang selalu memberiku semangat dan motifasi untuk secepatnya menyelesaikan skripsi ini;
13. Teman-temanku S1 Fakultas Hukum khususnya anak A2 yang selalu kompak dan saling mendukung;
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu terselesainya skripsi ini.

Atas segala bentuk perhatian, pengarahan, motivasi, dan bantuan dari pihak-pihak tersebut diatas, semoga amal baiknya mendapatkan balasan yang sepadan dari Allah SWT. Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan sebagai sumbangsih dalam memperkaya pengetahuan, khususnya dalam bidang Pertanahan.

Jember, Juni 2006

Penulis

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>RINGKASAN.....</b>	<b>xii</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

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

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

<b>2.1 Fakta.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Dasar Hukum.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Landasan Teori.....</b>	<b>14</b>
<b>2.3.1 Hak Atas Tanah.....</b>	<b>14</b>

2.3.2 Pengertian Hak Milik.....	15
2.3.3 Pengertian Tanah Negara.....	17
2.3.4 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18
2.3.5 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	20
2.3.6 Proses Penerbitan Sertipikat.....	22
2.3.7 Landreform Di Indonesia .....	27
2.2.8 Redistribusi Tanah Di Indonesia .....	29

### **BAB III PEMBAHASAN**

3.1 Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .....	31
3.2 Faktor–Faktor Penghambat Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .....	39
3.3 Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Dalam Mengatasi Hambatan–Hambatan Dari Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .....	45

### **BAB IV PENUTUP**

3.1 Kesimpulan .....	47
3.2 Saran.....	48

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN–LAMPIRAN**

- A. Surat Keterangan Konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember;
- B. Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- C. Model A Nomor 39939;
- D. Bukti Pembayaran Biaya Permohonan Sertipikat Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- E. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor 51.420.335.34.2005;
- F. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 290/ gumukmas;
- G. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian;
- H. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;

Bagi Bangsa Indonesia tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memegang peran sangat penting dalam pembangunan nasional. Hal ini dikarenakan bangsa Indonesia merupakan Negara agraris yang sebagian besar mata pencaharian penduduk Indonesia adalah bercocok tanam, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan masyarakat senantiasa membutuhkan dan melibatkan tanah.

Negara melalui Badan Pertanahan Nasional melakukan identifikasi penegasan tanah Negara yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dikuasai langsung oleh Negara serta mempertimbangkan kepentingan untuk ditegaskan sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah, hal itu dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi atau mendata suatu areal tanah yang ditegaskan sebagai obyek landreform untuk kemudian ditata dan didistribusikan kepada masyarakat penggarap sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Redistribusi tanah Negara, sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah/landreform ini bertujuan untuk membantu para petani penggarap tanah obyek landreform mendapatkan Hak Milik Atas Tanah dan tanda bukti kepemilikan yang berupa sertipikat dari tanah yang diwakilinya sehingga para petani penggarap mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang diwakilinya sehingga mereka dapat meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidupnya.

Permasalahan yang penulis angkat dalam skripsi ini adalah bagaimana prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta upaya apa yang digunakan untuk mengatasi hambatan dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tersebut.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tersebut.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris, yaitu pendekatan masalah dengan jalan menggali keterangan dari pihak yang terkait sebagai bahan kajian dalam proses pembahasan dari segi praktis dengan membandingkan teori dan kenyataan. Adapun sumber data yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder yang

dikumpulkan dengan studi pustaka dan studi lapangan pada kantor pertanahan Kabupaten Jember dengan metode analisis data deskriptif kualitatif.

Prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebenarnya sudah jelas dan prosesnya sangat sederhana sebagaimana yang terdapat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Jawa Timur Nomor SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) dengan berdasarkan, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Hambatan-hambatan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember itu berasal dari masyarakat yang menguasai tanah-tanah Negara itu sendiri. Mereka masih awam tentang pentingnya pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Negara yang mereka kuasai, sehingga mereka beranggapan bahwa proses penerbitan sertipikat tersebut memerlukan biaya yang besar, proses penerbitannya berbelit-belit dan persyaratannya terlalu banyak sehingga masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanah Negara yang mereka kuasai. Di samping hambatan intern dari masyarakat yang menguasai tanah Negara tersebut, juga terdapat hambatan ekstern yaitu letak Kantor Pertanahan yang jauh dari lokasi tanah yang menyebabkan masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanah Negara yang dikuasainya. Di samping itu aparat desa tidak memberi informasi dan perhatian terhadap masyarakat yang menguasai tanah Negara dan juga oknum Aparatur Desa juga menarik retribusi liar terhadap masyarakat yang menguasai tanah Negara yang ingin mensertipikatkan tanah Negara yang mereka kuasai.

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam mengatasi hambatan-hambatan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, mengadakan penyuluhan (pencerangan-penerangan) melalui siaran radio, penyuluhan langsung terhadap masyarakat dengan mendatangi seluruh desa/ kelurahan di Kabupaten Jember, penyebaran langsung informasi tentang tata cara/ prosedur pemberian dan penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada Kepala Desa/ Lurah dan Camat seluruh Kabupaten Jember pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintah Daerah (PEMDA) untuk disampaikan kepada masyarakatnya.

Adapun saran-saran yang penulis berikan sehubungan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebaiknya lebih sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan, memberikan informasi atau pengumuman dan ditempel di tempat-tempat umum. Sebaiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember membuka kotak saran agar masyarakat dapat memberikan saran atau masukan dan keluhan-keluhan atas pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari tanah Negara, hal tersebut dimaksudkan agar dapat memperbaiki kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jember itu sendiri

dalam melayani masyarakat. Masyarakat sebaiknya juga turut berperan aktif dalam mencari informasi tentang tata cara/ prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sehingga mereka tidak tertipu oleh oknum/ colo apabila ingin menyertipikatkan tanah Negara yang digarapnya.



## 1.1 Latar Belakang

Bagi bangsa Indonesia tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memegang peran sangat penting dalam pembangunan nasional. Hal ini dikarenakan bangsa Indonesia merupakan Negara agraris yang sebagian besar mata pencaharian penduduk Indonesia adalah bercocok tanam, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan masyarakat senantiasa membutuhkan dan melibatkan tanah. Sebagai modal dasar pembangunan nasional, tanah mempunyai karakteristik yang unik, yaitu multidimensional, multisektoral dan multidisiplin. Oleh karena itu, tanah harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun masa datang.

Landasan kebijakan (politik) pertanahan di Indonesia adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), memberikan amanat bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkat tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan seluruh bangsa Indonesia. Hal ini dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti bahagia, sejahtera, dan merdeka dalam masyarakat bangsa dan negara yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Negara melalui Badan Pertanahan Nasional melakukan identifikasi penegasan tanah Negara yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dikuasai langsung oleh Negara serta mempertimbangkan kepentingan untuk ditegaskan sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah, hal itu dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi atau mendata suatu areal tanah yang ditegaskan sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah/ landreform untuk kemudian ditata dan didistribusikan kepada masyarakat penggarap sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Redistribusi tanah Negara, sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah/ landreform bertujuan untuk membantu para petani penggarap mendapatkan

Hak Milik Atas Tanah dan tanda bukti kepemilikan yang berupa sertipikat dari tanah yang diwakufkannya sehingga para petani penggarap mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang diwakufkannya sehingga mereka dapat meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidupnya.

Tujuan pendaftaran tanah Negara yang dikuasai petani penggarap adalah untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang diwakufkan. Tanah Negara yang dimohonkan Surat Keputusan pemberian Hak Milik dan penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada Kantor Pertanahan akan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya jika para pemohon telah memenuhi persyaratan sesuai Pasal 8 dan 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat. Pemegang hak atas tanah harus menyadari akan pentingnya mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota baik demi kepentingan masa kini maupun masa yang akan datang.

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai kongkretisasi dalam rangka melaksanakan urusan Pemerintah berdasarkan Pasal 19 UUPA jo Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor 290/ Gumukmas).”**

## **1.2 Ruang Lingkup**

Dalam skripsi ini, penulis hanya akan membatasi ruang lingkup permasalahan yakni mengenai prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tentang Pemberian Hak Milik, hambatan-hambatan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah, serta upaya untuk mengatasi hambatan dalam penerbitan

Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tentang Pemberian Hak Milik. Di dalam penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

### 1.3 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?
2. Apa yang menjadi hambatan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?
3. Upaya apa saja untuk mengatasi hambatan dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?

### 1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. untuk mengetahui prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
2. untuk mengetahui hambatan-hambatan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. untuk mengetahui upaya-upaya dalam mengatasi hambatan dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

### 1.5 Metode Penulisan

Metode merupakan unsur mutlak, harus ada dalam penulisan dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari dan menganalisa serta

pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari dan menganalisa serta memahami lingkungan yang dihadapi (Sockanto, 1986 : 6). Didalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penulisan yaitu metode pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data dan analisis data.

### **1.5.1 Metode Pendekatan Masalah**

Untuk mendapatkan suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat dalam tujuan penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris, yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan menggali keterangan dari pihak yang terkait sebagai bahan kajian dalam proses pembahasan dari segi praktis dengan membandingkan teori dan kenyataan (Soemitro, 1990 : 10). Penulis menelaah berbagai literatur, karya ilmiah dan dokumen yang terkait dengan prosedur penerbitan sertipikat dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, penulis mengkaji dan menganalisa data-data yang diperoleh kemudian diaplikasikan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

### **1.5.2 Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari dua sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Yang dimaksud sumber data primer adalah sumber data dasar atau data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama dan belum diuraikan oleh orang lain. Data ini dapat diperoleh dengan cara membaca peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, norma-norma, yurisprudensi dan traktat (Soemitro, 1990 : 11).

Sumber data sekunder adalah data-data yang erat kaitannya dengan data primer. Data ini diperoleh dari hasil-hasil penelitian orang lain, majalah-majalah hukum, literatur-literatur yang mendukung untuk membahas permasalahan (Soemitro, 1990 : 11).

### **1.5.3 Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan memperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data, yaitu melalui : [Digital Repository Universitas Jember](#)

### 1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu pengumpulan data secara langsung dengan jalan mempelajari, memahami dan mendalami buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam skripsi ini.

### 2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Yaitu metode pengumpulan data dengan jalan terjun langsung ke lapangan untuk mengadakan pengamatan, penyelidikan dan penelitian terhadap objek yang menjadi sasaran. Sedangkan alat yang digunakan dalam pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini adalah :

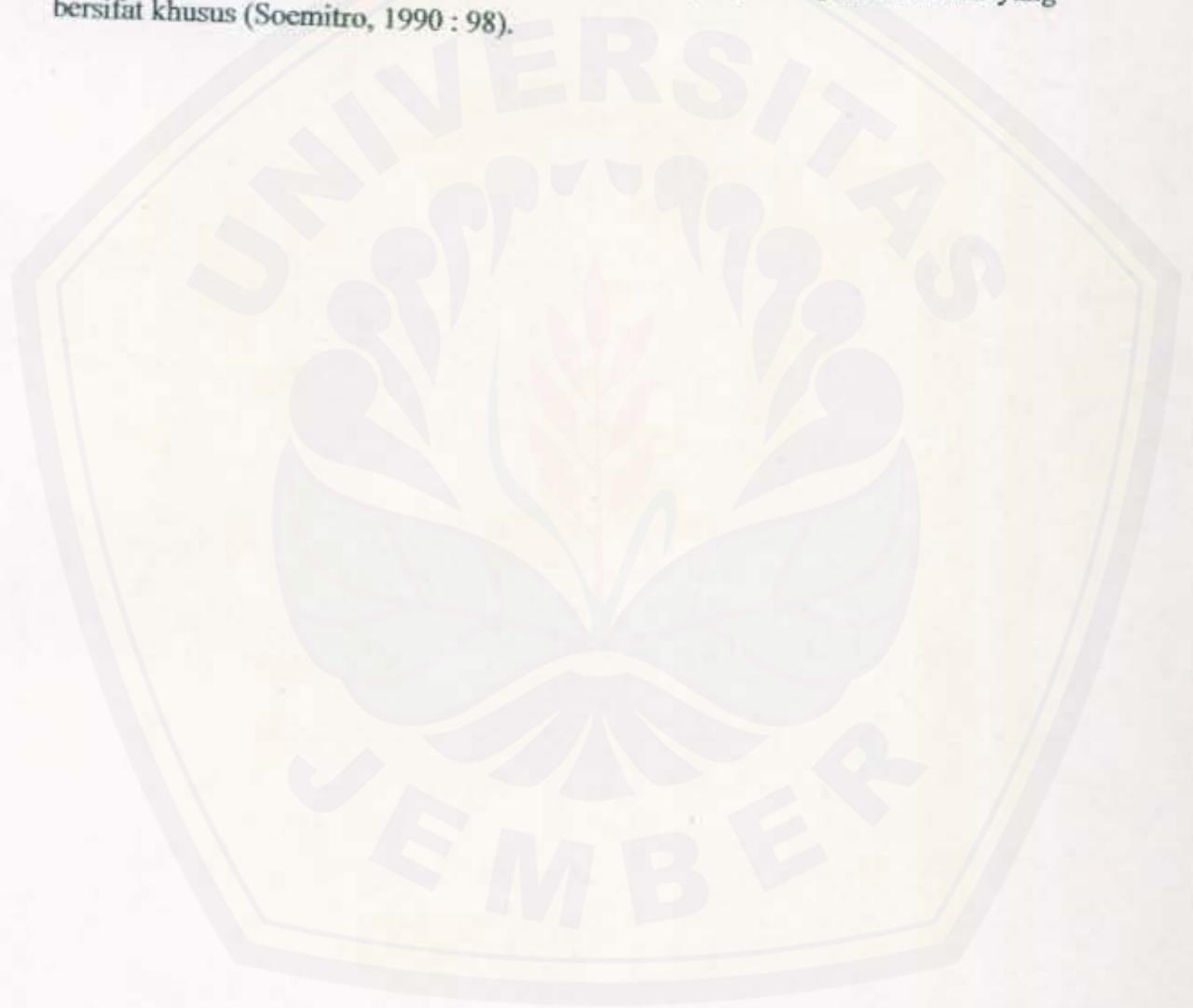
#### (a) Wawancara

Melakukan tanya-jawab (wawancara) dengan nara sumber yaitu dengan para staf Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini. Semua bertujuan untuk mendukung pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini, sehingga di dapat data-data yang benar-benar akurat dan mewakili pokok permasalahan yang dibahas. Dalam penulisan skripsi ini penulis melakukan wawancara dengan Bapak Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Bapak Agus Sri Budianto, S.H. selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Jember.

#### (b) Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diteliti dapat berupa berbagai macam, tidak hanya dokumen resmi. Dokumen dapat dibedakan menjadi dokumen primer yang merupakan dokumen yang langsung ditulis oleh orang yang langsung mengalami peristiwa (*otobiografi*); dan dokumen sekunder yaitu dokumen yang berisi laporan peristiwa orang lain (*biografi*). Dokumen dapat berupa buku harian, surat pribadi, laporan, notulen rapat, catatan kasus (*case records*) dalam pekerjaan sosial dan dokumen lainnya (Soehartono, 1995 : 70-71).

Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang akan dibahas. Metode analisis tersebut adalah suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik, melainkan didasarkan atas analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah yang berkenaan dengan masalah yang akan dibahas. Untuk memperoleh hasil yang baik, penulis menggunakan metode berpikir secara deduktif yaitu metode penarikan kesimpulan dengan mengambil dari pengetahuan yang bersifat umum, untuk menuju pokok permasalahan yang bersifat khusus (Soemitro, 1990 : 98).





### 2.1 Fakta

Suratman, dkk berjumlah 15 orang adalah warga Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember telah mengajukan surat permohonan pemberian Hak Milik dan Sertipikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, atas tanah Negara objek landreform yang merupakan tanah dari kelebihan batas maksimum yang digarapnya yang berupa tanah pertanian seluas 4068 M<sup>2</sup> (empat ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember, permohonan tersebut diajukan bersama 15 (lima belas) warga yang juga menggarap tanah Negara obyek landreform yang merupakan tanah dari kelebihan batas maksimum terdiri dari 15 (lima belas) bidang seluas 38652 M<sup>2</sup> (tiga puluh delapan ribu enam ratus lima puluh dua meter persegi). Permohonan ini merupakan permohonan ke dua yang dilakukan oleh Suratman, dkk, pada tahun 2004 Suratman, dkk telah mengajukan permohonan pemberian Hak Milik dengan dikuasakan pada pihak ketiga tapi sertipikat yang dimohon tidak dapat dikeluarkan karena prosedur permohonan yang salah, akhirnya suratman, dkk mengajukan sendiri surat permohonan Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Pada tanggal 22 September 2005 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dengan Nomor SK 51.420.335.34-2005 yang berisikan tentang pemberian Hak Milik pada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) yang terdiri dari tanah sawah dan tanah kering serta tanah Negara lainnya yang berasal dari tanah Negara obyek landreform yang digarapnya Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang).

Pemberian Hak Milik kepada Suratman yang berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dengan Nomor SK 51.420.335.34-2005 yang diberi nomor urut SK : 1 dan daftar isian 301 Nomor 11 412/ 2005 dan pada tanggal 18

November 2005 telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 290/ Gumukmas oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum.

Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas tanah yang diberikan kepada Suratman oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka tanah Negara obyek pengaturan penguasaan tanah/ landreform yang dikuasai Suratman benar-benar resmi menjadi Hak Milik Suratman.

## **2.2 Dasar Hukum**

### **A. Undang-undang Dasar Reublik Indonesia Tahun 1945 Amandemen**

#### **Pasal 33 ayat (3)**

“Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

### **B. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**

Pasal-Pasal yang berkaitan dengan masalah ini adalah :

#### **Pasal 2 ayat (1)**

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 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.”

#### **Pasal 2 ayat (2)**

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

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

#### **Pasal 4 ayat (1)**

“Atas dasar hak menguasai dari Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta Badan-badan Hukum.”

**Pasal 6**

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

**Pasal 16**

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang tersebut dalam Pasal 53.”

**Pasal 19 ayat (1)**

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

**Pasal 20 ayat (1)**

“Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.”

**Pasal 20 ayat (2)**

“Hak milik dapat beralih jika dialihkan pada orang lain.”

**C. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian**

**Pasal 8 ayat (1)**

”Dengan mengingat Pasal 9-12 dan Pasal 14, maka tanah-tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, b dan c dibagi-bagikan dengan Hak Milik kepada para petani oleh panitia landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan menurut prioritas sebagai berikut :

- a. penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- b. buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- c. pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan;
- d. penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- e. penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik;

- l. penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 ayat 2 dan 3;
- g. penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar;
- h. pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar;
- i. petani atau buruh tani lainnya.”

#### **Pasal 9**

“Untuk mendapatkan pembagian tanah, maka petani yang dimaksud dalam Pasal 8 harus memenuhi :

- a. syarat-syarat umum

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian.

- b. syarat-syarat khusus

Bagi petani yang tergolong dalam prioritas a, b, e, f dan g, telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya 3 tahun berturut-turut, bagi petani yang tergolong dalam prioritas d, telah mengerjakan tanahnya 2 musim berturut-turut, bagi petani yang tergolong dalam prioritas c, telah bekerja pada bekas pemiliknya selama 3 tahun berturut-turut.”

#### **D. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

##### **Pasal 1 angka (1)**

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

##### **Pasal 1 angka (3)**

“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.”

##### **Pasal 1 angka (20)**

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

**Pasal 31 ayat (3)**

“Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.”

**Pasal 32**

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

**E. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional**

**Pasal 7 ayat (3)**

“Besarnya tarif pelayanan pemeriksaan tanah dipedesaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dihitung dengan rumus :

$$T = 50\% \times (n \times a \times 2U) ”$$

**Pasal 9 ayat (3)**

“Besarnya tarif pelayanan pemeriksaan tanah dipedesaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dihitung dengan rumus :

$$T = 50\% \times (n \times a \times 2U) ”$$

**Pasal 10 ayat (2)**

“Besarnya tarif pelayanan pemeriksaan tanah dalam bentuk laporan konstataasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dihitung dengan rumus :

$$T = 50\% \times (n \times a \times 2U) ”$$

**Pasal 13 ayat (2)**

“Biaya transportasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibebankan kepada pemohon yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.”

**F. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

**Pasal 1 angka 3**

“Pengukuran tanah secara sistematik adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/ kelurahan atau bagian dari desa/ kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik.”

**Pasal 1 angka 4**

“Pengukuran tanah secara sporadik adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang terletak saling berbatasan atau berpencar-pencar dalam satu atau beberapa desa/ dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik.”

**Pasal 1 angka 8**

“Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.”

**G. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

**Pasal 1 angka (3)**

“Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.”

**Pasal 3**

“Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- (1) Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha;

- (2) Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- (3) Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
- tranmigrasi;
  - redistribusi tanah;
  - konsolidasi tanah;
  - pendaftaran tanah secara massal dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis atau sporadik.”

#### **H. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan**

##### **Pasal 8 ayat (1)**

“Hak milik dapat diberikan kepada :

- Warga Negara Indonesia;
- Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
  - Bank Pemerintah;
  - Badan Keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.”

##### **Pasal 9 ayat (2)**

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

- Keterangan mengenai pemohon :
  - Apabila Perorangan : nama, umur, pekerjaan, tempat tinggal serta keterangan mengenai istri/ suami dan anak yang menjadi tanggungan, kewarganegaraan pemohon;
  - Apabila Badan Hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Keterangan mengenai tanah yang dimohon meliputi data yuridis dan data fisik :
  - Dasar penguasaan atau dasar haknya berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan tanah dan rumah atau tanah yang dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - Letak, batas-batas tanah dan luas tanahnya (jika ada Surat Ukur Atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - Jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
  - Pencana penggunaan tanah;

- e) Status tanahnya (tanah hak/ tanah Negara).
- 3) Lain-lain : [Digital Repository Universitas Jember](#)
  - a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas tanah dan status tanah-tanah yang dimiliki pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b) Keterangan lain yang dianggap perlu.”

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Hak Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya (Harsono, 1999 : 15). Tanah dalam pengertian hukum tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta Badan-badan Hukum”

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi (Saleh, 1997 : 15). Hak atas tanah juga dapat diartikan hubungan hukum antara suatu subyek hak dengan suatu bidang tanah tertentu yang berisikan wewenang dan kewajiban.

Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria terdapat bermacam-macam hak atas tanah yang diakui dan diatur oleh Negara yaitu:

- 1) hak milik
- 2) hak guna usaha
- 3) hak guna bangunan
- 4) hak pakai
- 5) hak sewa
- 6) hak membuka tanah
- 7) hak memungut hasil hutan
- 8) hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai

yang tersebut dalam Pasal 53, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan sewa tanah pertanian.

### 2.3.2 Pengertian Hak Milik

Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat Ketentuan Pasal 6 UUPA, yaitu tentang fungsi sosial dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik atas tanah adalah hak turun temurun, yang berarti Hak Milik atas tanah tidak terbatas jangka waktunya, pemilik tidak perlu memperpanjangnya, sebab tidak akan berakhir (kecuali dicabut Pemerintah). Hak Milik memberi pemiliknya hak dengan jangka waktu yang tak pernah berakhir (Perangin, 1994 : 13).

Adapun sifat terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu Hak Milik tidak terbatas, jadi berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu. Hak Milik haknya terdaftar dengan adanya tanda bukti hak, Hak Milik juga hak yang terkuat karena terdaftar dan pemegang Hak Milik diberi tanda bukti berupa Sertipikat Hak Milik yang berarti mudah dipertahankan dari pihak lain.

Sedangkan sifat terpenuh artinya Hak Milik itu memberi wewenang kepada pemegang haknya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain, Hak Milik dapat merupakan induk dari hak-hak yang lain, artinya seorang pemilik tanah dapat memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada Hak Milik misalnya menyewakan, membagi-hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dilihat dari peruntukannya Hak Milik juga tidak terbatas, Hak Guna Bangunan untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian. Sedangkan Hak Milik dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk bangunan.

Ciri-ciri Hak Milik adalah sebagai berikut :

- 1) Turun-temurun  
Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih kepada ahli warisnya karena seorang pemilik tanah telah meninggal dunia;
- 2) Terkuat  
Artinya bahwa Hak Milik atas tanah yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain;
- 3) Terpenuhi  
Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat dipergunakan untuk usaha pertanian dan juga mendirikan bangunan;
- 4) Dapat dialihkan dan dialihkan  
Peralihan Hak Milik kepada orang lain dilakukan dengan jual beli, hibah wasiat, tukar menukar, dan lain-lain;
- 5) Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan;
- 6) Jangka waktu tidak terbatas (Chomzah, 2002 : 6).

#### **Yang dapat mempunyai Hak Milik :**

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Pada azasnya bahwa Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh orang yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI) tunggal, baik secara sendiri atau bersama-sama dengan orang lain. Badan-badan hukum pada azasnya tidak dimungkinkan mempunyai tanah dengan Hak Milik, dengan pertimbangan karena penyelenggaraan usaha Badan Hukum tidak secara mutlak memerlukan Hak Milik. Keperluan Badan Hukum dianggap sudah dapat dipenuhi dengan hak-hak lain, asalkan hak-hak itu menjamin penguasaan dan penggunaan tanah selama jangka waktu yang cukup.

Sesuai dengan Pasal 49 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu Badan-badan Hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, sepanjang tanah tersebut diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan. Misalnya dipergunakan untuk Masjid, Gereja, Pura, Kuil, dan lain-lain.

#### **Hak Milik dapat terjadi karena :**

- a. Menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Ketentuan Undang-undang;
- c. Penetapan Pemerintah.

Hak milik dapat hapus karena :

- a. Tanah jatuh pada Negara, karena :
  1. Pencabutan Hak Milik;
  2. Penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
  3. Ditelantarkan;
  4. Dialihkan pada pihak asing.
- b. Tanahnya musnah (Harsono, 1999 : 524–544).

### 2.3.3 Pengertian Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai suatu hak atas tanah menurut UUPA. Tanah tersebut langsung dikuasai oleh Negara, artinya tidak ada pihak lain yang menguasai diatas tanah itu (Soetrisno, 2004 : 11). Tanah Negara terbagi menjadi dua bagian, yaitu tanah Negara bebas (*Vrij Staatsdomein*), yang artinya tanah Negara yang tidak terkait dengan hak-hak bangsa Indonesia dan tanah Negara yang tidak bebas (*Onvrij Staatsdomein*), yang artinya tanah Negara yang terkait dengan hak-hak Bangsa Indonesia (Sihombing, 2005 : 78).

Tanah Negara dikuasai sepenuhnya oleh Negara, kekuasaan Negara atas bumi, air dan ruang angkasa ini harus dilihat sebagai wewenang yang berada pada Negara untuk mengadakan berbagai peraturan, dan tindakan-tindakan dibidang agraria. Pikiran tersebut dapat dilihat dari rumusan Pasal 33 ayat (3) dari Undang-undang Dasar 1945 Amandemen dan kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA sebagai berikut :

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Tanah Negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (3) yaitu tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dikuasai bukan berarti dimiliki, tetapi bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada didalamnya

dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak Menguasai dan Negara sebagaimana termaksud dalam Pasal ini, memberi wewenang :

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- 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.

Tanah Negara dikuasai sepenuhnya oleh Negara karena Negara dipandang sebagai suatu organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pikiran tersebut dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA. Dengan demikian, maka tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak diletakkan dengan suatu hak yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Tanah Ulayat serta Tanah Wakaf.

#### **2.3.4 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah di Indonesia, maka Pemerintah telah menginstruksikan kepada masyarakat untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, seperti menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun menurut Pasal 19 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah itu disertai dengan mengadakan :

1. pengukuran, pemetakan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
3. pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Effendi, 1993 : 14).

Sedangkan menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan bahwa :

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tersebut. Hak ini dimaksudkan untuk mempermudah siapa saja yang ingin memperoleh informasi mengenai keberadaan tanah tersebut (Harsono, 1999 : 7).

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, pemegang hak-hak atas tanah wajib mendaftarkan hak tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Didaftarkannya hak atas tanah akan memberi kepastian hukum, hal ini karena dengan adanya pendaftaran tanah/ pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya.

Sedangkan yang dimaksud memberikan kepastian hukum atas tanah disini adalah meliputi :

#### 1. Kepastian mengenai subyeknya

Kepastian mengenai subyeknya adalah kepastian mengenai siapa yang mempunyai. Hal ini sangat diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan agar dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain yang diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya dilakukan suatu tindakan atau perbuatan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

## 2. Kepastian mengenai obyeknya

Kepastian obyeknya disini adalah kepastian mengenai bidang teknis yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari.

## 3. Kepastian Hak Atas Tanahnya

Kepastian hak atas tanahnya adalah kepastian mengenai jenis hak yang melekat pada tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha atau hak-hak atas tanah lainnya.

Secara lengkap tujuan pendaftaran tanah telah dirumuskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sebagai berikut :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. untuk terselenggaranya tertib hukum administrasi pertanahan.

### 2.3.5 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 19 ayat (2) meliputi :

- a) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) pemberian surat bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan yang berupa pengukuran , pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh keterangan-

keterangan tentang status tanahnya, beban apa yang ada di atasnya dan subjek dari haknya. Kegiatan terakhir adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertipikat.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“ Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan ”.

Menurut Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

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

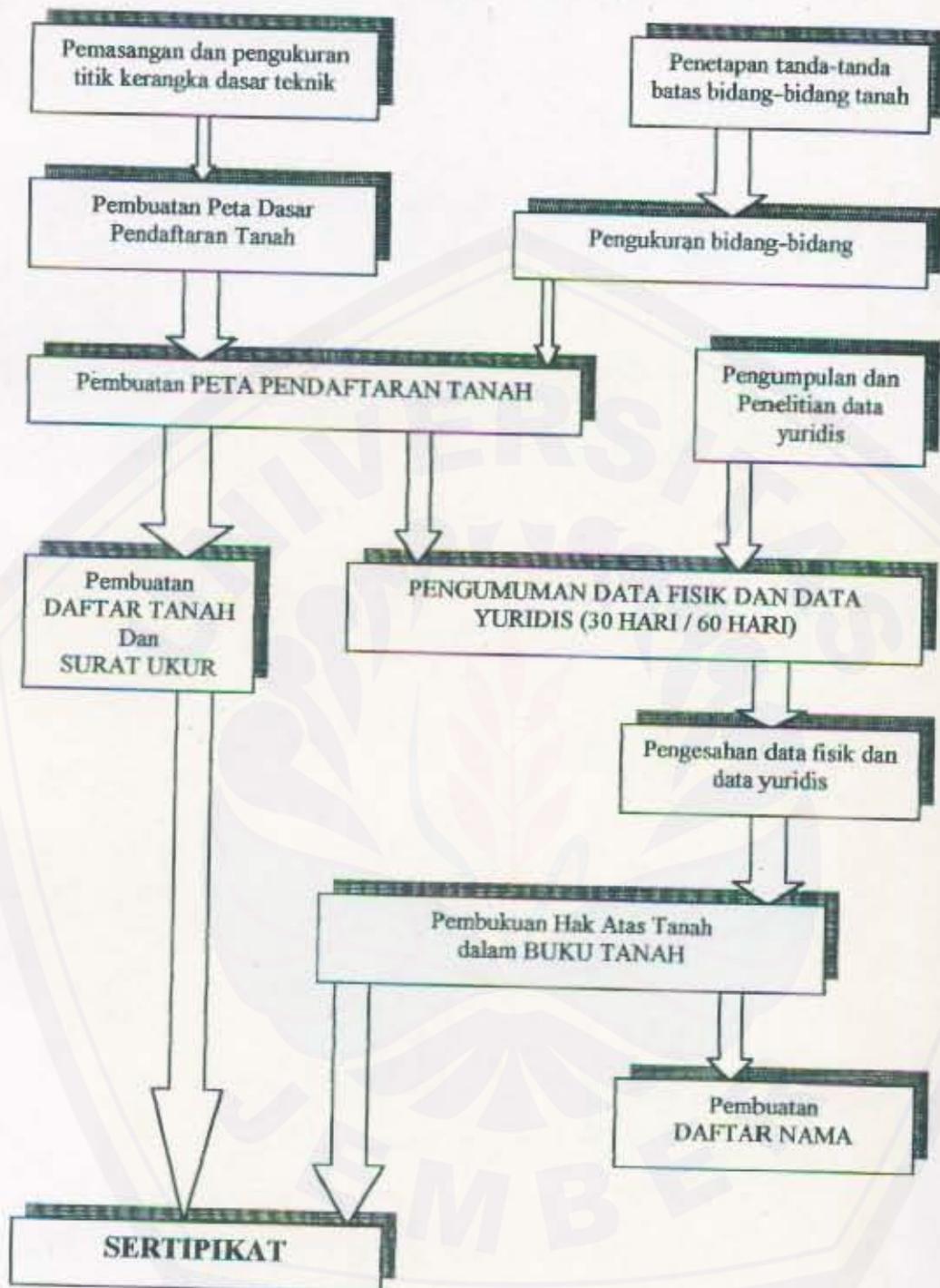
- 1) Sertipikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum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

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya mengenai data-data fisik dan data-data yuridis yang tercantum didalamnya maka harus diterima sebagai data yang benar.

### 2.3.3 Proses Penerbitan Sertipikat

Proses Penerbitan Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut :



## Penjelasan Skema :

1) Diawali dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa kegiatan untuk memperoleh data mengenai letak, letak batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, ada tidaknya bangunan di atasnya dan satuan rumah susun yang terdaftar. Untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan pengukuran dan pemetaan yang meliputi kegiatan :

- (a) pemasangan dan pengukuran titik kerangka dasar teknik;
- (b) pembuatan Peta Dasar Pendaftaran;
- (c) penetapan batas bidang-bidang tanah;
- (d) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah;
- (e) pembuatan Peta Pendaftaran;
- (f) pembuatan Daftar Tanah dan Surat Ukur.

Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan bersamaan dengan pembuatan Peta Dasar Pendaftaran. Pengukuran bidang tanah secara sporadik di daerah yang tidak tersedia Peta Dasar Pendaftaran namun terdapat titik dasar teknik nasional dengan jarak kurang dari 2 (dua) kilometer dari bidang tanah tersebut, lokal di sekitar bidang tanah yang akan diukur sebanyak 2 (dua) titik atau lebih yang berfungsi sebagai titik ikat pengukuran bidang tanah dalam sistem koordinat lokal diikatkan ke titik dasar teknik nasional tersebut, bila tidak tersedia atau jauh dari titik dasar teknik nasional harus dibuat titik dasar teknik orde 4.

Penetapan batas bidang-bidang tanah diusahakan berdasarkan kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan dan penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Persetujuan penetapan ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan. Jika dalam penetapan batas tidak diperoleh kata sepakat antara pihak-pihak yang berbatasan, maka pengukuran tersebut untuk sementara dilakukan berdasarkan batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan. Dalam gambar ukur hasil pengukuran sementara tersebut diberi catatan atau tanda bahwa batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas sementara dan dibuat Berita

Acara. Bidang-bidang hasilnya dipetakan pada Peta Dasar Pendaftaran. Dengan dipetakannya bidang-bidang tanah pada Peta Dasar Pendaftaran ini maka selanjutnya Peta Dasar Pendaftaran ini menjadi Peta Pendaftaran. Dari peta Pendaftaran berdasarkan data dari masing-masing bidang tanah selanjutnya dibuat Daftar Tanah dan Surat Ukur.

- 2) Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan. Pengumpulan data yuridis ini diperlukan dalam rangka pembuktian hak yang meliputi kegiatan :

- (a) pembuktian hak baru;
- (b) pembuktian hak lama.

Data yuridis berupa alat bukti tertulis untuk pembuktian hak baru adalah berupa :

- (a) penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan dan asli dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik;
- (b) penetapan pemberian Hak Pengelolaan untuk Hak Pengelolaan;
- (c) akta ikrar wakaf untuk tanah wakaf;
- (d) akta pemisahan untuk Hak Milik atas satuan rumah susun;
- (e) akta pemberian Hak Tanggungan untuk pemberian Hak Tanggungan.

Data yuridis untuk pembuktian hak lama yang berasal dari konversi, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak lain.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap pembuktian kepemilikan, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

- (a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- (b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman, tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan ataupun pihak lainnya.

Kebenaran alat-alat bukti di atas baik pendaftaran secara sistematis maupun secara sporadik ditulis dalam suatu Daftar Isian.

- 3) Daftar Isian tersebut bersama-sama dengan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan dan Kantor Panitia Ajudikasi dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan dan Kantor Pertanahan. Data fisik dan data yuridis tersebut disahkan dengan Berita Acara Pengesahan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah sporadik. Bagi data fisik atau data yuridis yang kurang lengkap atau apabila masih ada pihak yang keberatan, pengesahan dilakukan dengan catatan-catatan mengenai hal-hal tersebut. Berita Acara Pengesahan tersebut di atas selanjutnya dijadikan dasar untuk pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah.
- 4) Pembukuan hak di atas dilakukan berdasarkan alat bukti dan Berita Acara Pengesahan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - (a) apabila data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah.
  - (b) apabila data fisik atau data yuridisnya belum lengkap, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang

belum lengkap. Catatan ini hapus apabila telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan (*rechts verwerking*).

- (c) Apabila data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan ke Pengadilan, pembukuannya dilakukan dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis, untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut.
  - (d) Apabila data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan hal-hal yang disengketakan.
  - (e) Apabila data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah dari Pengadilan untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- 5) Setelah pembukuan hak dalam buku tanah selesai, dilakukan pembuatan daftara nama dan pembuatan sertipikat (Arianto, 2002 : 30-37).

Sertipikat Hak Milik merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan adanya Sertipikat Hak Milik maka pemegang Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut

### 2.3.7 Landreform di Indonesia

#### a. Pengertian Landreform

Pada hakekatnya istilah landreform di Indonesia diartikan dalam pengertian yang berbeda yaitu :

1) pengertian sempit

Dalam pengertian ini landreform adalah meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah;

2) pengertian luas

Landreform dalam arti luas sering disebut juga Agrarian Reform yang meliputi 5 program, yaitu :

a) pembaharuan Hukum Agraria;

b) penghapusan hak-hak asing dan konsensi-konsensi atas tanah;

c) mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;

d) perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah;

e) perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu secara berencana sesuai dengan daya kesanggupan dan kemampuannya (Perangin, 1991 :121).

#### b. Tujuan Landreform

Adapun tujuan landreform di Indonesia, jika ditinjau dari tujuan sosial ekonomis, sosial politis dan mental psikologis adalah sebagai berikut :

1) tujuan sosial ekonomis

a) memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat Hak Milik serta memberi isi fungsi sosial hak milik;

b) memperbaiki produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat.

2) tujuan sosial politis

a) mengakhiri sistem-sistem tuan tanah dan menghapuskan kepemilikan tanah yang luas;

b) mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula.

3) tujuan mental psikologis

a) meningkatkan kegairahan kerja bagi para petani penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai kepemilikan tanah;

b) memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarap (Jaya, 1988 : 11).

**c. Program Landreform**

Sesuai dengan tujuan tersebut diatas dan mengingat situasi dan kondisi agraria di Indonesia maka program landreform meliputi :

1) pembatasan luas maksimum penguasaan tanah;

2) larangan kepemilikan tanah secara absente atau guntai;

3) redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan absente, tanah-tanah bekas swapraja dan tanah-tanah Negara;

4) pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan;

5) pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian;

6) penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, dan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil (Harsono, 1999 : 353).

**d. Objek Landreform**

Objek landreform adalah tanah-tanah yang dalam rangka landreform diambil oleh Pemerintah dan untuk selanjutnya didistribusikan kepada para

petani yang berhak menerimanya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Adapun tanah-tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian adalah sebagai berikut :

- 1) tanah yang merupakan tanah kelebihan dari batas maksimum;
- 2) tanah yang dikuasai secara absente;
- 3) tanah swapraja dan tanah Negara bekas swapraja;
- 4) tanah-tanah Negara lainnya (Hutagalung, 1985 : 39).

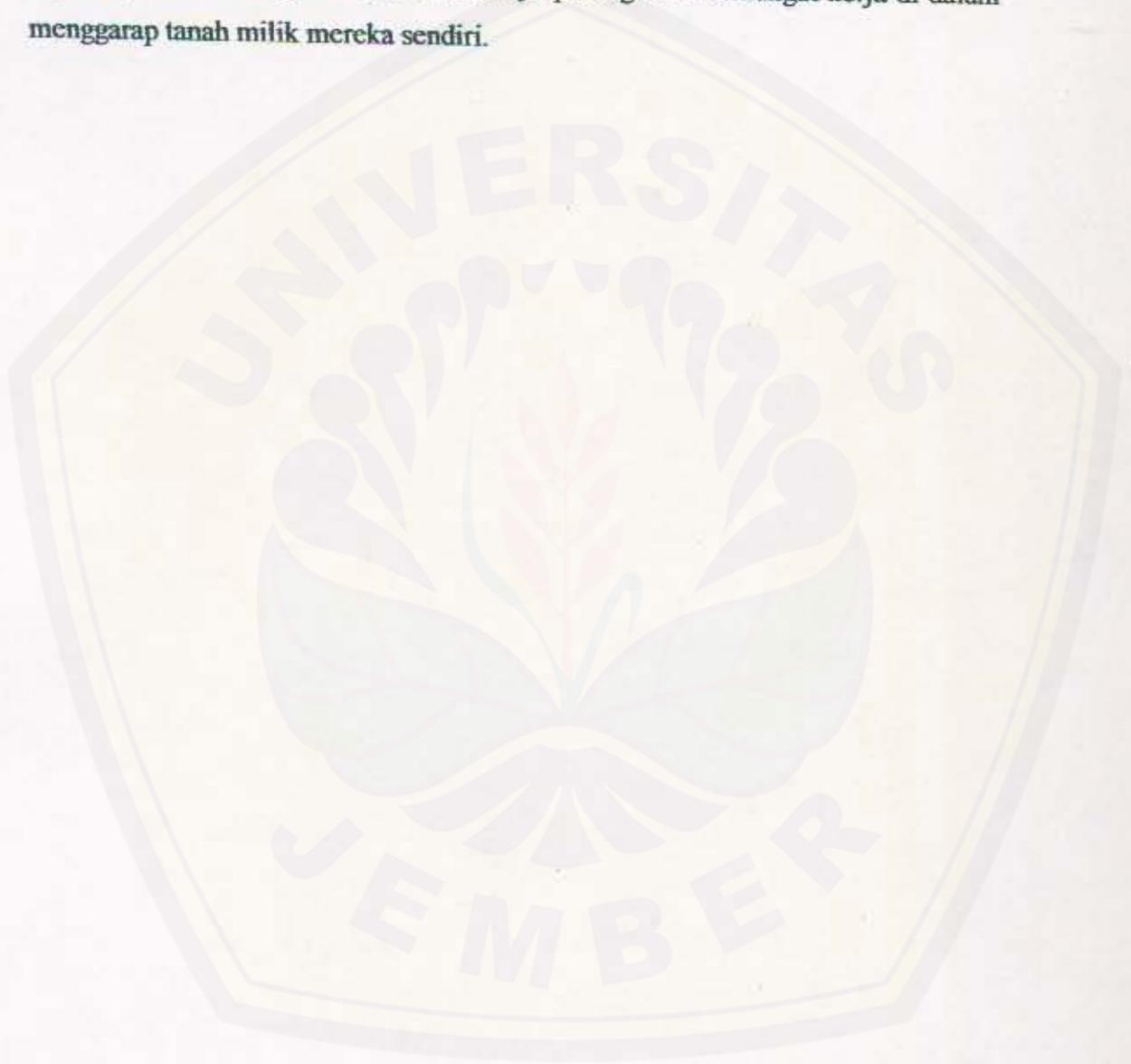
### **2.3.8 Redistribusi Tanah Indonesia**

Redistribusi tanah adalah pembagian kembali tanah-tanah pertanian kepada para petani. Tanah-tanah yang dibagikan tersebut adalah tanah-tanah yang diambil Pemerintah karena kelebihan batas maksimum, atau tanah absente dan juga tanah yang dikuasai Negara. Redistribusi tanah juga dapat diartikan pengambil-alihan sebagian atau keseluruhan tanah-tanah milik tuan tanah untuk dibagikan kembali kepada para petani yang tidak memiliki tanah atau memiliki namun sangat sempit, agar tercapai pemerataan dibidang pertanahan (Hutagalung, 1985 : 4).

Redistribusi tanah kepada para para petani ini diberikan kepada para petani yang berdomisili di kecamatan tempat tanah yang akan didistribusikan, redistribusi tanah tersebut didasarkan pada skala prioritas sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, yaitu penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan, buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan, pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan, penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan, penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik, penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 ayat

2 dan 3, penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar, pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar dan petani atau buruh tani lainnya.

Redistribusi merupakan salah satu program landreform. Program tersebut dimaksudkan untuk mengurangi kesenjangan antara golongan ekonomi kuat dengan golongan ekonomi lemah, dimana sebagian besar dari mereka adalah buruh tani dan petani kecil tak bertanah yang bekerja sebagai buruh tani maupun sebagai penggarap tanah milik orang lain. Dengan program ini taraf hidup mereka dapat diperbaiki sebagai akibat dari adanya peningkatan semangat kerja di dalam menggarap tanah milik mereka sendiri.



**BAB III****PEMBAHASAN****3.1 Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan bahwa masalah agraria/ pertanahan menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan wewenang Pemerintah Pusat (*unifikasi hukum bidang agraria*). Pelimpahan wewenang pemberian dan pembatalan pemberian Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional ke Pejabatnya didaerah dilaksanakan dalam rangkaian kebijaksanaan Dekonsentrasi, untuk itu dalam pelaksanaannya Pejabat Daerah mengikuti garis-garis kebijaksanaan pusat yang dituangkan dalam peraturan atau ketentuan yakni dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang berisikan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Wewenang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara mengenai pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha, pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 M<sup>2</sup> dan pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program transmigrasi, redistribusi tanah, konsolidasi tanah dan pendaftaran tanah secara massal dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis atau sporadis. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan suatu hak atas tanah adalah tanah Negara. Pelimpahan kewenangan ini merupakan kewenangan yang bersifat

atributif yang diberikan oleh negara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Menurut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor: 51.420.335.34–2005 tertanggal 22 September 2005 yang berisikan Pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) tanah tersebut berasal dari tanah–tanah Negara yang merupakan tanah Negara Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah/ Landreform. Pemberian Hak Milik tersebut adalah secara kolektif yang artinya pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing–masing kepada seorang atau sebuah Badan Hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) tersebut didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Maret 2004 Nomor : 1–XI.A–2004. Pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) tersebut, kepada para pemohon Hak Milik harus memenuhi syarat–syarat sesuai dengan Pasal 8 dan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Menurut Pasal 8 ayat (1) pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) tanah tersebut didasarkan atas skala prioritas sebagai berikut :

- a. penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- b. buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- c. pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan;
- d. penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- e. penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik;
- f. penggarap tanah–tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 ayat 2 dan 3;
- g. penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar;
- h. pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar;
- i. petani atau buruh tani lainnya.

Sedangkan menurut Pasal 9 persyaratan formal pemberian Hak Milik tersebut adalah sebagai berikut :

- a. syarat-syarat umum  
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian;
- b. syarat-syarat khusus  
Bagi petani yang tergolong dalam prioritas a, b, e, f dan g, telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya 3 tahun berturut-turut, bagi petani yang tergolong dalam prioritas d, telah mengerjakan tanahnya 2 musim berturut-turut, bagi petani yang tergolong dalam prioritas c, telah bekerja pada bekas pemilikinya selama 3 tahun berturut-turut.

Menurut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Jawa Timur Nomor SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) dengan berdasarkan, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka prosedur pemberian Hak Milik adalah sebagai berikut:

1. Para pemohon Hak Milik mengajukan permohonan untuk memperoleh Hak Milik kepada Pejabat yang berwenang untuk memberikan Keputusan Pemberian Hak Milik (Kepala Badan Pertanahan Nasional) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota letak tanah, dengan melampirkan :
  - 1) Keterangan mengenai pemohon :
    - a) apabila Perorangan : nama, umur, pekerjaan, tempat tinggal serta keterangan mengenai istri/ suami dan anak yang menjadi tanggungan, kewarganegaraan pemohon;
    - b) apabila Badan Hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor keputusan pengesahannya oleh Pejabat yang berwenang tentang penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Keterangan mengenai tanah yang dimohon meliputi data yuridis dan data fisik : [Digital Repository Universitas Jember](https://www.digilib.jember.ac.id/)

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

3) Lain-lain :

- a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas tanah dan status tanah-tanah yang dimiliki pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b) Keterangan lain yang dianggap perlu misalnya :
  - 1) Surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah setempat yang isinya bukan tanah adat (yasan), tidak masuk buku c desa atau dalam peta rincian desa;
  - 2) Bukti perolehan (hubungan hukum sebagai dasar hak) dari tempat tinggal atau garapan tertentu berupa surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Lurah dengan dibubuhi materai secukupnya (pemberian Hak Milik dari tanah Negara yang belum pernah dibebani suatu hak).

Kantor Pertanahan setelah menerima permohonan Hak Milik yang dimaksud selanjutnya petugas loket Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memeriksa kelengkapan berkas permohonan yang diajukan oleh pemohon, apabila berkas permohonan sudah dianggap lengkap, maka selanjutnya petugas loket mencatat dalam formulir isian dan memberitahukan kepada pemohon untuk biaya

yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut, rincian biaya tersebut adalah sebagai berikut : [Digital Repository Universitas Jember](#)

1. Besar biaya/ tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Panitia A dihitung dengan rumus :

Pedesaan

$$T = 50 \% \times (n \times a \times 2 U)$$

(Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional)

2. Besar biaya/ tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Tim Peneliti tanah dihitung dengan rumus :

Pedesaan

$$T = 50 \% \times (n \times a \times 2 U)$$

(Pasal 9 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional)

3. Besar biaya/ tarif pelayanan pemeriksaan tanah dalam bentuk laporan Konstantasi dihitung dengan rumus :

$$T = 50\% \times (n \times a \times 2 U)$$

(Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional)

4. Uang pemasukan pemberian hak milik yang berasal dari tanah Negara dihitung dengan rumus :

a) Tanah pertanian

$$2\% \times (NPT - NPTTKUP)$$

b) Tanah non pertanian

$$2\% \times (NPT - NPTTKUP)$$

Standart Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

5. Biaya transportasi dibebankan kepada pemohon yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.

(Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional)

Keterangan :

T = Tarif Pemeriksaan Tanah

n = Klasifikasi Luas Tanah

a = Jumlah Anggota Panitia

U = Upah Minimum Propinsi Atau Upah Minimum Kabupaten/ Kota

2 = Nilai konstan yang merupakan perbandingan antara pendapatan trampil suatu perusahaan dan atau perbandingan antara pendapatan pegawai negeri sipil golongan I masa kerja 0 (nol) tahun dengan pegawai negeri sipil golongan I Senior atau golongan III dengan masa kerja 4 (empat) tahun.

NPT = Nilai Perolehan Tanah

NPTTKUP = nilai perolehan tanah tidak kena uang pemasukan ( Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Jawa Timur Nomor SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP)).

Apabila ternyata berkas permohonan belum lengkap, akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi, selanjutnya berkas permohonan hak dimaksud diserahkan kepada Seksi Hak Atas Tanah untuk dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dengan melakukan penelitian lapangan oleh :

- 1) Panitia Pemeriksaan Tanah A : untuk memeriksa permohonan hak yang diajukan oleh perorangan dan, badan hukum swasta yang hasil penelitiannya dituangkan dalam bentuk Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A;
- 2) Petugas yang Konstatering Rapport : untuk memeriksa permohonan hak yang diajukan baik oleh perorangan, badan hukum swasta maupun badan hukum publik yang bukti perolchan tanahnya jelas, dan hasil penelitiannya dituangkan dalam bentuk Risalah Pemeriksaan Tanah.

2. Apabila Hasil Penelitian lapangan dimaksud telah memenuhi syarat untuk diberikan sesuatu hak, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota akan:

- 1) Menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila kewenangan pemberian hak telah dilimpahkan kepadanya;
  - 2) Menyampaikan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi/ Kepala Badan Pertanahan Nasional yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, apabila kewenangan pemberian hak dimaksud tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.
3. Surat Keputusan Pemberian Hak diberikan kepada pemohon/ penerima hak untuk diketahui dan dilaksanakan kewajiban-kewajiban yang disyaratkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut, misalnya :
- 1) uang pemasukan kepada Negara, yang besarnya ditetapkan dalam Surat Keputusan;
  - 2) bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang besarnya ditetapkan berdasarkan Nilai Tansaksi;
  - 3) mendaftarkan hak tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor SK 51.420.335.34.2005 bahwa Pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) dari tanah Negara obyek pengaturan penguasaan tanah/ landreform tersebut disertai dengan kewajiban atau syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam Surat Keputusan yaitu :

- a. Untuk memperoleh tanda bukti atau sertipikat, Hak Milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak SK diputuskan;
- b. Wajib memelihara tanda-tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- c. Yang bersangkutan wajib mengusahakan/ mengerjakan tanahnya sendiri secara aktif;
- d. Setelah Pemberian Hak Milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Unit Desa di daerah letak tanahnya dan diwajibkan meningkatkan hasil produksi tanahnya;
- e. Tanah yang diberikan tersebut hanya boleh dipindah-tangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya setelah memperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- f. Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang bersangkutan.

Setelah pemohon pemberian Hak Milik atas tanah (Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang)) menerima Surat Keputusan tentang pemberian hak tersebut, maka pemohon atau pemegang hak harus memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan tersebut. Untuk memperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah yang didistribusikan maka perlu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun syarat-syarat untuk memperoleh sertipikat tersebut adalah sebagai berikut :

- a. formulir permohonan atau daftar isian;
- b. foto copy Kartu Tanda Penduduk;
- c. foto copy SPPT dan tanda bukti pelunasannya;
- d. surat keputusan pemberian hak atas tanah.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan hak-hak atas tanah untuk mengadakan :

- a. Pencatatan buku khusus untuk pemberian hak tersebut;
- b. Penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap, jika belum pemohon diwajibkan untuk melengkapi.

Jika proses pembukuan telah selesai dilaksanakan, maka diterbitkan atau dikeluarkan Sertipikat Hak Milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Jember dan sertipikat tersebut diserahkan kepada pemohon atau pemegang hak.

### **3.2 Faktor–Faktor Penghambat Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tugasnya adalah dalam bidang pertanahan yang meliputi daerah Kabupaten Jember. Dalam pelayanan di bidang pertanahan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengalami hambatan khususnya masalah pensertipikatan.

Dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional adalah disebabkan adanya kebutuhan, penguasaan, dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk kepentingan pembangunan yang dirasakan semakin meningkat, maka meningkat pula segala permasalahan yang timbul di bidang pertanahan. Bahwa sehubungan dengan hal inilah serta untuk dapat menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas, maka dipandang perlu meninjau kembali kedudukan, tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Agraria, yakni dengan meningkatkan menjadi suatu lembaga yang menangani bidang pertanahan secara Nasional. Kehadiran Badan Pertanahan Nasional ini tentunya merupakan upaya Pemerintah dalam rangka meningkatkan sekaligus perbaikan yang sebelumnya dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.

Sebelum membicarakan faktor–faktor penghambat dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka sebaiknya mengetahui dahulu hambatan dari penerbitan sertipikat pada umumnya. Menurut Bapak Agus Sri Budianto, S.H., Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Kamis, 23 Februari 2006), faktor–faktor yang menjadi penghambat penerbitan sertipikat secara umum adalah sebagai berikut :

1. adanya suatu anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah mempersulit mereka saja, biayanya mahal, prosedurnya berbelit–belit dan mereka takut jika tanahnya diukur atau dipetakan oleh petugas Kantor Pertanahan nantinya tanah

tersebut akan diambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum. Anggapan demikian harus dihilangkan karena merupakan salah satu faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah, dengan cara memberikan suatu penyuluhan hukum kepada masyarakat berkenaan dengan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tersebut yang dilakukan baik melalui surat kabar, brosur-brosur, mass media, ceramah-ceramah dan cara lain, sehingga masyarakat akhirnya benar-benar mengerti dan sadar betapa pentingnya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tersebut dalam lalu lintas hukum dewasa ini;

2. kurangnya tenaga teknis merupakan salah satu penyebab hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah, sehingga membawa akibat menghambat dalam proses pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah. Karena itu sebaiknya perlu diadakan penambahan jumlah tenaga teknis khususnya untuk tingkat Kabupaten/Kota dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat tanah serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat;
3. kurangnya peralatan teknis juga salah satu faktor penghambat dalam pelaksanaan kegiatan operasional pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah antara lain theodolit, planimeter, alat pengukur elektronis, fotogrametri, raktifier, laboratorium fotogrametri. Peralatan-peralatan teknis operasional ini perlu dilengkapi dan ditambah jumlahnya agar penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah dapat berjalan dengan baik sebagaimana yang diharapkan;
4. mekanisme kerja aparat pendaftaran tanah yang sukar dimengerti orang awam akan membawa akibat kurangnya animo masyarakat untuk mendaftarkan haknya. Prosedur yang diatur sedemikian rupa dalam rangka memberikan kemudahan dalam tata cara memperoleh sertipikat tanah akan memberikan efek positif pada masyarakat dan Pemerintah sehingga animo masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya menjadi meningkat

pula dan sekaligus kapasitas pemberian sertipikat tanah akan meningkat pula;

5. faktor-faktor lainnya dalam pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah biaya pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 yang mengatur tentang Biaya Pendaftaran Tanah telah ditentukan bahwa biaya pendaftaran tanah tersebut didasarkan kepada lokasi tanah, yang terbagi dua yaitu lokasi dalam kota dan lokasi luar kota. Besarnya biaya pendaftaran tanah yang didasarkan pada lokasi tanah itu telah menimbulkan persoalan yakni tentang ukuran bagaimanakah suatu tanah termasuk wilayah dalam kota atau termasuk wilayah luar kota sedangkan selisih jumlah besarnya biaya pendaftaran tanah yang terletak di dalam kota dan di luar kota adalah cukup besar. Biaya yang cukup mahal ini menjadikan orang enggan untuk mendaftarkan haknya dan mereka merasa telah cukup aman dengan hanya pemegang petok D tanpa berminat untuk meningkatkannya menjadi sertipikat.
6. faktor penghambat terakhir dalam pendaftaran tanah adalah mengenai ketentuan waktu penerbitan sertipikat, di mana ketentuan waktu penerbitan sertipikat yang semestinya hanya 3 (tiga) bulan tetapi dalam pelaksanaannya memakan waktu lebih dari yang ditentukan atau direncanakan, sehingga hal ini membuat masyarakat merasa kesal dan menimbulkan keengganan untuk mendaftarkan tanahnya.

Sedangkan faktor-faktor yang menjadi penghambat penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jember menurut Bapak Agus Sri Budianto, S.H., Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Kamis, 23 Februari 2006) adalah sebagai berikut :

1. terlalu banyak prosedur yang harus dipenuhi oleh pemohon Hak Milik  
Para pemohon Hak Milik dari tanah-tanah Negara harus melalui beberapa prosedur untuk mengajukan permohonan pemberian hak milik.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, ada 4 (empat) tahap dalam pengurusan proses permohonan Hak Milik, yaitu :

- a. mengisi formulir permohonan Hak Milik;
  - b. menyerahkan formulir dan semua persyaratan yang diperlukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
  - c. membayar biaya permohonan pemberian Hak Milik sebesar Rp. 25.000,-;
  - d. menunggu paling lama 30 (tiga puluh) hari hingga diterbitkan Surat Keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
2. letak Kantor Pertanahan yang terlalu jauh dari lokasi tanah yang dimohon. Faktor ini memang menjadi kendala bagi yang ingin mengajukan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah yang dikuasainya. Faktor ini membuat masyarakat enggan atau malas untuk mengajukan permohonan Hak Milik atas tanah yang dikuasai karena akan menyita waktu mereka. Sehingga banyak diantara mereka yang mewakilkan pengurusan melalui perantara sehingga memerlukan biaya yang banyak.
3. waktu yang terbatas/ sibuk  
Terbatasnya waktu yang dimiliki oleh para pemilik tanah merupakan salah satu alasan tersendiri, pemilik tanah sibuk mengurus tanahnya sehingga tidak ada waktu untuk mengajukan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah yang dikuasainya. Di samping karena sibuk, pemilik tanah juga enggan untuk mengurus sertipikat tanahnya karena mereka belum terlalu memerlukan sertipikat tersebut. Biasanya mereka baru menyertipikatkan tanah yang dikuasainya karena terhimpit masalah ekonomi, sehingga mereka harus mensertipikatkan tanah yang dikuasainya agar dapat digunakan sebagai jaminan di bank untuk mendapatkan pinjaman dari bank.
4. biaya  
Karena ketidaktahuan dari pemilik tanah tentang besar-kecilnya biaya yang diperlukan untuk mengurus pensertipikatan tanah Negara yang

Digital Repository Universitas Jember

dikuasainya, dan mereka beranggapan bahwa biaya yang diperlukan untuk mengurus pensertipikatan tanah Negara yang dikuasainya tersebut memerlukan biaya yang sangat mahal, sehingga mereka enggan untuk mengurus sertipikat atas tanah Negara yang dikuasainya.

5. Pemerintah desa/ perangkat desa kurang memberikan perhatian terhadap masyarakat yang menguasai tanah Negara. Di samping itu jika masyarakat yang ingin mengurus sertipikat atas tanah Negara yang dikuasainya, maka aparat desa menarik retribusi atau biaya liar (tidak sesuai dengan aturan yang ada) kepada masyarakat yang menguasai tanah-tanah Negara tersebut.
6. tidak tahu bahwa penguasaan atas tanah-tanah Negara harus mempunyai sertipikat/ bukti hak selalu menjadi alasan klasik yang masih saja terjadi pada masyarakat Indonesia. Kebanyakan dari mereka tidak mengetahui bahwa tanah Negara yang dikuasainya harus disertipikatkan dan mereka beranggapan bahwa tanah tersebut sudah menjadi miliknya karena sudah dikuasainya/ dimilikinya dan tidak akan diambil kembali oleh Negara walaupun mereka tidak mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan pada kasus yang terjadi pada Suratman, dkk pada mulanya mereka enggan untuk mengajukan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah-tanah Negara yang dikuasainya karena beberapa sebab diantaranya adalah tidak tahu, letak Kantor Pertanahan yang terlalu jauh, terlalu sibuk, mendapat informasi yang tidak jelas seperti persyaratan yang terlalu banyak, prosesnya berbelit-belit, biayanya mahal dan lain sebagainya. Hal ini tentu sangat merugikan masyarakat sendiri, karena tanah yang dikuasainya tersebut dapat dicabut sewaktu-waktu penguasaan tanahnya oleh Negara jika memerlukan tanah tersebut tanpa mendapatkan ganti rugi. Dan jika tanah tersebut dialihkan pada orang lain tentunya harga tanah tersebut jauh lebih rendah bila dibandingkan jika tanah tersebut telah mempunyai sertipikat. Setelah mengetahui hal tersebut Suratman, dkk mengajukan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah Negara yang mereka kuasai kepada Kepala Kantor Pertanahan Jember Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, untuk menerbitkan sertipikat atas tanah yang dikuasainya.

### **3.3 Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Dalam Mengatasi Hambatan–Hambatan Dari Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan**

Dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Milik yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jember Nomor 51.420.335.34.2005 yang berisi tentang pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) terhadap tanah Negara, obyek pengaturan tanah/ landreform tersebut mempunyai hambatan–hambatan antara lain ada anggapan di masyarakat bahwa prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik dari tanah Negara persyaratannya terlalu banyak dan prosesnya berbelit–belit, faktor biaya, faktor aparatur desa, faktor ketidaktahuan masyarakat yang menguasai tanah Negara menyebabkan mereka tidak mengurus Sertipikat Hak Milik atas tanah Negara yang digarapnya.

Untuk mengatasi hambatan–hambatan tersebut di atas berdasarkan hasil wawancara secara langsung dengan Bapak Agus Sri Budianto, S.H. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Kamis, 23 Februari 2006), di dalam mengatasi hambatan–hambatan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Jember, adalah sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengadakan penyuluhan (penerangan–penerangan) melalui Siaran Radio seperti Prosalina, Kiss FM dan RRI berupa dialog interaktif yang bertujuan agar masyarakat Kabupaten Jember dapat mendengarkan dan dapat berpartisipasi aktif di dalam acara tersebut sehingga mereka dapat mengetahui dan memahami tentang prosedur peningkatan Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik;
2. Penyuluhan langsung terhadap masyarakat dengan mendatangi seluruh desa/kelurahan di Kabupaten Jember dengan sumber dana dari APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) dalam program Dar Kum (sadar hukum) terpadu yang pada pelaksanaannya bersama–sama dengan

instansi terkait misalnya Pengadilan Negeri, Kejaksaan, Departemen Agama Pemerintahan Daerah yang dibidangi oleh bidang Pemerintah Desa, Biro Hukum Pemerintah Daerah dan dari Departemen Kesehatan. Penyuluhan tersebut berisikan tentang bagaimana prosedur/tata cara permohonan pemberian Hak Milik atas tanah-tanah Negara yang dikuasai masyarakat sehingga dapat diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut dan tentang besar kecilnya biaya permohonan tersebut.

3. Penyebaran informasi tentang pentingnya pensertipikatan tanah Hak Milik atas tanah yang berasal dari tanah-tanah Negara kepada Kepala Desa/ Aparatur Desa dan Camat seluruh Kabupaten Jember pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintahan Daerah (PEMDA) yang dilaksanakan sebulan sekali di Pendopo Kabupaten Jember. Dalam pelaksanaannya diisi oleh instansi-instansi yang terkait yang dipimpin oleh Bupati Jember. Dalam pertemuan-pertemuan seperti ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menghimbau para Kepala Desa/ Aparatur Desa dan Camat untuk pro aktif memberikan pengertian atau pengetahuan terhadap pemilik tanah Negara tentang pentingnya pensertipikatan Hak Milik dari tanah Negara yang mereka kuasai sehingga masyarakat yang menguasai tanah Negara mempunyai semangat untuk mensertipikatkan tanah Negara yang digarapnya.

Berdasarkan pada surat permohonan Suratman, dkk tersebut maka tanggal 22 September 2005 Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Jember Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 51.420.335.34.2005 yang berisikan pemberian Hak Milik kepada Suratman, dkk berjumlah 15 orang (15 bidang) tanah Negara yang menjadi obyek pengaturan penguasaan/ landreform yang digarap Suratman, dkk tersebut, dan pada tanggal 18 Nopember 2005 telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah-tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 290/ Gumukmas.

Dari kasus tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa jangka waktu dari permohonan Hak Milik sampai penerbitan Sertipikat Hak Milik tidak memakan

waktu yang terlalu lama yaitu minimal 30 hari dan maksimal 3 bulan dari permohonan dan biaya yang dikeluarkan hanya Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) saja.





#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada permasalahan dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebenarnya sudah jelas dan prosesnya sangat sederhana sebagaimana yang terdapat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Jawa Timur Nomor SK. 108.35/2004 tanggal 24 September 2004 tentang Standart Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) dengan berdasarkan, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
2. Hambatan-hambatan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember itu berasal dari masyarakat yang menguasai tanah-tanah Negara itu sendiri. Mereka masih awam tentang pentingnya pensertipikatan Hak Milik atas tanah Negara yang mereka kuasai, sehingga mereka beranggapan bahwa proses penerbitan sertipikat tersebut memerlukan biaya yang besar, proses penerbitannya berbelit-belit dan persyaratannya terlalu banyak sehingga masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanah Negara yang mereka kuasai. Di samping hambatan intern dari masyarakat yang menguasai tanah Negara tersebut, juga terdapat hambatan ekstern yaitu letak Kantor Pertanahan yang jauh dari lokasi tanah yang menyebabkan masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanah Negara yang digarapnya. Di samping itu aparat desa tidak memberi informasi dan perhatian terhadap masyarakat yang menguasai tanah Negara dan juga oknum Aparatur Desa juga menarik retribusi liar terhadap masyarakat yang menguasai tanah Negara yang ingin mensertipikatkan tanah Negara yang mereka kuasai;

3. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam mengatasi hambatan-hambatan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, mengadakan penyuluhan (penerangan-pencerangan) melalui siaran radio, penyuluhan langsung terhadap masyarakat dengan mendatangi seluruh desa/kelurahan di Kabupaten Jember, penyebaran langsung informasi tentang tata cara/ prosedur pemberian dan penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada Kepala Desa/ Lurah dan Camat seluruh Kabupaten Jember pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintah Daerah (PEMDA) untuk disampaikan kepada masyarakatnya.

#### 4.2 Saran

Adapun saran-saran yang penulis berikan sehubungan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebaiknya lebih sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan, memberikan informasi atau pengumuman mengenai prosedur/ tata cara pemberian dan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan ditempel di tempat-tempat umum seperti Kantor Desa, Kelurahan, Kecamatan, dan seluruh lingkup wilayah kerja Kantor Petanahan Kabupaten Jember agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami akan pentingnya pensertipikatan tanah Negara yang digarapnya agar mempunyai dasar hak yang kuat atas tanah yang dikusainya;
2. Sebaiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember membuka kotak saran agar masyarakat dapat memberikan saran atau masukan dan keluhan-keluhan atas pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari tanah Negara, hal tersebut dimaksudkan agar dapat memperbaiki kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jember itu sendiri dalam melayani masyarakat.

3. Masyarakat sebaiknya juga turut berperan aktif dalam mencari informasi tentang tata cara/ prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang berasal dari SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sehingga mereka tidak tertipu oleh oknum/ calo dan dapat mengetahui bagaimana sebenarnya tata cara/ prosedur pemberian Hak Milik atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.



**Buku**

- Arianto, Tjahjo. 2002. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*. Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Chomzah, A.A. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah, Seri Hukum Pertanahan 2 Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pusaka Publisher.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Hamdan, Basri. 1992. *Khalifah Rasulullah*, Surabaya: Al-Ikhlâs.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia. Hukum Agraria Sejarah Pembentukan Undang-undang Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 1985. *Program Redistribusi Tanah Di Indonesia, Suatu Telaah Sarana Ke Arah Pemecahkan Masalah Penguasaan Tanah Dan Pemilikan Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Jaya, I Nyoman Budi. 1988. *Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Rangka Pelaksanaan Landreform*. Yogyakarta: Liberti.
- Perangin, Effendi. 1994. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Saleh, Wantjik. K. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sihombing, B. P. 2005. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta : PT Gunung Agung.
- Sochadi, R. 1981. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya UUPA*. Surabaya : Usaha Nasional.
- Soehartono, Irawan. 1995. *Metode Penelitian Sosial : Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumetri : cetakan ketiga*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Soetrisno, D. 2004. *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Jakarta : Rineka Cipta. Digital Repository Universitas Jember

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta : Universitas Indonesia.

### **Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar Tahun 1945 Amandemen.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

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

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.



Nomor : **728 /J25.1.1/PP.9/2006**  
Lampiran :  
Perihal : **KONSULTASI**

Jember, **23 Februari 2006**

Yth. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**  
**di -**  
**JEMBER**

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

Nama : **SURYANI**  
NIM : **020710101277**  
Program : **S 1 Ilmu Hukum**  
Alamat : **Jl. Jawa VI No. 19 Jember**  
Keperluan : **Konsultasi tentang Masalah**  
**Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertipikat Hak Milik**  
**Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Keputusan**  
**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota**  
**(Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**  
**JO PMNA/KPBW Nomor 3 Tahun 1997)**

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

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Asstantu Dekan I,



*[Signature]*  
Tok Sudaryanto, S.H., M.S.

NIP. 131 120 332

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian/Jurusan **Hukum Tata Negara**
- Yang bersangkutan
- Arsip

Jember, 8 Juni 2006

Nomor : 200.353.4-1731  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Konsultasi  
-----

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

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 23 Pebruari 2006  
Nomor : 728/J25.1.1/PP.9/2006 perihal tersebut pada  
pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa  
Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : Suryani

NIM : 020710101277

Program: S1/Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Jawa VI No. 19 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi mulai 25 Pebruari 2006  
sampai dengan 26 Maret 2006 tentang Masalah  
"Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang  
Berasal Dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember(Studi Kasus sertipikat Hak Milik Atas  
Tanah Nomor 290/ Gumuk Mas)". Selanjutnya guna  
evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember,  
diminta agar Saudara dapat menyerahkan skripsi  
tersebut sebanyak 1 satu eksemplar kepada Kepala  
Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.

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



embusan : disampaikan kepada

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

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU TANAH

HAK : ..... Milik No. 290

PROPINSI : ..... Jawa Timur

KABUPATEN / KOTAMADYA : ..... Jember

KECAMATAN : ..... Gumukmas

DESA / KELURAHAN : ..... Gumukmas

DAFTAR ISIAN 307  
No. .... 23345 ..... / 200.5

DAFTAR ISIAN 208  
No. .... 11945 ..... / 200.5

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

Jember

1 2 • 3 4 • 0 3 • 0 4 • 1 • 0 0 2 9 0

b) NIB : 12.34.03.04.00208  
Letak Tanah  
Pertanian

Tanggal lahir / akta pendirian  
28 Desember 1964

c) ASAL HAK

1. ~~Konversi~~
2. Pemberian hak Milik

g) PEMBUKUAN

Jember Tgl. 18-11-2005

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember

3. Pemecahan / Pemisahan /  
Penggabungan bidang



JAHJO ARIANTO, SH. M.Hum

NIP 010 164 211

d) DASAR PENDAFTARAN

1. Daftar Isian 202  
Tgl. \_\_\_\_\_  
No. \_\_\_\_\_

2. Surat Keputusan KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
Tgl. 22-09-2005

No. 51.420.335.34-2005  
No. Urut SK : 1

3. ~~Pemohonan Pemecahan /  
Pemisahan / Penggabungan bidang~~

Tgl. \_\_\_\_\_  
No. \_\_\_\_\_

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

Jember Tgl. 18-11-2005

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember



JAHJO ARIANTO, SH. M.Hum

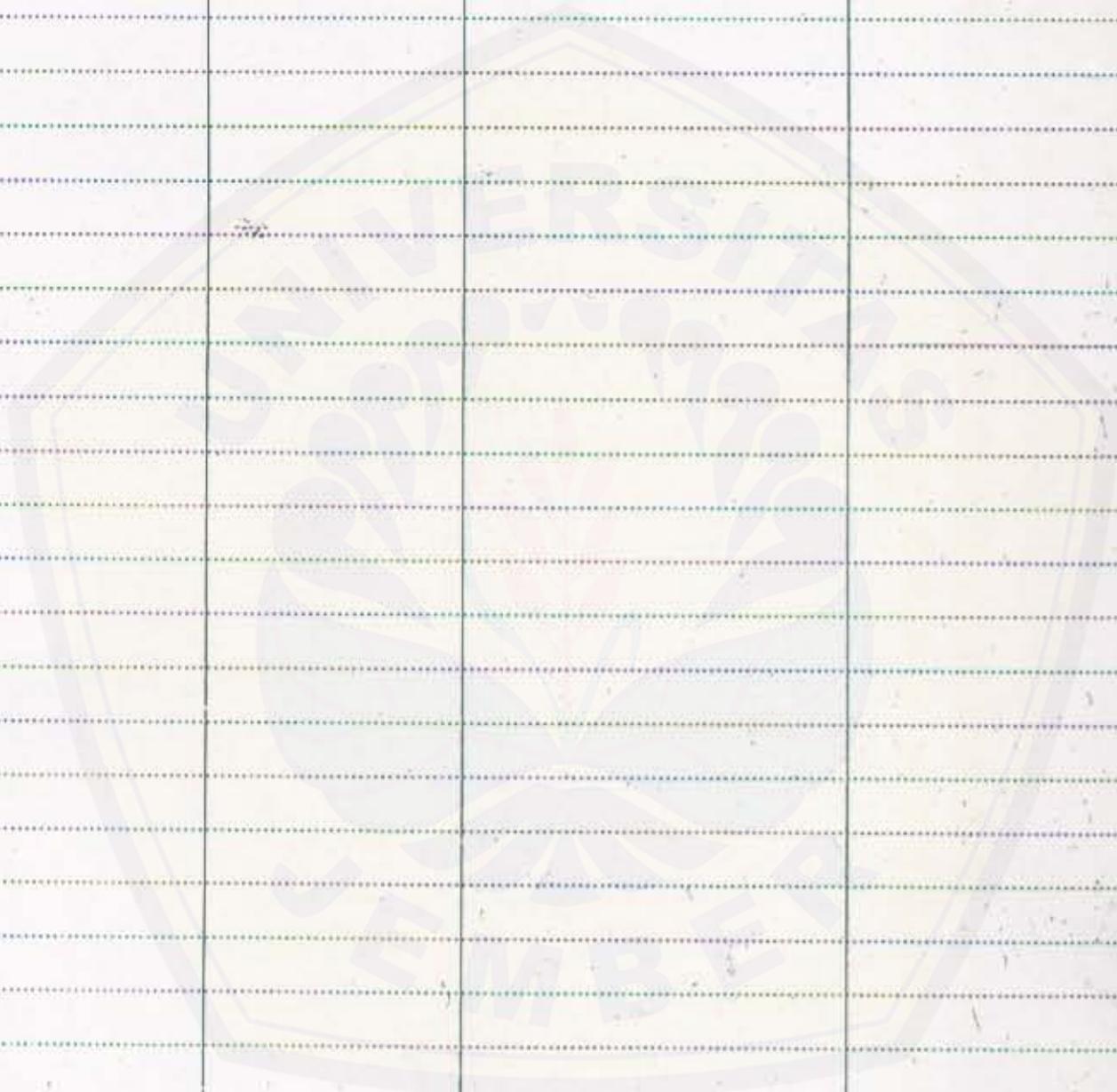
NIP 010 164 211

e) SURAT UKUR

Tgl. 10-10-2005  
No. 00069/Gumukmas/2005  
Luas. 4068 m<sup>2</sup>

- d) PENUNJUK Tanah Negara Objek Pengaturan Penguasaan Tanah / Landreform  
Luas : 4068 m<sup>2</sup>  
Uang Pemasukan / Biaya Administrasi Sebesar Rp. 0,- (Nihil )  
Daftar Isian 301 Nomor : 11412 / 2005

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember  
tanggal 22 September 2005 Nomor : 51.420.335.34-2005 pada bagian  
Memutuskan Diktum Ketiga Point (e) Tanah yang diberikan tersebut hanya  
boleh dipindah tangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya  
setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.



TANAH TANAH YANG DIBERIKAN DENGAN HAK MILIK

No	Tanggal	Terserah / Saja			Materi	Pada Bidang Tanah		Penerbitan / Sifatnya		Sifatnya	Lokasi	Jenis Tanah	Luas Tanah	Luas	Tipe	Kategori	Kategori	Kategori
		a. Dengan Hak Milik	b. Dengan Hak Gagal	c. Dengan Hak Gagal		d. Dengan Hak Milik	e. Dengan Hak Gagal	f. Dengan Hak Milik	g. Dengan Hak Gagal									
1	20-12-1964	a. Guna RUMAH	a. Guna RUMAH	Pertanian	00208	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	01-04-1945	Sda.	Sda.	Pertanian	00209	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	07-09-1981	Sda	Sda	Pertanian	00210	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	12-04-1955	Sda.	Sda	Pertanian	00211	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	08-10-1948	Sda.	Sda	Pertanian	00212	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	11-12-1955	Sda.	Sda	Pertanian	00213	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	01-02-1934	Sda.	Sda.	Pertanian	00214	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	01-02-1962	Sda.	Sda.	Pertanian	00215	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	01-10-1981	Sda.	Sda.	Pertanian	00216	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	02-02-1979	Sda.	Sda.	Pertanian	00217	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	16-09-1983	Sda.	Sda.	Pertanian	00218	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1975	Sda.	Sda.	Pertanian	00219	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	02-02-1983	Sda.	Sda.	Pertanian	00220	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	19-08-1963	Sda.	Sda.	Pertanian	00221	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	27-08-1960	Sda.	Sda.	Pertanian	00222	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Dasar tanah yang diberikan Hak Milik (M2) :

Terdapat 10 orang / 10 orang



KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
 Jember, 22-09-2005

DITETAPKAN OLEH :  
 KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER



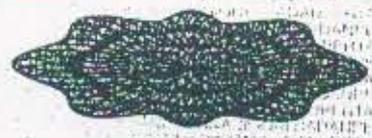
### SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

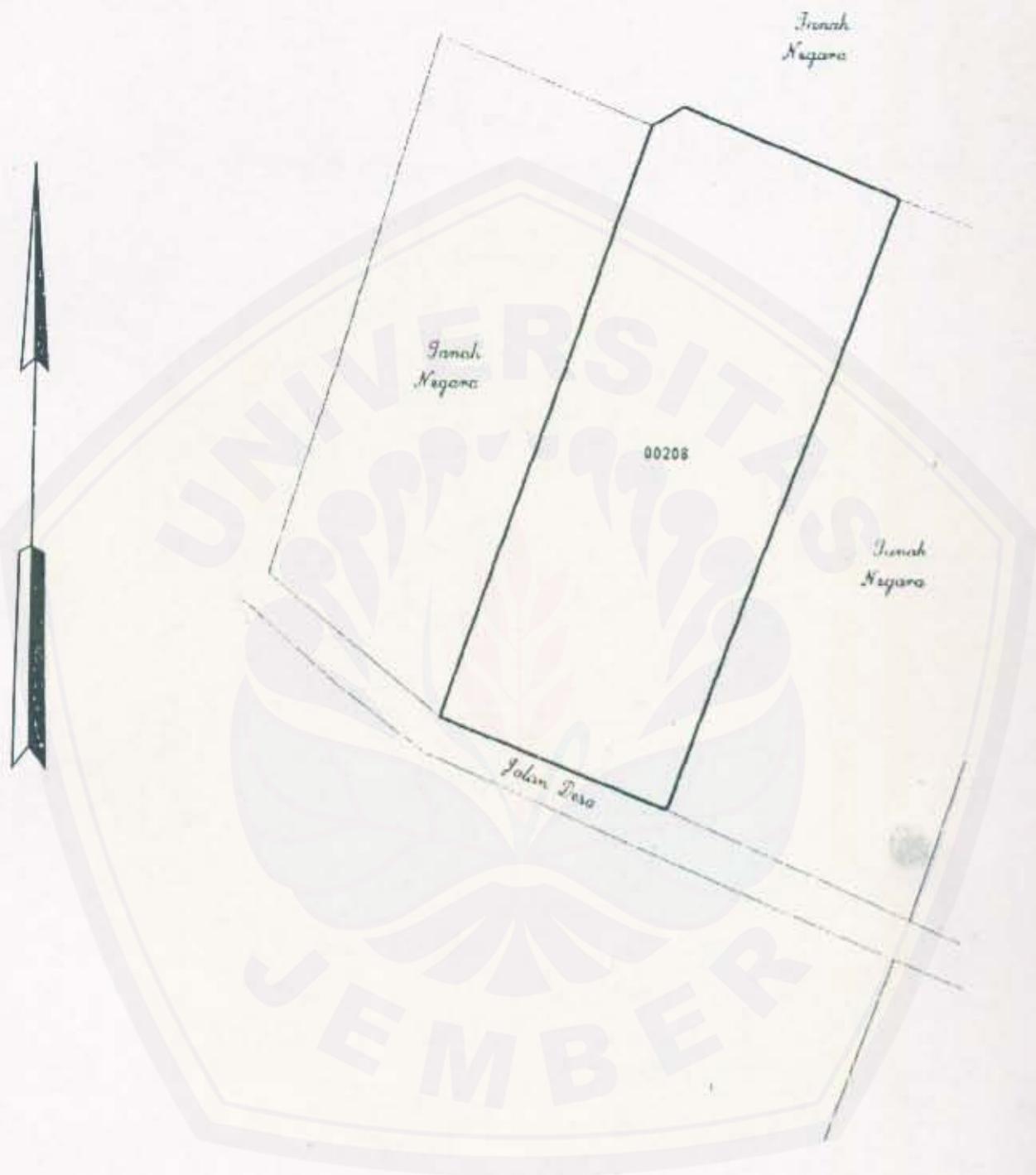
Propinsi : ..... Jawa Timur  
Kabupaten / ~~Kotamadya~~ : ..... Jember  
Kecamatan : ..... Gumukmas  
Desa / ~~Kelurahan~~ : ..... Gumukmas  
Peta : ..... Desa  
Lembar : ..... III/04-2 Kotak : ..... a,b,c,d/4-5-6-7  
Nomor Peta Pendaftaran : .....

Keadaan Tanah : ..... Merupakan tanah pertanian  
Tanda-tanda batas : ..... Tugu-tugu berdiri di tengah-tengah batas (memenuhi pasal 21 dan 22 PMNA/ Ka  
BPN No. 3/1997)

Luas : ..... 4068 m<sup>2</sup> (Empat Ribu Enam Puluh Delapan meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : ..... Oleh : Suratman  
Pemohon : **SURATMAN**





PENJELASAN : \_\_\_\_\_ batas tanah ini

Daftar Isian 302 tgl. 28 April 2005 No. 2196/2005  
Digital Repository Universitas Jember

Daftar Isian 307 tgl. 10 Oktober 2005 No. 20617/2005

JEMBER Tgl. 10 Oktober 2005

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kotamadya

Jember



SUTARTO MH

010223708

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

Dikeluarkan surat ukur

Tanggal

Nomor

Luas

Nomor hak

Sisa luas

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

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

TERIMA DARI

MIRATMAN

TERBILANG

#Dua Puluh Lima Ribu Rupiah

2/ 11945/05

UNTUK PEMBAYARAN

No	Uraian Pekerjaan	Banyak	Biaya (Rp.)	Kode DI	Nilai Realisasi
1.	Biaya Permohonan Sertifikat berdasarkan SK	1	25.000,-	DI 301 DI 305	1114190005 15022/2011
				Kelurahan	Camakanas
				Desa	Prase
Luas ( m <sup>2</sup> )	Tanggal Bayar				
1.065	06/10/2005		25.000,-		

PERHATIAN !!!  
Sertifikat ini jangan hilang, harap dibawa pada saat pengambilan Sertifikat  
Cetakan/Foto Copy Sertifikat ini tidak memiliki kekuatan



SPECIMEN

JEMBER

**Pemohon, Kuasa**  
 Nama : Sekretaris Panitia Per  
 Kewarganegaraan, pekerjaan : timbangan Landreform - Tgl. Lahir : .....  
 Alamat : Kabupaten Jember Telp. : .....

**Pemegang Hak / Penerima Hak**  
 Nama : SURATMAN dkk ( 15 Bidang ) Lahir : .....  
 Kewarganegaraan, pekerjaan : Indonesia, Tani Umur : .....  
 Alamat : Gunungas, Gunungas Telp. : .....

**Letak Tanah**  
 Jalan / Dusun : Gunungas  
 Desa / Kelurahan : Gunungas ( Kota/Luar Kota ) \*  
 Kecamatan : Gunungas

**Kedadaan Tanah**  
 Kepadatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong  
 Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar  
 Jarak ke Jalan Raya : .....

**Kedadaan Tanah**      **Harga Tanah atas Dasar**  
 Bukti Hak : Milik      Transaksi : Rp .....  
 Luas : 38.652 (15 Bidang) 9 P.      : Rp .....      Harga Dasar : Rp .....

**Penggunaan Tanahnya** : Perumahan / Pertanian / Lain-lain

**Keterangan lain-lain** : Pendaftaran Hak Dalam rangka Proyek Swadaya Kawil B.P.N. 2005

PERHITUNGAN BIAYA	IV	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PARAF
<b>Peraturan Pemerintah No. 46/2002</b>	1	Surat Keputusan Pemberian Hak (SK)	_____
Pendft. Pertama Rp. ....	2	Surat Keterangan Waris	_____
Warisan Rp. ....	3	Surat Kuasa Persetujuan Ahli Waris	_____
Peralihan Hak Rp. ....	4	Surat Kematian	_____
SKPT / Salinan Rp. ....	5	Akta Peralihan Hak ..... Tgl ..... No. .... PPAT Camat/Notaris	_____
Panitia A + Transport Rp. ....	6	Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon dan keluarga (PMDN SK, 59 / DDA / 1970)	_____
Roya / Hapus Rp. ....	7	Keterangan Hilang dari Kepolisian	_____
Pencatatan Rp. ....	8	Pengumuman Surat Kabar / Media Massa	_____
Hak Tanggungan Rp. ....	9	Berita Acara Sumpah	_____
Pengukuran Rp. ....	10	Akta Credit Verband	_____
<b>JUMLAH</b> Rp. 38.000	11	Permohonan Pengantar Roya	_____
Jember, tgl. ....	12	Sertipikat Credit Verband / Hipotiek	_____
Bendaharawan Khusus.	13	Risalah Lelang	_____
(.....)	14	Stpk HM/HGB/HGU/HP/HPL/Hak ..... No. ....	_____
	15	Pemasukan Kas Negara / Ganti Rugi	_____
	16	Pajak Pembelian (SPB)	_____
	17	Pajak Penjualan (SPP)	_____
	18	Foto Copy SPPT terbaru	_____
	19	Foto Copy KTP Penjual/Pembeli	_____
	20	Foto Copy KSK Pembeli Kewarganegaraan /	_____
	21	Ganti Nama	_____
	22	Surat Kuasa	_____
	<b>V</b>	<b>DI. 301 : Tanggal</b> .....	<b>20</b> .....
	<b>DI. 302 : Tanggal</b> .....	<b>VI</b>	<b>DI. 303 : Tanggal</b> .....
	<b>DI. 305 : Tanggal</b> .....		<b>20</b> .....
		Bersedia diukur pada tanggal .....	

Kami bersedia menyerahkan Sertipikat / Surat-surat ke BPN, apabila diragukan kebenarannya.

Diterima tgl 3/10 05  
 A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER

Jember, tgl 3 - 10 - 2005  
 Yang akan mengalihkan Hak/Kuasanya.

L

*(Signature)*

( ANIS SUAIDI, SH. M.M. )

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

MEMBACA : Dst ;  
 MEMBANG : Dst ;  
 MENINGAT : Dst ;

**MEMUTUSKAN**

**DITETAPKAN :**

- PERTAMA :** Tanah Negara yang akan didistribusikan tersebut adalah tanah-tanah yang merupakan Tanah Negara Objek Pengaturan Penguasaan Tanah / Landreform berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 11-03-2004 Nomor : 1-XLA-2004 dan akan didistribusikan dengan Hak Milik kepada mereka yang memenuhi syarat pasal 8 dan pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961;
- DUA :** Memberikan Hak Milik kepada **SURATMAN** dkk. 15 (Lima belas orang) orang yang meliputi 15 (Lima belas) bidang masing-masing atas tanah sawah/kering dan Tanah Negara lainnya yang berasal dari tanah Negara Objek Pengaturan Penguasaan Tanah pada " **DIKTUM PERTAMA** " di atas seluas **38.652 M2** yang letak, luas, nomor kode/petak tanah serta batas-batasnya sesuai dengan peta bidang tanah yang dinyatakan di belakang nama yang bersangkutan dalam kolom 2 s/d 12 pada lampiran Keputusan ini ;
- TIGA :** Pemberian Hak Milik tersebut disertai dengan kewajiban dan syarat sebagaimana tercantum di bawah ini :
  - a. Untuk memperoleh tanda bukti hak / sertifikat, Hak Milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 5 ( Enam ) bulan sejak Keputusan ini ditetapkan;
  - b. Wajib memelihara tanda – tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;
  - c. Yang bersangkutan wajib mengusahakan mengerjakan tanahnya sendiri secara aktif;
  - d. Setelah pemberian Hak Milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Unit Desa di Daerah letak tanahnya dan wajib meningkatkan hasil produksinya;
  - e. Tanah yang diberikan tersebut hanya boleh dipindah tangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
  - f. Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan dan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang diberikan ;
- EMPAT :** Memerintahkan Kepala Seksi Pengabdian dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mencatat kewajiban tersebut pada " **DUKTUM KETIGA** " huruf (e) pada Buku Tanah dan Sertifikatnya
- LIMA :** Bagi para penerima Hak Milik dalam rangka redistribusi tanah yang terkena ketentuan Undang-undang Nomor Nomor. 21 Tahun 1997 jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ( BPHB) harus sudah memenuhi kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dimaksud di Bank Penerima selambat-lambatnya sebelum didaftarkan Surat Keputusan pemberian haknya ;
- NAM :** Keputusan ini akan diadakan perbaikan dan atau pembetulan kembali sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan.
- AN :** Dst. ;
- PAN :** Keputusan ini disampaikan kepada yang berhak untuk diperhatikan sebagaimana mestinya.

**DITETAPKAN DI :**

**SURATMAN**  
 a/Kel : Gumukmas.  
 amatan : Gumukma.  
 upaten : Jember.  
 or Urut SK : 1

**DITETAPKAN DI : J E M B E R**  
**PADA TANGGAL: 22- 09- 2005**  
 -----  
**KEPALA KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN JEMBER**

**Ttd ;**

**Ir. TJAHJO ARIANTO, SH., M. Hum.**  
 NIP. 010 164 211

Kopikan Sesuai Dengan Aslinya :  
**An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**  
**Kepala Sub Bagian Tata Usaha**



DAFTAR LAMPIRAN KUTIPAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER TANGGAL 22-09-2005 NOMOR 51/420/335.34-2005  
TENTANG PEMBERIAN HAK MILIK DALAM RANGKA REDISTRIBUSI TANAH OBJEK PENGATURAN PENGUSAHAAN TANAH / LANDREFORM

TANAH-TANAH YANG DIBERIKAN DENGAN HAK MILIK

PENERIMA REDISTRIBUSI TANAH DENGAN HAK MILIK

No. Urut	Nama	Tanggal Lahir	Tempat tinggal	Lokasi Tanah	Macam Tanah	Peta Bidang Tanah			Detail-batas Bidang Tanah			
						a. Desa/Kel.	b. Kecamatan	c. Kabupaten	NIB	Luas Tanah (M <sup>2</sup> )	Uraian	Timur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	SURATMAN	28-12-1964	a. Gumukmas b. Gumukmas c. Jember	a. Desa/Kel. Gumukmas b. Kecamatan Gumukmas c. Kabupaten Jember	Perumahan	00208	4,068 ITN	TN	Jalan desa			
2	15.20/05											

\* 2 dzt. s/d no. urt. 15

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



NIP. 750 003 643

DITETAPKAN DI : JEMBER  
PADA TANGGAL : 22 - 09 - 2005  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

Ttd ;

Ir. TJAHO ARIANTO, SH., M.Hum

NIP. 010 164 211



SPECIAL



TENTANG  
PENYERAPAN HAK MILIK DALAM RANGKA REDISTRIBUSI TANAH  
OBJEK PENGATURAN PENGUSAHAAN TANAH  
KAWALAKYAN PERKOTAAN KABUPATEN JEMBER

- a. Undang-Undang Perundang-Undahan tentang peraturan perundang-undangan (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011)
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Pertumbuhan Landreform Tanggal 16/08/2005 Nomor 02/HA/PT/2005
- MERUMAHKAN:
  - a. Bahwa pengatur tanah sejumlah 15 orang meliputi 15 bidang sebagaimana disebutkan dalam lampiran keputusan ini memenuhi syarat untuk diberikan Hak Milik sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961;
  - b. Bahwa tanah yang akan didistribusikan tersebut adalah Tanah Negara Objek Landreform berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 11-03-2004 Nomor : L-XIA-2004 Tentang Penegasan Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara Sebagai Objek Pengaturan Pengusahaan Tanah Landreform terletak di Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.
- MERUMAHKAN:
  - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);
  - b. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174);
  - c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Revisi) Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44);
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280);
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1961 Tentang Perubahan Dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 112);
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);
  - g. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 88);
  - h. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1980 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Penyelenggaraan Landreform;
  - i. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Keputusan Nasional Di Dalam Pertanahan;
  - j. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - k. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pembatasan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Pertanian;
  - l. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertanian dan Hak Pertanahan;
  - m. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Tanah-Tanah Objek Redistribusi Landreform.

MEMUTUSKAN

MEMUTUSKAN

PERTAMA Tanah Negara yang akan didistribusikan tersebut adalah tanah-tanah yang merupakan Tanah Negara Objek Pengaturan Pengusahaan Tanah / Landreform berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 11-03-2004 Nomor : L-XIA-2004 dan akan didistribusikan dengan Hak Milik kepada mereka yang memenuhi syarat pasal 8 dan pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961;

KEDUA .....

KUTIGA

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

- a. Untuk memperoleh tanda bukti hak / sertifikat, Hak Milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 ( Enam ) bulan sejak Keputusan ini ditetapkan .
- b. Wajib memelihara tanda - tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .
- c. Yang bersangkutan wajib mengusahakan / mengerjakan tanahnya sendiri secara aktif ;
- d. Setelah pemberian Hak Milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Unit Desa di Daerah Istimewa tanahnya dan wajib meningkatkan hasil produksi tanahnya ,
- e. Tanah yang diberikan tersebut hanya boleh dipindah tangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .
- f. Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan dan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang diberikan .

KEEMPAT

Memintakan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk menentang kewajiban tersebut pada " DIRTUM KETIGA " huruf (e) pada Buku Tanah dan Sertifikatnya.

KELIMA

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

KENAM

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

DITETAPKAN DI : JEMBER  
PADA LANGGAL : 22-09-2005

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

Ttd ;

Ir. TJAHO ARIANTO, SH., M. Hum  
NIP. 010 164 211

Seluruh Keputusan ini disampaikan kepada :

- Yth 1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Di Jakarta
- 2. Deputi Bidang Tata Laksana Pertanahan Di Jakarta.
- 3. Direktur Pengaturan Penggunaan Tanah di Jakarta.
- 4. Gubernur Propinsi Jawa Timur di Surabaya ;
- 5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya ;
- 6. Bupati Jember di Jember.
- 7. Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara di Jember.
- 8. Camat Gumukmas.
- 9. Kepala Desa / Lurah Gumukmas.

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

Sah dan sesuai Dengan Aslinya  
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



SHADIAT, SH.  
150 003 643

LETAK OBJEK PAJAK

DS GUMUKMAS PS 317  
RT: 000 RW: 00  
GUMUKMAS  
GUMUKMAS  
JEMBER

Digital Repository Universitas Jember

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK  
BAKAL P SUPINAH  
DS GUMUKMAS PS 317  
RT: 000 RW: 00  
GUMUKMAS  
JEMBER

NPWP: 2005 PERKOTAAN

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI BANGUNAN	2.750 0	A40	3.500 0	9.765.000 0
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				9.765.000
NJOPTK (NJOP Tidak Kena Pajak) =				0
NJOP untuk penghitungan PBB =				9.765.000
NJPK (Nilai Jual Kena Pajak) = 20% x				1.953.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang = 0,5% x				9.765
<b>PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)</b>				<b>9.765</b>

SEMBILAN RIBU TUJUH RATUS ENAM PULUH LIMA RUPIAH

IL. JATUH TEMPO 30 SEP 2005

TEMPAT PEMBAYARAN  
KANTOR UNIT GUMUKMAS, ATM/KLIK  
KANTOR CA, BANK BNP, BII, BANK JATIM, BANK S  
SPPT DAN STTS PBB  
BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

JEMBER, 02 JAN 2005  
KEPALA KANTOR

  
DUNUNG, 2005  
660035439

301051140259B4H103403 - 2005/01

IA WP : BAKAL P SUPINAH	Diterima tgl :
* Objek Pajak : Kecamatan GUMUKMAS	Tanda Tangan :
: Desa/Kel GUMUKMAS	(.....)
: PPT (NOI) : 35.09.020.004.001-0219.7	Nama Terang
: Tahun/Flr : 2005 - 01	

2684

PERATURAN PEMERINTAH No. 224 T  
Tentang  
PELAKSANAAN PEMBAGIAN TANAH DAN  
GANTI KERUGIAN.

- Menegaskan bahwa Anggauta-Anggauta :  
a. Wakil DEPERNAS ;  
b. Wakil D.P.R. - G.R. ;  
c. Wakil Front Nasional ;  
dari panitia Landreform tersebut diatas adalah masing-masing :  
a. Ketua DEPERNAS,  
b. Pimpinan D.P.R. - G.R.,  
c. Sekretaris Jenderal Front Nasional ;

Ketiga : Menambah Keanggotaan Badan Pekerja Panitia Landreform Pusat sebagai tersebut dalam pasal 3 ayat 2 dari Keputusan Presiden sebagai dimaksud diatas dengan :

Keempat : Keputusan ini berlaku mulai hari ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta,  
pada tanggal 6 September 1961.  
PEJABAT PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

t.t.d.

( J. LEIMENA ).-

Sesuai dengan yang asli.  
PEJABAT SEKRETARIS NEGARA,

t.t.d.

( Mr. A.W. SURJODININGRAT ).-

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan diadakan peraturan tentang pemb soal-soal yang bersangkutan dengan  
Memperhatikan : hasil-hasil kesimpulan Seming dan di Daerah-daerah ;

- Mengingat : a. Pasal 5 ayat 2 Undang-undang  
b. Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 ; L.N. tahun  
c. Undang-undang No. 56 PUP tahun 1960 No. 174) ;  
d. Undang-undang No. 1 tahun 1958 No. 2) ;  
e. Undang-undang No. 79 tahun 1958 No. 139) ;  
f. Undang-undang No. 10 PUP tahun 1960 No. 31) ;

Mendengar : Musyawarah Kabinet Kerja dalam s gal 12 September 1961.

MEMUTUSKAN :  
PERATURAN PEMERINTAH TENTANG  
SANAAN PEMBAGIAN TANAH DAN  
GANTI KERUGIAN.

Tanah-tanah yang akan dibagikan.

Pasal 1.

Tanah-tanah yang dalam rangka pelaksanaan Land menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan ini ialah

- a. tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagai dimaksudkan dalam Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960 dan tanah-tanah yang jatuh pada Negara, karena pemiliknnya melanggar ketentuan-ketentuan Undang-undang tersebut ;
- b. tanah-tanah yang diambil oleh Pemerintah, karena pemiliknnya bertempat tinggal diluar daerah, sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 3 ayat 5 ;
- c. tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang telah beralih ke-pada Negara, sebagai yang dimaksudkan dalam Diktum Keempat huruf A Undang-undang Pokok Agraria ;
- d. tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh Negara yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal 2.

1. Pemilik tanah yang melebihi batas maksimum tersebut dalam Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960 diberi kesempatan untuk mengajukan usul kepada Menteri Agraria mengenai bagian atau bagian-bagiannya mana dari tanahnya yang ia inginkan tetap menjadi miliknya.
2. Dengan memperhatikan usul tersebut diatas Menteri Agraria menetapkan bagian atau bagian-bagian mana dari tanah itu yang tetap menjadi hak pemilik, (selanjutnya disebut tanah hak pemilik dan yang mana langsung dikuasai oleh Pemerintah, untuk selanjutnya dibagi-bagikan menurut ketentuan dalam pasal 8).
3. Menteri Agraria dapat menyerahkan wewenang tersebut pada ayat 1 dan 2 pasal ini kepada Panitia Landreform Daerah Tingkat II.
4. Penguasaan tanah-tanah yang dimaksudkan dalam ayat 2 pasal ini dimulai pada tanggal 24 September 1961.

Pasal 3.

1. Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain dikedudukan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.
2. Kewajiban tersebut pada ayat 1 pasal ini tidak berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal dikedudukan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah, jika jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya masih memungkinkan mengerjakan tanah itu secara efisien, menurut pertimbangan Panitia Landreform Daerah Tingkat II.
3. Dengan tidak mengurangi ketentuan tersebut pada ayat 2 pasal ini, maka jika pemilik tanah berpindah tempat atau meninggalkan

tempat tinggalnya keluar kecamatan tempat lama 2 tahun berturut-turut, ia wajib memindahkan tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di tempat itu.

4. Ketentuan dalam ayat 1 dan 3 pasal ini tidak berlaku bagi tanah-tanah yang mempunyai tanah dikedudukan tempat tinggalnya yang dimaksudkan dalam ayat 1 dan 3 pasal ini, sedang menjalankan tugas Negara, menunaikan atau mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat dipertimbangkan oleh Menteri Agraria. Bagi pegawai-pegawai negeri dan pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka, menjalankan tugas Negara, perkecualian tersebut terbatas pada pemilihan tanah pertanian sampai luas maksimum yang ditentukan untuk daerah yang bersangkutan menurut Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960.

5. Jika kewajiban tersebut pada ayat 1 dan 3 pasal ini telah selesai, maka tanah yang bersangkutan diambil oleh pemerintah dan dibagi-bagikan menurut ketentuan yang berlaku.
6. Kepada bekas pemilik tanah yang dimaksudkan dalam ayat 1 dan 3 pasal ini, diberikan ganti kerugian menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.

Pasal 4.

1. Tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang dimaksudkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, diberi peruntukan, sebagian untuk keperluan pertanian, sebagian untuk keperluan perikanan, peternakan, kehutanan, pertambangan dan sebagainya, dan sebagian untuk keperluan lain yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan dan pertimbangan Panitia Landreform Daerah Tingkat II.
2. Tanah untuk kepentingan Pemerintah, sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, ditetapkan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
3. Tanah yang diperuntukkan bagi mereka yang lain sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, ditetapkan oleh Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan dan pertimbangan Panitia Landreform Daerah Tingkat II.

Pasal 5.

Pembagian tanah-tanah lainnya yang dikuasai la-  
gara menurut ketentuan dalam pasal 1 huruf d, di-  
Agraria, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan  
ini.

## Pemberian ganti-kerugian kepada bekas pemilik.

## Pasal 6.

1. Kepada bekas pemilik dari tanah-tanah yang berdasarkan pasal 1 Peraturan ini diambil oleh Pemerintah untuk dibagi-bagikan kepada yang hendak atau dipergunakan oleh Pemerintah sendiri, diberikan ganti-kerugian, yang besarnya ditetapkan oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan, atas dasar perhitungan perkalian hasil-bersih rata<sup>2</sup> selama 5 tahun terakhir, yang ditetapkan tiap hektarnya menurut golongan kelas tanahnya, dengan menggunakan degresivitet sebagai tertera dibawah ini :
  - a. untuk 5 hektar yang pertama tiap hektarnya 10 kali hasil-bersih setahun ;
  - b. untuk 5 hektar yang kedua, ketiga dan keempat tiap hektarnya 9 kali hasil-bersih setahun ;
  - c. untuk yang selebihnya tiap hektarnya 7 kali hasil-bersih setahun ;
 dengan ketentuan bahwa jika harga tanah menurut perhitungan tersebut diatas itu lebih tinggi daripada harga-umum, maka harga-umumlah yang dipakai untuk menetapkan ganti-kerugian tersebut.
2. Yang dimaksudkan dengan „hasil-bersih“ adalah seperdua hasil-kotor bagi tanaman padi atau sepertiga hasil-kotor bagi tanaman palawija.
3. Jika bekas pemilik tanah tidak menyetujui besarnya ganti-kerugian sebagai yang ditetapkan oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II, maka ia dapat minta banding kepada Panitia Landreform Daerah Tingkat I dalam tempo 3 bulan sejak tanggal penetapan ganti-kerugian tersebut.
4. Keputusan Panitia Daerah Tingkat I tidak boleh bertentangan dengan dasar perhitungan termaktub dalam ayat 1 pasal ini. Keputusan Panitia tersebut meningkat.

## Pasal 7.

1. Ganti-kerugian tersebut pada pasal 6 diberikan sejumlah 10% dalam bentuk uang simpanan di Bank Koperasi Tani dan Nelayan, sedang sisanya berupa surat-hutang-landreform.
2. Uang simpanan tersebut dapat mulai diambil oleh yang berhak sewaktu-waktu sejak satu tahun setelah tanah yang bersangkutan dibagikan kepada rakyat menurut pasal 8.

Surat-hutang-landreform, dalam jumlah memberi kesempatan bagi pemegangnya atau pemegangnya secara bersama-sama, untuk ditukarkan dengan modal dari Pemerintah, guna pembangunan usaha dengan rencana pembangunan industri.

4. Surat-hutang-landreform tersebut pada ayat 1 pasal 3 ini akan dilunasi dengan bunga 3% setahun itu.
5. Tiap-tiap tahun, dimulai 2 tahun sesudah tahun surat-hutang-landreform dikeluarkan, dibuka kesempatan untuk reform-landreform itu sebesar sebagian dari jumlah hutang-landreform tersebut, yang akan dilunasi dengan tahun.
6. Jika jumlah ganti-kerugian termaksud dalam pasal 6 ini mencapai Rp. 25.000,— maka Menteri Agraria dapat menentukan syarat-syaratnya dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam ayat-ayat diatas.

## B A B III.

## Pembagian Tanah dan syarat-syaratnya

## Pasal 8.

1. Dengan mengingat pasal 9 s/d 12 dan pasal 14, maka yang dimaksudkan dalam pasal 1 huruf a, b dan c dengan hak milik kepada para petani oleh Panitia Daerah Tingkat II yang bersangkutan, menurut pengertian berikut :
  - a. penggarap yang mengerjakan tanah yang bersahaja
  - b. buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang men-
  - c. pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang
  - d. penggarap yang belum sampai 3 tahun men-
  - e. penggarap yang mengerjakan tanah hak-pemilij-
  - f. penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah
  - g. penggarap yang tanah garapannya kurang dari
  - h. pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 ha-
  - i. petani atau buruh tani lainnya.
2. Jika didalam tiap-tiap prioritet tersebut dalam ayat diatas :

- a. petani yang mempunyai ikatan keluarga sejauh tidak lebih dari dua derajat dengan bekas pemilik, dengan ketentuan sebanyak-banyaknya 5 orang ;
- b. petani yang terdaftar sebagai Veteran ;
- c. petani janda pejuang kemerdekaan yang gugur ;
- d. petani yang menjadi korban kekacauan ;  
maka kepada mereka itu diberikan pengutamaan diatas petani-petani lain, yang ada didalam golongan prioritas yang sama.
3. Yang dimaksudkan dengan "petani", ialah orang, baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah sendiri, yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.
4. Yang dimaksudkan dengan "penggarap", adalah petani, yang secara sah mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah yang bukan miliknya, dengan memikul seluruh atau sebagian dari risiko produksinya.
5. Yang dimaksudkan dengan "buruh tani tetap", adalah petani, yang mengerjakan atau mengusahakan secara terus-menerus tanah orang lain dengan mendapat upah.
6. Yang dimaksudkan dengan "pekerja tetap", adalah orang yang bekerja pada bekas pemilik tanah secara terus-menerus.

#### Pasal 9.

Untuk mendapat pembagian tanah, maka para petani yang dimaksudkan dalam pasal 8 harus memenuhi :

- a. Syarat-syarat umum  
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian.
- b. Syarat-syarat khusus  
Bagi petani yang tergolong dalam prioritas a, b, e, f dan g, telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya 3 tahun berturut-turut ; bagi petani yang tergolong dalam prioritas d, telah mengerjakan tanahnya 2 musim berturut-turut ; bagi para pekerja tetap yang tergolong dalam prioritas c, telah bekerja pada bekas pemilik selama 3 tahun berturut-turut.

#### Pasal 10.

1. Didieraah-daerah yang padat sebagai yang dimaksudkan dalam Undang-Undang No. 56 Prp. tahun 1960 maka didalam melaksanakan pembagian tanah menurut pasal 8, fenetapan luasnya dilaksanakan dengan memakai ukuran sebagai berikut :

- a. Penggarap yang sudah memiliki tanah sendiri atau lebih, tidak mendapat pembagian.
- b. Penggarap yang tidak memiliki tanah sendiri, pembagian seluas tanah yang dikerjakan, tanah milik dan tanah yang dibagikan kepadanya boleh melebihi 1 hektar.
- c. Penggarap yang tidak memiliki tanah sendiri, maka bagian seluas tanah yang dikerjakan, tetapi bagian kepadanya itu tidak boleh melebihi 1 hektar.
- d. Petani yang tergolong dalam prioritas b, d, e ayat 1, mendapat pembagian tanah untuk men- hektar.
- e. Petani yang tergolong dalam prioritas c, g, h ayat 1, mendapat pembagian tanah untuk men- hektar.

2. Di daerah-daerah yang tidak padat sebagai yang dalam Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960, maka 1 hektar seperti tersebut pada huruf a, b, c dan d hektar seperti tersebut pada huruf e ayat 1 pasal ini besar oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II y- kutan, dengan mengingat luas tanah yang tersedia bagian dan jumlah petani yang memerlukan nya.

#### Pasal 11.

Di dalam menetapkan bagian atau bagian-bagian menjadi hak bekas pemilik sebagai dimaksudkan dalam 2 dan pembagian tanah kepada para petani tersebut harus diusahakan supaya tanah-tanah yang akan dime- reka masing-masing merupakan kesatuan-kesatuan ya-

#### Pasal 12.

1. Pembagian tanah-tanah yang sudah ditanami dengan keras dan tanah-tanah yang untuk tambak dapat dengan tidak mengubah kesatuan-kesatuan dari per- pengusahaan tanah yang bersangkutan.
2. Pelaksanaan pembagian tanah-tanah tersebut pada- sal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraris-

#### Pasal 13.

1. Tanah-tanah untuk pengembalaan umum bagi te- disediakan oleh Pemerintah menurut kebutuhannya
2. Tanah-tanah untuk pengembalaan bagi perusahaan- berikan dengan hak guna-usaha atas sebidang tan- dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan lebih Menteri Agraria.

## Pemberian hak milik dan syarat-syaratnya.

## Pasal 14.

1. Sebelum dilaksanakan pemberian hak milik secara definitip menurut ketentuan prioritas tersebut pada pasal 8 ayat 1, maka para petani yang mengerjakan tanah-tanah yang disebut dalam pasal 1 huruf a, b, dan c, diberi izin untuk mengerjakan tanah yang bersangkutan untuk paling lama dua tahun, dengan kewajiban membayar sewa kepada Pemerintah sebesar 1/3 (seper-tiga) dari hasil panen atau uang yang senilai dengan itu.
2. Para petani yang mengerjakan tanah tersebut pada ayat 1 pasal ini diberi hak milik atas tanah yang dikerjakannya itu, apabila memenuhi syarat-syarat prioritas sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 8 dan 9 serta memenuhi pula kewajiban membayar sewa tersebut di atas.
3. Pemberian hak milik tersebut pada ayat 2 pasal ini dilakukan dengan surat keputusan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan disertai dengan kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
  - a. membayar harga tanah yang bersangkutan menurut ketentuan an dalam pasal 15.
  - b. tanah itu harus dikerjakan/diusahakan oleh pemilik sendiri secara aktif.
  - c. setelah 2 tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil tanaman sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Rakyat Daerah.
  - d. harus menjadi anggota koperasi termaksud dalam pasal 17.

4. Selama harga tanah yang dimaksud dalam huruf a di atas belum ditayar lunas, maka hak milik tersebut dilarang untuk dipindahtanahkan kepada orang lain, kecuali dengan izin Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

5. Kelalaian di dalam memenuhi kewajiban tersebut pada ayat 1 atau ayat 3 pasal ini serta pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat 4 dapat dijadikan alasan untuk mencabut izin mengerjakan tanah yang bersangkutan atau hak miliknya tanpa pemberian sesuatu ganti-kerugian. Pencabutan hal milik itu dilakukan dengan surat keputusan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Pencabutan izin mengerjakan tanah dilakukan oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II.

## Penetapan harga tanah bagi pemilik baru dan cara pembayarannya.

## Pasal 15.

1. Harga tanah yang dimaksudkan dalam pasal 14 a ditetapkan oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II bersangskutan dan dinyatakan di dalam surat-keputusan hak miliknya.
2. Harga tanah tersebut pada ayat 1 pasal ini tiap hehal sama dengan rata-rata jumlah ganti-kerugian yang diberikan kepada bekas pemilik, sebagai yang dimaksud dalam pasal 6 di daerah Tingkat II yang bersangkutan, diklasifikasi tanahnya, ditambah 10% biaya administrasi.
3. Harga tanah tersebut pada ayat 2 pasal ini dibayar oleh Pemerintah dengan tunai atau dengan angsuran dalam tahun sejak hak miliknya diberikan.
4. Untuk menerima pembayaran harga tanah tersebut pada ayat 3 pasal ini ditunjuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan mana perlu dapat juga ditunjuk badan-badan lain.
5. Jika pembayaran harga-tanah tersebut di atas dilakukan angsuran, maka selain harga yang ditentukan dalam pasal ini, yang bersangkutan diharuskan membayar sebesar 3% setahun.

## B A B VI.

## Dana Landreform.

## Pasal 16.

1. Untuk memperlancar pembiayaan landreform dan untuk memudahkannya, diberikan kredit kepada para petani oleh Menteri Agraria dibentuk Yayasan Dana Landreform untuk membiayai kegiatan-kegiatan tersebut, dan untuk kedudukan sebagai badan hukum yang otonom.
2. Sumber-sumber kouangan Dana Landreform tersebut pada ayat 1 pasal ini berasal dari :
  - a. Pemerintah.
  - b. Pungutan 10% ongkos administrasi dari harga tanah yang harus dibayar oleh petani tersebut pada pasal 15.
  - c. Hasil sewa dan penjualan tanah-tanah dalam rangka landreform.
  - d. Lain-lain sumber yang sah.

3. Uang Dana Landreform disimpan dalam Bank Koperasi Tani dan Nelayan atau Bank-bank lain yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

#### B A B VII.

#### Koperasi — Pertanian.

##### Pasal 17.

1. Ditiap-tiap desa atau daerah yang setingkat dengan itu dimana belum ada koperasi-pertaniannya, dibentuk koperasi-pertanian antara buruh-buruh tani, pemilik-pemilik alat pertanian dan pemilik-pemilik tanah pertanian, terutama yang mempunyai tanah 2 hektar atau kurang.
2. Mereka yang mendapat pembagian tanah menurut ketentuan Peraturan ini diwajibkan menjadi anggota koperasi pertanian tersebut.
3. Anggota yang mendapat tugas tetap dalam menjalankan koperasi pertanian itu dianggap sudah memenuhi kewajiban yang dimaksudkan dalam pasal 14 ayat 3 huruf b.
4. Pelaksanaan ketentuan-ketentuan pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria bersama Menteri Transmigrasi, Koperasi dan Pembangunan Masyarakat Desa.

##### Pasal 18.

Pemberian kredit kepada para petani oleh Bank Koperasi Tani dan Nelayan sejauh mungkin diselenggarakan melalui koperasi-koperasi pertanian tersebut pada pasal 17.

#### B A B VIII.

#### Ketentuan Pidana.

##### Pasal 19.

Pemilik tanah yang menolak atau dengan sengaja menghalangi pengembalian tanah oleh Pemerintah dan pembagiannya, sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 ayat 2, dipidana dengan hukum kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,— sedang tanahnya diambil oleh Pemerintah tanpa pemberian ganti-kerugian.

Barangsiapa dengan sengaja menghalangi-halangi terlaksananya Peraturan Pemerintah ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,— (sepuluh ribu rupiah).

3. Tindak pidana yang dimaksudkan dalam ayat 1 adalah pelanggaran.

#### B A B IX.

#### P e n u t u p .

##### Pasal 20.

Pelaksanaan ketentuan-ketentuan Peraturan ini diurus oleh Menteri Agraria.

##### Pasal 21.

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 19 September 1961.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 19 September

PEJABAT PRESIDEN REPUBLIK

t.t.d.

( J. LEIMENA ).

Diundangkan di J

pada tanggal 19 Septe

PEJABAT SEKRETAR

t.t.d.

( A. W. SURJOADINT

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 46 TAHUN 2002  
TENTANG  
TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK  
YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, dipandang perlu untuk menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar 1945;
  2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
  3. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3687);
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3694);

46

27/12

6. Peraturan  
19

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL.

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.
4. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
5. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
6. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai 1 (satu) atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

7. Pendaftaran ...

7. Pendaftaran Tanah Secara Sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
8. Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah adalah seluruh jenis kegiatan pengukuran dan pemetaan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah.
9. Informasi tekstual adalah informasi mengenai status hak dan kepemilikannya.
10. Informasi spasial adalah informasi mengenai titik dasar teknis, peta dasar, peta pendaftaran, peta tematik dan bidang-bidang tanah.
11. Uang Pemasukan adalah uang yang harus dibayar kepada Negara oleh setiap penerima hak atas tanah Negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (recognitie) atas hak menguasai Negara.
12. Nilai Perolehan Tanah (NPT) adalah hasil perkalian antara luas tanah dengan Nilai Jual Obyek Pajak.
13. Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTKUP) adalah nilai perolehan tanah yang tidak dikenakan Uang Pemasukan yang berdasarkan Pagu tidak kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ditetapkan Menteri Keuangan bagi masing-masing daerah yang bersangkutan.

#### Pasal 2

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional adalah penerimaan dari kegiatan :

- a. Pelayanan Pendaftaran Tanah;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah;
- c. Pelayanan Informasi Pertanahan;
- d. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya;

- e. Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadaya;
- f. Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
- g. Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah.

## Pasal 3

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dari kegiatan Pelayanan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a terdiri dari :

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah;
- b. Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali;
- c. Pelayanan Pereliharaan Data Pendaftaran Tanah.

## Pasal 4

(1) Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a terdiri dari :

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik;
- b. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sistematis;
- c. Pelayanan Pengembalian Batas;
- d. Pelayanan Pembuatan Peta Situasi Lengkap (Topografi).

(2) Besarnya tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dihitung dengan rumus :

$$T = 0,55 T_0 / X_0 (X + (X \cdot X_0)^{1/2})$$

(3) Besarnya tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sistematis, Pengembalian Batas atau Pembuatan Peta Situasi Lengkap (Topografi) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, c dan d dihitung dengan rumus :

$$T = 0,825 T_0 / X_0 (X + (X \cdot X_0)^{1/2})$$

#### Pasal 5

Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dan Pelayanan Penyelesaian Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dan c adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah ini.

#### Pasal 6

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dari kegiatan Pelayanan Pemeriksaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b terdiri dari:

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B;
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah;
- d. Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi.

#### Pasal 7

(1) Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a terdiri dari:

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perdesaan;
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal.

(2) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dihitung dengan rumus:

$$T = n \times n \times 2 U$$

(3) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perdesaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dihitung dengan rumus:

$$T = 50 \% \times (n \times n \times 2 U)$$

(4) Besarnya ...

- (4) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dihitung dengan rumus :

$$T = 20 \% \times (n \times n \times 2 U)$$

#### Pasal 8

- (1) Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia - B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b terdiri dari :
- Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Sporadis;
  - Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal;
  - Pelayanan Survey Pemetaan Penatagunaan Tanah.
- (2) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Sporadis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dihitung dengan rumus :
- $$T = n \times n \times 8 U$$
- (3) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dihitung dengan rumus :
- $$T = 50 \% \times (n \times n \times 8 U)$$
- (4) Besarnya tarif Pelayanan Survey Pemetaan Penatagunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dihitung dengan rumus :
- $$T = 50 \% \times (n \times n \times 8 U)$$

#### Pasal 9

- (1) Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c terdiri dari :
- Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan;
  - Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perdesaan;
  - Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal.

(2) Besarnya ...

- (2) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dihitung dengan rumus :

$$T = n \times a \times 2 U$$

- (3) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perdesaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dihitung dengan rumus :

$$T = 50 \% \times (n \times a \times 2 U)$$

- (4) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dihitung dengan rumus :

$$T = 20 \% \times (n \times a \times 2 U)$$

#### Pasal 10

- (1) Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d terdiri atas :

a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi untuk Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi untuk Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Usaha.

- (2) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dihitung dengan rumus :

$$T = 50 \% \times (n \times a \times 2 U)$$

- (3) Besarnya tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dihitung dengan rumus :

$$T = 30 \% \times (n \times a \times 2 U)$$

Pasal 11

Besarnya tarif kegiatan Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d dihitung dengan rumus :

$$T = \frac{100}{60} \times U \times 24$$

Pasal 12

Besarnya tarif kegiatan Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e dihitung dengan rumus :

$$T = \frac{100}{60} \times U \times 12$$

Pasal 13

- (1) Tarif pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, 6, 11 dan 12 tidak termasuk biaya transportasi ke lokasi tanah yang dimohon.
- (2) Biaya transportasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibebankan kepada pemohon yang besarnya ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Pasal 14

Tarif atas jenis penerimaan Negara Bukan Pajak dari kegiatan Pelayanan Informasi Pertanahan dan Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma 1 Pengukuran dan Pemetaan Kadastral sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c dan f adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 15

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dari kegiatan Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah berupa Uang Pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf g terdiri dari :

a. Uang ...

- a. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik
- b. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Usaha;
- c. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Bangunan;
- d. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Pakai;
- e. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Pengelolaan.

Pasal 16

Besarnya Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a dihitung dengan rumus:

1. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik:

- a. Tanah Pertanian:  
 $2\% (NPT - NPITKUP)$
- b. Tanah non Pertanian:  
 $2\% (NPT - NPITKUP)$

2. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) yang belum habis jangka waktunya:

a. Tanah Pertanian:

$$2\% \{ NPT - NPITKUP \} \left\{ \left[ \frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/HP}_s} \times UP \text{ HGB/HP}_s \right] \times 50\% \right\}$$

b. Tanah Non Pertanian:

$$2\% \{ NPT - NPITKUP \} \left\{ \left[ \frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/HP}_s} \times UP \text{ HGB/HP}_s \right] \times 50\% \right\}$$

3. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB atau HP yang telah berakhir jangka waktunya dan belum lewat dari 1 (satu) tahun:

a. Tanah ...

- a. Tanah Pertanian :  
2 ‰ (NPT - NPITTKUP) x 60 %
  - b. Tanah Non Pertanian :  
2 ‰ (NPT - NPITTKUP) x 60 %
4. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat 3 (tiga) tahun :
- a. Tanah Pertanian :  
2 ‰ (NPT - NPITTKUP) x 75 %
  - b. Tanah Non Pertanian :  
2 ‰ (NPT - NPITTKUP) x 75 %
5. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB atau HP yang telah berakhir jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun :
- a. Tanah Pertanian :  
2 ‰ (NPT - NPITTKUP)
  - b. Tanah non Pertanian :  
2 ‰ (NPT - NPITTKUP)

Pasal 17

Besarnya Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b dihitung dengan rumus :

1. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGU :
- a. Pemberian HGU untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun :  
1,5 ‰ (NPT - NPITTKUP)
  - b. Pemberian HGU untuk jangka waktu kurang dari 35 (tiga puluh lima) tahun :  

$$\frac{JW \text{ HGU yang diberikan}}{35} \times 1,5 \text{ ‰ (NPT - NPITTKUP)}$$

2. Uang ...

2. Uang Pemasukan dalam rangka perpanjangan atau pembaharuan HGU :

a. Pemberian HGU untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times 50 \%$$

b. Pemberian HGU untuk jangka waktu kurang dari 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$\frac{JW \text{ HGU yang diberikan}}{35} \times 1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times 50\%$$

3. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGU yang berasal dari HGB atau HP yang belum habis jangka waktunya :

a. Pemberian HGU untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times \left\{ \frac{\text{Sisa JW HGB / HP}}{JW \text{ HGB / HP}_a} \times \frac{U \text{ HGB / HP}_a}{U \text{ HGB / HP}_a} \right\} \times 50 \%$$

b. Pemberian HGU untuk jangka waktu kurang dari 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$\frac{JW \text{ HGU yg diberikan}}{35} \times 1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times \left\{ \frac{\text{Sisa JW HGB / HP}}{JW \text{ HGB / HP}_a} \times \frac{U \text{ HGB / HP}_a}{U \text{ HGB / HP}_a} \right\} \times 50 \%$$

4. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGU yang berasal dari HGU atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat dari 1 (satu) tahun :

a. Pemberian HGU untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times 60 \%$$

b. Pemberian HGU untuk jangka waktu kurang dari 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$\frac{JW \text{ HGU yang diberikan}}{35} \times 1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times 60 \%$$

5. Uang ...

5. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGU yang berasal dari HGU atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat 3 (tiga) tahun :

a. Pemberian HGU untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times 75 \%$$

b. Pemberian HGU untuk jangka waktu kurang dari 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$\frac{JW \text{ HGU yang diberikan}}{35} \times 1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \times 75 \%$$

6. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGU yang berasal dari HGU atau HP yang telah berakhir jangka waktunya dan telah lewat dari 3 (tiga) tahun :

a. Pemberian HGU untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$1,5 \% (NPT-NPTTKUP)$$

b. Pemberian HGU untuk jangka waktu kurang dari 35 (tiga puluh lima) tahun :

$$\frac{JW \text{ HGU yang diberikan}}{35} \times 1,5 \% (NPT-NPTTKUP)$$

7. Uang Pemasukan untuk pemberian, perpanjangan dan pembaharuan HGU yang diberikan sekaligus :

$$1,5 \% \left\{ (NPT-NPTTKUP) + \left\{ \frac{25+35}{35} \times 1,5 \% (NPT-NPTTKUP) \right\} \times 50 \% \right\}$$

#### Pasal 18

Besarnya Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c dihitung dengan rumus :

1. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGB :

a. Pemberian ...

- a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun :  
1 % (NPT - NPITKUP)
- b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun :

$$\frac{\text{JW HGB yang diberikan}}{30} \times 1 \% (\text{NPT-NPITKUP})$$

2. ~~Uang Pemasukan~~ dalam rangka perpanjangan atau pembaharuan HGB:

- a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun :  
1 % (NPT - NPITKUP) x 50 %
- b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun :

$$\frac{\text{JW HGB yang diberikan}}{30} \times 1 \% (\text{NPT-NPITKUP}) \times 50 \%$$

3. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGB yang berasal dari HGB atau HP yang belum habis jangka waktunya :

- a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun :  
1 % (NPT - NPITKUP) -  $\left\{ \frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/HP}_s} \times \text{UP HGB/HP}_s \right\} \times 50 \%$
- b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun :

$$\frac{\text{JW HGB yg diberikan}}{30} \times 1 \% (\text{NPT-NPITKUP}) - \left\{ \frac{\text{Sisa JW HGB/HP}}{\text{JW HGB/HP}_s} \times \text{UP HGB/HP}_s \right\} \times 50 \%$$

4. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGB yang berasal dari HGB, HGU atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat dari 1 (satu) tahun :

$$1 \% (\text{NPT - NPITKUP}) \times 60 \%$$

5. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGB yang berasal dari HGB, HGU atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat 3 (tiga) tahun :

$$1 \% (NPT - NPTTKUP) \times 75 \%$$

6. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HGB yang berasal dari HGB, HGU atau HP yang telah berakhir jangka waktunya dan telah lewat dari 3 (tiga) tahun :

a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun :

$$1 \% (NPT - NPTTKUP)$$

b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun :

JW HGB yang diberikan

$$\frac{\dots}{30} \times 1 \% (NPT - NPTTKUP)$$

7. Uang Pemasukan dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan HGB yang diberikan sekaligus :

$$1 \% (NPT - NPTTKUP) + \left\{ \frac{20+30}{30} \times 1 \% (NPT - NPTTKUP) \right\} \times 50 \%$$

Pasal 19

Besarnya Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Pakai (HP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf d dihitung dengan rumus :

1. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HP :

a. Pemberian HP untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian : 1 ‰ (NPT - NPTTKUP)

2) Tanah non Pertanian : 0,75 ‰ (NPT - NPTTKUP)

b. Pemberian HP untuk jangka waktu kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :

JW HP yang diberikan

$$\frac{\dots}{25} \times 1 \text{‰} (NPT - NPTTKUP)$$

2) Tanah non Pertanian :

JW HP yang diberikan

$$\frac{\dots}{25} \times 0,75 \text{‰} (NPT - NPTTKUP)$$

2. Uang ...

2. Uang Pemasukan dalam rangka perpanjangan atau pembaharuan :

a. Pemberian HP untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :  $1\% (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$

2) Tanah non Pertanian :  $0,75\% (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$

b. Pemberian HP untuk jangka waktu kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :

JW HP yang diberikan

$$\frac{\dots}{25} \times 1\% (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$$

2) Tanah non Pertanian :

JW HP yang diberikan

$$\frac{\dots}{25} \times 0,75\% (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$$

3. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HP yang berasal dari HGU atau HGB yang semula dipunyai pemohon yang belum habis jangka waktunya :

a. Pemberian HP untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun:

1) Tanah Pertanian :

$$1\% (NPT - NPTTKUP) \cdot \left\{ \frac{\text{Sisa JW HGU/HGB}}{\text{JW HGU/HGB.s}} \times \text{UP HGU/HGB.s} \right\} \times 50\%$$

2) Tanah non Pertanian :

$$0,75\% (NPT - NPTTKUP) \cdot \left\{ \frac{\text{Sisa JW HGU/HGB}}{\text{JW HGU/HGB.s}} \times \text{UP HGU/HGB.s} \right\} \times 50\%$$

b. Pemberian HP untuk jangka waktu kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :

$$\frac{\text{JW HP yg diberikan}}{25} \times 1\% (NPT - NPTTKUP) \cdot \left\{ \frac{\text{Sisa JW HGU/HGB}}{\text{JW HGU/HGB.s}} \times \text{UP HGU/HGB.s} \right\} \times 50\%$$

2) Tanah non Pertanian :

JW HP yang diberikan

$$\frac{\dots}{25} \times 0,75\% (NPT - NPTTKUP)$$

4. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HP yang berasal dari HP, HGU atau HGB yang telah berakhir jangka waktunya, namun belum lewat dari 1 (satu) tahun :

a. Pemberian HP untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun:

1) Tanah Pertanian :  $1\% (NPT - NPTTKUP) \times 60\%$

2) Tanah non Pertanian :  $0,75\% (NPT - NPTTKUP) \times 60\%$

b. Pemberian HP untuk jangka waktu kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :

JW HP yang diberikan

-----  
25

x  $1\% (NPT - NPTTKUP) \times 60\%$

2) Tanah non Pertanian :

JW HP yang diberikan

-----  
25

x  $0,75\% (NPT - NPTTKUP) \times 60\%$

5. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HP yang berasal dari HP, HGU atau HGB yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat 3 (tiga) tahun :

a. Pemberian HP untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun:

1) Tanah Pertanian :  $1\% (NPT - NPTTKUP) \times 75\%$

2) Tanah non Pertanian :  $0,75\% (NPT - NPTTKUP) \times 75\%$

b. Pemberian HP untuk jangka waktu kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :

JW HP yang diberikan

-----  
25

x  $1\% (NPT - NPTTKUP) \times 75\%$

2) Tanah non Pertanian :

JW HP yang diberikan

-----  
25

x  $0,75\% (NPT - NPTTKUP) \times 75\%$

6. Uang ...

6. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian HP yang berasal dari HP, HGU dan HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan telah lewat dari 3 (tiga) tahun :

a. Pemberian HP untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun:

- 1) Tanah Pertanian : 1 % (NPT - NPITKUP)
- 2) Tanah non Pertanian : 0,75 % (NPT - NPITKUP)

b. Pemberian HP untuk jangka waktu kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun :

1) Tanah Pertanian :

$$\frac{\text{JW HP yang diberikan}}{25} \times 1 \% (\text{NPT} - \text{NPITKUP})$$

2) Tanah non Pertanian :

$$\frac{\text{JW HP yang diberikan}}{25} \times 0,75 \% (\text{NPT} - \text{NPITKUP})$$

7. Uang Pemasukan dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan HP yang diberikan sekaligus :

a. Tanah Pertanian :

$$1 \% (\text{NPT} - \text{NPITKUP}) + \left\{ \left[ \frac{20 + 25}{25} \times 1 \% (\text{NPT} - \text{NPITKUP}) \right] \times 50 \% \right\}$$

b. Tanah non Pertanian :

$$0,75 \% (\text{NPT} - \text{NPITKUP}) + \left\{ \left[ \frac{20 + 25}{25} \times 0,75 \% (\text{NPT} - \text{NPITKUP}) \right] \times 50 \% \right\}$$

Pasal 20

Kepada Penerima hak atas tanah obyek Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda (P3MB) dan Presidium Kabinet Dwikora Tahun 1965 (Prk. 5) sepanjang bukan Instansi Pemerintah, wajib membayar sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari Nilai Perolehan Tanah kepada Pemerintah.

Pasal 21 ...

Pasal 21

- (1) Badan Keagamaan, Badan Sosial, Masyarakat Miskin atau Masyarakat Tidak Mampu dibebaskan dari Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.
- (2) Tarif pengukuran rincikan dalam kegiatan Redistribusi Tanah Secara Swadaya ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari ketentuan tarif terendah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- (3) Pengenaan Uang Pemasukan Dalam Rangka Penetapan Hak Atas Tanah dapat dikenakan sebesar Rp. 0,00 (nol rupiah) terhadap:
  - a. Pemberian Hak Milik atas tanah:
    - 1) Tanah Negara dalam rangka Proyek Operasional Nasional Agraria/Pertanahan (PRONA), Proyek Operasional Nasional Agraria/Pertanahan Daerah (PRONADA), Proyek Hak Daerah Transmigrasi, Redistribusi dan Konsolidasi tanah;
    - 2) Hak Guna Bangunan dan Hak Pakni yang berasal dari Obyek PRONA, PRONADA, PRONA Swadaya, Proyek Hak Daerah Transmigrasi dan Konsolidasi tanah yang masih tercatat atas nama bekas pemegang semula yang diterbitkan sebelum Peraturan Pemerintah ini;
    - 3) Yang telah dibeli atau dibebaskan haknya dari Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota/Desa; atau
    - 4) Obyek P3MB dan Prk. 5.
  - b. Pemberian Hak Guna Usaha yang berasal dari Hak Milik yang telah dibebaskan;
  - c. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah:
    - 1) Yang telah diperoleh atau dibebaskan haknya dari Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota;
    - 2) Hak ...

*Atau ada Penjelasan ke pasal 21. ini =*

- 2) Hak Milik yang telah dibebaskan atau kepunyaan pemohon sendiri, atau
  - 3) Obyek P3MB dan Prk. 5.
- d. Pemberian Hak Pakai atas tanah :
- 1) Yang telah diperoleh atau dibebaskan haknya dari Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota;
  - 2) Hak Milik yang telah dibebaskan atau kepunyaan pemohon sendiri;
  - 3) Hak Pakai dengan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Lembaga Internasional yang diakui Pemerintah, Badan Keagamaan/Sosial sesuai ketentuan yang berlaku; atau
  - 4) Obyek P3MB dan Prk. 5.
- e. Pemberian Hak Pengelolaan.
- (4) Kepada Pegawai Negeri maupun anggota TNI/POLRI, termasuk janda/duda mereka, anggota masyarakat golongan ekonomi lemah/tidak mampu, yayasan/perkumpulan yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial ditetapkan Uang Pemasukan kepada Negara sebesar 50% (lima puluh persen) dan untuk Pensiunan, anggota Veteran serta jandanya sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai Uang Pemasukan.

#### Pasal 22

Pengaturan lebih lanjut mengenai teknis pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

#### Pasal 23

Pasal 23

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional mempunyai tarif dalam mata uang rupiah.

Pasal 24

Seluruh Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional wajib disetor langsung secepatnya ke Kas Negara.

Pasal 25

- (2) Tarif dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional yang belum tercakup dalam Peraturan Pemerintah ini akan disusulkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini, dan pencantumannya dilakukan dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II B Angka (10) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 1998, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 26

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar ...

Pasal 23

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional mempunyai tarif dalam mata uang rupiah.

Pasal 24

Seluruh Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional wajib disetor langsung secepatnya ke Kas Negara.

Pasal 25

- (2) Tarif dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional yang belum tercakup dalam Peraturan Pemerintah ini akan disusulkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini, dan pencantumannya dilakukan dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II B Angka (10) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 1998, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 26

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar ...

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Agustus 2002  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
Itd  
MEGAWATI SOEKARNOPUTRI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Agustus 2002  
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,  
Itd  
BAMBANG KESOWO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2002 NOMOR 88

Salinan sesuai dengan aslinya  
Deputi Sekretaris Kabinet  
Bidang Hukum dan  
Perundang-undangan,

  
Lambock V. Nahattands

PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 46 TAHUN 2002  
TENTANG  
TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK  
YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

UMUM

Dalam rangka mengoptimalkan Penerimaan Negara Bukan Pajak guna menunjang pembangunan nasional, Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu sumber Penerimaan Negara perlu dikelola dan dimanfaatkan untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut dan untuk memenuhi ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, perlu ditetapkan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom, pelaksanaan pelayanan di bidang Pertanahan pada prinsipnya merupakan kewenangan Daerah.

Namun untuk menjaga kelangsungan pelayanan di bidang Pertanahan dan sebelum adanya peraturan yang baru mengenai kewenangan di bidang Pertanahan, sebagian tugas pemerintahan yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional di Daerah tetap dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat sampai dengan ditetapkannya peraturan perundang-undangan di bidang Pertanahan. Apabila di kemudian hari ditetapkan ketentuan yang baru mengenai kewenangan di bidang Pertanahan, maka Peraturan Pemerintah ini akan disesuaikan dengan ketentuan yang baru tersebut.

PASAL ...

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

T adalah tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

To adalah tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada luas acuan.

Xo adalah luas acuan yang digunakan untuk :

- a. Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi adalah 100 Ha;
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah 2500 m<sup>2</sup>.

X adalah luas bidang tanah yang dimohon.

Untuk menghitung To, digunakan asumsi sebagai berikut :

- a. Kemampuan kerja 1 tim petugas ukur per hari;
- b. Upah tenaga :

U adalah Upah Minimum Propinsi atau Upah Minimum Kabupaten/Kota;

- 1) U per bulan rata-rata, dengan asumsi 1 bulan dihitung 24 hari kerja;
- 2) Upah Pembantu ukur per hari adalah U per hari;

Dalam 1 (satu) tim diperlukan 3 (tiga) Pembantu Ukur;

- 3) Upah Juru Ukur per hari adalah 3 x upah Pembantu Ukur = 3 U;
- 4) Upah Koordinator per hari adalah 1,5 x upah Juru Ukur = 1,5 x 3U

= 4,5 U.

- c. Rincian penggunaan tarif adalah sebagai berikut :

- 1) Biaya lapangan sebesar 60% (enam puluh persen);
- 2) Biaya pengolahan sebesar 20% (dua puluh persen);
- 3) Biaya pengelolaan sebesar 20% (dua puluh persen).

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

T adalah tarif pemeriksaan tanah.

n adalah klasifikasi luas tanah yang dimohon.

a adalah jumlah anggota Panitia.

U adalah Upah Minimum Propinsi atau Upah Minimum Kabupaten/Kota.

2 adalah nilai konstanta yang merupakan perbandingan antara pendapatan terendah buruh kasar dengan pendapatan tenaga terampil suatu perusahaan dan atau perbandingan antara pendapatan Pegawai Negeri Sipil Golongan I masa kerja 0 (nol) tahun dengan Pegawai Negeri Sipil Golongan II senior atau Golongan III dengan masa kerja 4 (empat) tahun.

n untuk luas :

a. Tanah non pertanian :

1) sampai dengan 600 m<sup>2</sup> adalah 1;

2) lebih dari 600 m<sup>2</sup> s/d 5000 m<sup>2</sup> adalah 1,5;

3) lebih dari 5000 m<sup>2</sup> adalah 3;

b. Tanah pertanian :

1) sampai dengan 2 Ha adalah 1;

2) lebih dari 2 Ha s/d 5 Ha adalah 1,5;

3) lebih dari 5 Ha adalah 3.

Untuk selanjutnya :

a. Pengertian variabel "T" dan "a" berlaku bagi ketentuan Pasal 8, 9 dan 10 Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut variabel "T" dan "a";

b. Pengertian variabel "n" berlaku bagi ketentuan Pasal 8, 9 dan 10 Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut variabel "n";

c. Nilai ...

- c. Nilai variabel "n" berlaku bagi ketentuan Pasal 9 dan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut variabel "n";
- d. Pengertian variabel "U" berlaku bagi seluruh ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut variabel "U";
- e. Pengertian nilai konstanta "2" berlaku bagi ketentuan Pasal 9 dan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut nilai konstanta "2".

#### Pasal 8

Pelayanan Survey Pemetaan Penatagunaan Tanah diperlukan sepanjang data atau Peta Penatagunaan Tanah atas bidang yang dimohon belum tersedia sesuai yang diperlukan.

8 adalah nilai konstanta yang merupakan perbandingan antara pendapatan terendah buruh kasar dengan pendapatan rata-rata manager menengah dalam suatu perusahaan swasta atau perbandingan antara pendapatan Pegawai Negeri Sipil Golongan I masa kerja 0 (nol) tahun dengan Pegawai Negeri Sipil Golongan IV.

n untuk luas :

- a. 5 Ha s/d 25 Ha adalah 1;
- b. lebih dari 25 Ha s/d 200 Ha adalah 2;
- c. lebih dari 200 Ha s/d 3000 Ha adalah 3;
- d. lebih dari 3000 Ha s/d 5000 Ha adalah 4;
- e. lebih dari 5000 Ha adalah 5.

Untuk selanjutnya :

- a. Pengertian nilai konstanta "8" berlaku bagi ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut nilai konstanta "8";
- b. Nilai variabel "n" berlaku bagi ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah ini, sepanjang menyebut nilai variabel "n".

#### Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

T adalah tarif Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya.

24 adalah nilai konstanta yang merupakan hasil perhitungan secara empiris bahwa pelaksanaan pekerjaan Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya agar dapat mencukupi harus disediakan sebesar  $24 \times U$ .

$U \times 24$  adalah jumlah biaya yang digunakan untuk operasional (lapangan) Konsolidasi Tanah secara Swadaya, yang diperkirakan sebesar 60 % (enam puluh persen) dari total biaya pelaksanaan. Dengan demikian biaya seluruhnya (termasuk biaya administrasi dan biaya pengelolaan) adalah  $100/60 \times U \times 24$ .

Pasal 12

T adalah tarif Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadaya.

12 adalah nilai konstanta yang merupakan hasil perhitungan empiris bahwa pelaksanaan kegiatan Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadaya agar dapat mencukupi, biaya yang harus disediakan adalah sebesar  $U \times 12$ .

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

NPT adalah Nilai Perolehan Tanah, yang diperoleh dari luas tanah yang bersangkutan dikalikan Nilai Jual Objek Pajak.

NPITKUP adalah Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan.

JW adalah jangka waktu.

HGB/HP.s adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai semula.

Untuk selanjutnya, pengertian variabel "NPT", "NPITKUP", "JW" atau "HGB/HP.s" berlaku bagi ketentuan Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah ini sepanjang menyebut variabel "NPT", "NPITKUP", "JW" atau "HGB/HP.s".

Cukup jelas

Pasal 18 huruf a

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Tanah obyek Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda (P3MB) adalah semua tanah milik perorangan Warga Negara Belanda yang tidak terkena Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda yang pemilikinya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 3 Prp Tahun 1960.

Tanah Obyek Presidium Kabinet Tahun 1965 (Prk 5) adalah semua tanah kepunyaan Badan-badan Hukum Belanda yang Direksi/pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya dinyatakan jatuh kepada Negara dan dikuasai Pemerintah Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk/Tahun 1965.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Tarif terendah adalah biaya yang telah ditetapkan oleh daerah yang bersangkutan, misalnya biaya/tarif pengukuran untuk luasan 0 - 500 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 60.000,00 (enam puluh ribu rupiah) maka perhitungannya adalah  $75\% \times \text{Rp. } 60.000,00 = \text{Rp. } 45.000,00$ .

Tarif tersebut sudah termasuk dalam tarif per bidang pelaksanaan redistribusi tanah.

Ayat (3)

Huruf a

Pengenaan uang pemasukan sebesar Rp. 0,00 (nol rupiah) tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa oleh karena PRONA, PRONADA dan Proyek Hak Daerah Transmigrasi, Redistribusi Tanah dan Konsolidasi Tanah ditujukan untuk masyarakat golongan ekonomi lemah yang pembiayaannya dibebankan pada APBDN atau APBD.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Hak Pengelolaan dikenakan uang pemasukan Rp. 0,00 (nol rupiah) mengingat Hak Pengelolaan merupakan sebagian dari hak menguasai Negara yang diberikan kepada pemegang haknya, dan bersifat hukum publik.

Ayat (4)

Kepada Pegawai Negeri, anggota TNI/POLRI, atau janda dan duda mereka, merupakan penghargaan atas pengabdian mereka kepada Negara.

Kepada anggota masyarakat golongan ekonomi lemah/tidak mampu, merupakan bantuan pemerintah atas kemauan yang bersangkutan untuk mensertipikatkan tanahnya.

Kepada yayasan/perkumpulan yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial, dengan pertimbangan karena tanahnya digunakan untuk kegiatan yang langsung digunakan dengan kegiatan keagamaan dan sosial dan tidak ada unsur komersial.

Kepada pensiunan, merupakan penghargaan atas pengabdian mereka kepada Negara sampai purna tugas.

Kepada anggota Veteran, merupakan penghargaan karena sebagai pejuang kemerdekaan Republik Indonesia.

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Pengertian Kas Negara adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
 NOMOR 46 TAHUN 2002  
 TANGGAL 27 Agustus 2002

TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK  
 YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

No.	Jenis Penerimaan Bukan Pajak	Satuan	Tarif
I	Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
II	Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
III	Pelayanan Informasi Pertanahan		
	1. Surat Ukur dengan Kertas	Bidang	Rp. 25.000,00
	2. Titik Dasar Teknis Orde 2	Titik	Rp. 45.000,00
	3. Titik Dasar Teknis Orde 3	Titik	Rp. 30.000,00
	4. Peta Pendaftaran Blue Print	Lembar	Rp. 400.000,00
	5. Peta Pendaftaran Tanah Digital	Lembar	Rp. 500.000,00
	6. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Blue Print	Lembar	Rp. 30.000,00
	7. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/ Peta Tata Guna Tanah Septha	Lembar	Rp. 60.000,00
	8. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Drafting Film	Lembar	Rp. 120.000,00
	9. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Digital	Lembar	Rp. 120.000,00
	10. Photo Udara Blow Up	Lembar	Rp. 200.000,00
	11. Photo Udara Digital	Lembar	Rp. 100.000,00
	12. Peta Photo Drafting Film	Lembar	Rp. 200.000,00
	13. Peta Photo Digital	Lembar	Rp. 200.000,00
	14. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 200.000,00 Rp. 120.000,00
	15. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00
	16. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 90.000,00
	17. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 120.000,00
	18. Peta Analisa Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00

No	Jenis Perorangan - Bukan Pajak	Satuan	Daftar
IV.	19. Informasi tekstual	Lembar	Rp. 25.000,00
	Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.		
	A. Biaya Pendaftaran Calon Mahasiswa	Orang	Rp. 50.000,00
	B. Biaya Pendidikan :		
	1. Biaya Kuliah	SKS	Rp. 20.000,00
	a. Kuliah/teori	SKS	Rp. 30.000,00
b. Praktek	SKS	Rp. 50.000,00	
2. Biaya Peranjang Pendidikan	SKS	Rp. 8.500,00	
3. Biaya Ujian	Orang	Rp. 250.000,00	
4. Biaya Wisuda	SKS	Rp. 12.500,00	
5. Biaya Pengelolaan			

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
Itd

MEGAWATI SOEKARNOPUTRI

Salinan sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet  
Bidang Hukum dan  
Perundang-undangan,

  
Lamböck V. Mahattanda

