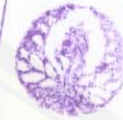


SUATU TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBEBASAN  
HAK ATAS TANAH UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS  
UNIVERSITAS JEMBER

**S K R I P S I**



DAFTAR PUSTAKA  
UNIVERSITAS JEMBER

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

Oleh

*Dessy Durroh Nasikhah*

NIM : 980710101232

Ass :  
Terima :  
No. Isc :

Polish

Sembelias

16 DEC

Sgt

Klass

346.04

NAS

9 e.1

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

2003

**SUATU TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBEBASAN HAK  
ATAS TANAH UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS  
UNIVERSITAS JEMBER**

Oleh :

*Dessy Durroh Nasikhah*

NIM : 980710101232

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

2003

**SUATU TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBEBASAN HAK  
ATAS TANAH UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS  
UNIVERSITAS JEMBER**

Oleh :

*Dessy Durroh Nasikhah*  
NIM : 980710101232

Pembimbing

*H. Kukuh Achmadi, S.H.*  
NIP : 130 325 903

Pembantu Pembimbing

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

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

2003

**MOTTO :**

*“ Tiada boleh menginginkan kepunyaan lain orang, melainkan dua macam. orang yang diberi oleh Allah kekayaan, maka dipergunakan untuk hak kebenaran, dan orang yang diberi oleh Allah ilmu pengetahuan, hikmat maka diajarkan kepada semua orang”.*

*( HR : Buchary, Muslim)<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> H. Salim Bahreisj . Tarjamah Riadlus Shalihin .

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada yang terhormat :

1. Bapak Haji Saiful Bari atas banyaknya do'a, nasehat, kasih sayang dan didikan disiplinnya serta Ibu Hajjah Siti Atikah atas bimbingan, cinta tulusnya, do'a yang tidak pernah putus dan banyak hal yang sudah diberikan yang tidak mungkin diuraikan satu persatu.
2. Para guru dan Dosen, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dengan tulus tanpa pamrih.
3. Almamaterku yang kucintai dan kubanggakan, tempat aku menimba ilmu, Fakultas Hukum Universitas Jember.

PERSETUJUAN


Dipertahankan Di Hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 30  
Bulan : Juli  
Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitian Penguji

Ketua



HARDIMAN, S.H

NIP. 130 808 983

Sekretaris



A.B. DYAH DHARMA SUCI, S.H.

NIP. 130 808 987

Anggota Panitia Penguji :

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP . 130 325 903



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

NIP. 131 832 297



**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

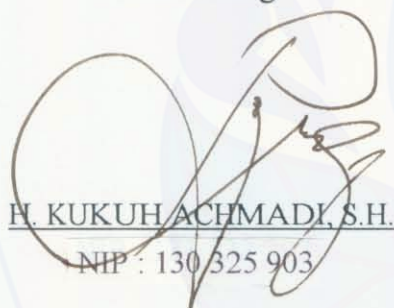
“ SUATU TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBEBASAN HAK  
ATAS TANAH UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS  
UNIVERSITAS JEMBER ”

Disusun oleh :

DESSY DURROH NASIKHAH

NIM : 980710101232

Pembimbing

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

Pembantu Pembimbing

  
IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.  
NIP : 131 832 297

Mengetahui

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

DEKAN



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

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-NYA, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “SUATU TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS UNIVERSITAS JEMBER “, sebagai kewajiban untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam penulisan skripsi ini saya banyak memperoleh bantuan baik yang berupa saran ataupun materi yang diperlukan. Atas semua bantuannya saya ucapkan terima kasih sedalam-dalamnya. Pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Bapak. H. Kukuh Achmadi, S.H. selaku Pembimbing, atas segala kesabarannya dan perhatiannya dalam memberikan bimbingan.
2. Bapak. Ida Bagus Oka Ana, S.H, M.M. selaku Pembantu Pembimbing, atas segala kesabarannya dan perhatiannya dalam memberikan bimbingan.
3. Bapak. Hardiman, S.H selaku Ketua Panitia Penguji, yang telah menguji dan memberikan pengarahannya demi perbaikan skripsi ini.
4. Ibu A.B. Dyah Dharma Suci, S.H. selaku Sekretaris Penguji, yang telah menguji dan memberikan pengarahannya demi perbaikan skripsi ini.
5. Bapak. Kopong Paron Pius, S.H.,S.U. selaku Dekan beserta Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak. Soedarko, S.H. selaku Dosen Wali, atas segala nasehat yang telah diberikan.
7. Bapak. Handoko, S.H. dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember, atas segala keramahan dan kesabarannya dalam mendampingi saya melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember.
8. Seluruh staf pengajar dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.



9. Kakak-kakakku tercinta : Mas Ayub, Mas Kiky, Mas Fery, Mbak Eli', Mbak Novi dan Mas Obik atas perhatian dan sikap kritisnya dan juga untuk semua kakak-kakak iparku yang selalu memberikan dukungan..
10. Faizal, atas dukungan, nasehat, perhatian dan kesediannya untuk selalu memahami dan menemani.
11. Teman-teman baikku di kampus, Andri, Loly, Titik, Leni dan Tetin atas hari-hari indah yang pernah dijalani, dan semua teman-teman angkatan 98 khususnya kelas B2.
12. Pergerakanku, Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia, atas tempaannya tentang arti kemajemukan.
13. Seluruh kru Soka Radio, Pak Tato, Pak Suga, Mi'i, Mas Haris, Mas Risky, Mas Darisman, Mas Lukman, Sari dan rekan-rekan penyiar Soka Radio, Okta, Firmin, Vivi, Nana, Mbak Nunung dan Prima atas dukungan dan kepeduliannya.
14. Teman masa kecilku, Uciex, masa depan kita seindah masa kecil kita.
15. Keponakan-keponakanku tersayang, Keni, Oki, Billy, Elvin, Afiv, Sarah, Dita dan Niar.
16. Calon suamiku tercinta kelak.

Semoga segala bantuan tersebut dapat diterima sebagai amal kebaikan oleh ALLAH SWT.

Akhirnya saya berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan berkaitan dengan materi pada skripsi ini. AMIN.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Metode Penelitian.....	4
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN KERANGKA TEORI</b>	
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	8
2.3 Kerangka Teori.....	9
2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	9
A. Pengaturan Hak Atas Tanah.....	11
B. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	12
C. Berakhir Dan Hapusnya Hak Atas Tanah.....	12
2.3.2 Pengertian Pembebasan Hak Atas Tanah.....	13
2.3.3 Pengertian Panitia Pembebasan Tanah.....	17
A. Susunan Keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah.....	17

B. Tugas-Tugas Pokok Panitia Pembebasan Tanah.....	18
2.3.4 Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah.....	19
A. Penetapan Lokasi Pembangunan .....	17
B. Pelaksanaan Musyawarah Dan Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Kerugian .....	22
C. Tata Cara Pengajuan Keberatan .....	24
D. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian .....	26
E. Pelepasan, Penyerahan Dan Permohonan Hak Atas Tanah.....	27

### **BAB III PEMBAHASAN**

3.1 Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah Guna Pengembangan Kampus Universitas Jember di Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember.....	29
3.1.1 Pengadaan / Perolehan / Penguasaan Tanah.....	31
3.1.2 Rencana Tapak Penggunaan Tanah / Site Plan .....	31
3.1.3 Pelaksanaan kegiatan Pembangunan Proyek.....	32
3.1.4 Pasca Kegiatan Pembangunan .....	33
3.2 Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Semula Yang Dilakukan Oleh Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember .....	33
3.2.1 Latar Belakang Disepakatinya Pemberian Ganti Kerugian.....	35

### **BAB IV PENUTUP**

4.1 Kesimpulan.....	38
4.2 Saran.....	39

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Surat Keputusan Bupati Kepala Dati II Jember Tentang Penetapan Lokasi Untuk Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi ( Pengembangan Kampus Universitas Jember )**
- Lampiran 2 Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**
- Lampiran 3 Surat Pengantar BPN Kabupaten Jember Kepada Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember**
- Lampiran 4 Surat Permohonan Penetapan Lokasi Dan Pengadaan Tanah Untuk Kampus Universitas Jember**
- Lampiran 5 Jadwal Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Kampus Universitas Jember**
- Lampiran 6 Surat Pemberitahuan Hasil Inventarisasi Tanah Oleh Panitia Pengadaan Tanah**
- Lampiran 7 Berita Acara Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Dati II Jember**

## RINGKASAN

Salah satu hal yang sangat berarti dalam kehidupan manusia, terutama yang berhubungan dengan kelangsungan hidupnya adalah tanah. Di negara kita yang negara agraris, mayoritas penduduk masih mengandalkan tanah sebagai ladang mata pencaharian mereka untuk tetap dapat melangsungkan hidup. Tanah merupakan sarana pelaksanaan pembangunan nasional, hal itu bertujuan untuk melaksanakan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata baik secara materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila hendaknya harus digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat sebagaimana tercantum dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Namun tidak dapat dipungkiri dalam pelaksanaan pembangunan ada berbagai kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu dengan yang lain berkenaan dengan persoalan tanah.

Kegiatan pembangunan materiil yang banyak memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan adalah untuk kepentingan pendidikan, hal ini dikarenakan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat untuk meneruskan jenjang pendidikan sampai ke tingkat Perguruan Tinggi, yang dari situlah nanti bangsa Indonesia mencetak sumber daya manusia yang berkualitas tanpa menanggalkan Pancasila sebagai spirit utama.

Pembangunan sarana pendidikan memerlukan tanah yang harus dibebaskan. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dengan menggunakan alasan untuk kepentingan pendidikan maka jelas hal ini akan mengorbankan hak asasi masyarakat, yang seharusnya hal tersebut tidak dapat dilakukan dalam suatu negara hukum. Dengan demikian masalah pembangunan sarana pendidikan berkaitan erat dengan hukum pembebasan tanah, bahwa bidang pendidikan atau sekolahan termasuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Hal itulah yang mendorong saya untuk mengangkat permasalahan yang berhubungan dengan pelaksanaan pembebasan hak atas tanah untuk pengembangan kampus Universitas Jember, yaitu:

1. Bagaimana prosedur pembebasan hak atas tanah guna pelaksanaan pembangunan Universitas Jember di Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember ?
2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Universitas Jember ?

Penyusunan skripsi ini menggunakan metode pendekatan masalah secara yuridis normatif, sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data tersebut dikumpulkan dengan metode wawancara dan studi kepustakaan. Selanjutnya sumber data yang telah ada disusun secara kronologis dan dianalisa dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif dan disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif.

Kesimpulan yang diperoleh adalah prosedur pembebasan hak atas tanah bagi peningkatan atau pengembangan kampus Universitas Jember dilaksanakan dengan prosedur yang terdapat dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994, sedangkan pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka pembebasan tanah untuk pengembangan kampus Universitas Jember di Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember telah dilakukan secara baik, yaitu dengan musyawarah bersama antara kedua belah pihak hingga mencapai suatu kesepakatan.

Saran yang diberikan adalah dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah, harus dilakukan dengan hati-hati dan dengan cara yang adil dan bijaksana serta prosedur pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan dalam hal pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum khususnya pada bidang pendidikan diperlukan langkah proaktif dari pemerintah dalam mensosialisasikan pentingnya mengenyam pendidikan sampai ke jenjang yang tertinggi, sehingga pada saat pemerintah memerlukan lahan yang tepat untuk membangun sarana fisik yang diperuntukkan bagi kepentingan pendidikan maka diharapkan proses pembebasannya tidak akan mengalami kendala yang begitu berarti.



## BABI

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Salah satu masalah pokok yang hingga kini belum mendapat pengaturan yang tuntas adalah masalah tanah. Tanah merupakan hal yang sangat berarti dalam kehidupan manusia, terutama di negara kita yang termasuk negara agraris dimana mayoritas penduduknya masih mengandalkan tanah sebagai ladang mata pencaharian mereka untuk tetap bisa melangsungkan hidup. Tanah tidak hanya sebagai tempat bermukim, tetapi juga sebagai sumber kehidupan manusia, sebagai cadangan harta yang bersifat permanen, sebagai sarana pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan pribadi, sekaligus sebagai tempat persemayaman terakhir bagi yang telah meninggal dunia.

Salah satu faktor yang banyak terkena arus laju pembangunan adalah sektor pertanahan, sebab hampir semua pembangunan tidak dapat dipisahkan dengan tanah. Pada setiap waktu, daya jangkau pembangunan semakin meluas dan ini membawa akibat bahwa kebutuhan akan tanah juga akan meningkat, baik untuk keperluan kebutuhan langsung program pemerintah maupun untuk keperluan swasta. Kiranya hal ini tidak dapat dihindari karena tanah adalah suatu faktor produksi yang penting (Lubis, 1982 : 93).

Tanah juga sebagai sarana pelaksanaan pembangunan nasional dimana hal itu bertujuan untuk melaksanakan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata baik secara materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila hendaknya harus digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat sebagaimana tercantum dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Namun tidak dapat dipungkiri dalam pelaksanaan pembangunan ada berbagai kepentingan yang kelihatan saling bertentangan antara satu dengan yang lain berkenaan dengan persoalan tanah. Disatu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utama, sedangkan dilain pihak sebagian besar masyarakat memerlukan tanah, selain sebagai tempat tinggal juga digunakan sebagai tempat mengais rezeki.

Kegiatan pembangunan materiil yang banyak memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan adalah untuk kepentingan pendidikan, yang dari situlah nanti bangsa Indonesia mencetak sumber daya manusia yang berkualitas tanpa menanggalkan Pancasila sebagai spirit utama. Kebijakan pembangunan sarana pendidikan diambil sehubungan dengan meningkatnya kesadaran masyarakat untuk meneruskan jenjang pendidikan sampai ke tingkat Perguruan Tinggi.

Pembangunan sarana pendidikan memerlukan tanah yang harus dibebaskan. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dengan menggunakan alasan untuk kepentingan pendidikan maka jelas hal ini akan mengorbankan hak asasi masyarakat, yang seharusnya hal tersebut tidak dapat dilakukan dalam suatu negara hukum. Dengan demikian masalah pembangunan sarana pendidikan berkaitan erat dengan hukum pembebasan tanah, bahwa bidang pendidikan atau sekolah termasuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Bertitik tolak dari hal-hal yang telah terurai diatas, maka penyusun tertarik dan menganggap perlu untuk membahas permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul “ SUATU TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS UNIVERSITAS JEMBER “

## **1.2 Ruang Lingkup**

Mengingat masalah-masalah mengenai pembebasan tanah guna kepentingan umum ruang lingkupnya begitu luas dan kompleks, maka untuk mempermudah penulisan skripsi serta untuk memberikan ketepatan dan ketelitian akan hasil penelitian, penyusun membatasi permasalahan hanya pada pelaksanaan pembebasan tanah bagi pembangunan Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember.



### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut di atas, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pembebasan hak atas tanah guna pelaksanaan pembangunan Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember ?
2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Universitas Jember ?

### 1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus yang diharapkan berguna bagi semua pihak.

#### 1.4.1 Tujuan umum

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

- a. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Sebagai salah satu cara penerapan ilmu pengetahuan yang didapat dari bangku kuliah, khususnya disiplin ilmu hukum.
- c. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehubungan dengan hal-hal yang dipermasalahkan dalam skripsi ini.

#### 1.4.2 Tujuan Khusus

- a. Agar dapat mengetahui prosedur pembebasan hak atas tanah guna pelaksanaan pembangunan Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember.
- b. Agar dapat mengetahui pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang dilakukan oleh Universitas Jember.

## **1.5 Metode Penelitian**

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam menyusun skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu cara untuk memberikan analisis atau kajian dan penjelasan tentang pokok-pokok permasalahan yang ditinjau dari ketentuan-ketentuan dalam hukum positif yang saling berhubungan dan terkait dengan penerapan di dalam prakteknya (Soemitro, 1998:97). Selain itu juga diadakan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam hal ini khususnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dan pihak Universitas Jember.

### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber-sumber data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

#### **a. Sumber Data Primer.**

Adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari pihak yang terkait, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember yang diwakili oleh para pejabat yang berwenang, yaitu Bapak Handoko selaku Staff Bagian Permasalahan.

#### **b. Sumber Data Sekunder.**

Adalah sumber data yang bersifat mendukung sumber data primer. Sumber data ini meliputi literatur-literatur, dokumen-dokumen, laporan-laporan dan peraturan hukum yang berhubungan dengan obyek penelitian (Soemitro, 1998:3).

### **1.5.3 Tehnik Pengumpulan Data**

Dalam melaksanakan penelitian terhadap penulisan skripsi ini, penyusun menggunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut :

#### **1. Studi kepustakaan.**

Merupakan kegiatan pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen-dokumen, buku-buku serta peraturan-peraturan hukum yang berkaitan erat dengan obyek penelitian.

## 2. Wawancara.

Merupakan kegiatan pengumpulan data yang dilakukan penyusun dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung terhadap pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember yang diwakili oleh para pejabatnya yang berwenang, yaitu Bapak Handoko selaku Staff Bagian Permasalahan.

### 1.5.4 Tehnik Analisis Data

Berdasarkan data yang diperoleh melalui metode studi kepustakaan, observasi dan wawancara, dalam menganalisis data yang diperoleh digunakan metode analisis diskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka tetapi didasarkan suatu perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang dibahas. Agar diperoleh hasil analisis yang baik maka digunakan metode analisis yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus (Soemitro, 1998:98).



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Untuk peningkatan pengembangan kampus Universitas Jember, maka pada tanggal 9 Juni 1997, Rektor Universitas Jember dan Pemimpin Proyek PELITA 1997-1998 bersama-sama menandatangani berkas Permohonan Penetapan Lokasi dan Pengadaan Tanah Untuk Kampus Universitas Jember kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember. Dalam berkas surat permohonan itu dilampirkan data sebagai berikut :

1. Salinan rekomendasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember;
2. Gambar tanah kampus dan target lokasi pembebasan;
3. Petok-petok tanah;
4. DIP Tahun Anggaran 1997/1998.

Selanjutnya pada tanggal 14 Agustus 1997, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selaku Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember mengeluarkan pemberitahuan kepada Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Sumbersari dan Lurah Sumbersari untuk segera mengumumkan tentang : 1 (satu) set hasil inventarisasi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada di atas tanah yang akan dibebaskan / dilepaskan haknya oleh para pemilik untuk kepentingan perluasan pembangunan Kampus Universitas Jember. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 , pengumuman ini sesuai dengan ketentuan harus diumumkan selama 1 (satu) bulan sejak tanggal 14 Agustus 1997 sampai dengan 12 September 1997.

Menindaklanjuti pengumuman dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember selaku Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Kepala Daerah Tingkat II Jember, maka pada hari Senin, tanggal 15 September 1997 terbit Berita Acara dengan Nomor 2/ BA / Panitia

Pembebasan Tanah. IX/ 1997 tentang Panitia Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, dengan susunan keanggotaan:

1. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember, sebagai Ketua merangkap Anggota.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota.
3. Asisten I Sekretaris Wilayah Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember sebagai Sekretaris I bukan Anggota.
4. Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, sebagai Anggota.
5. Kepala Bagian Tata Pemerintah Sekretaris Daerah Tingkat II Jember, sebagai Anggota.
6. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten daerah Tingkat II Jember sebagai Anggota.
7. Kepala Cabang Dinas Pertanian, Tanaman dan Pangan Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, sebagai Anggota.
8. Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sumbersari sebagai Anggota.
9. Kepala Desa Sumbersari,, Kecamatan Sumbersari sebagai Anggota.
10. Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sebagai Sekretaris II bukan Anggota.

Adapun sesuai keterangan atau pernyataan dari pemilik tanah / pihak yang menguasai tanah, dalam hal ini diwakili oleh Haji Mochammad Ali yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik tanah dan selaku kuasa dari Tadjir dkk ( 8 orang ) sebagaimana Surat Kuasa tanggal 04 Juni 1997, bahwa yang bersangkutan ( pemilik tanah / pihak yang menguasai ) hanya akan menjual tanahnya saja. Sedangkan bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya akan dipindahkan sendiri dengan biaya sendiri tanpa ganti rugi, dengan besarnya ganti rugi tanah masing-masing sebesar sebagaimana tersebut di bawah ini :

Tabel 1. Pemilik Tanah, Luas Tanah dan Besarnya Ganti Rugi.

No.	NAMA BEKAS PEMILIK TANAH	LUAS TANAH / M2	KLAS DALAM PETOK C/D DESA	BESARNYA GANTI KERUGIAN TANAH PER M2 (Rp.)	KETERANGAN JUMLAH SELURUHNYA (Rp.)
1	2	3	4	5	6
1	Tejan bin H. Dulsamat	1.954	S. I	125.000.	244.250.000,-
2	P. Sae/ Sidan	1.780	S. I	125.000,-	222.560.000,-
3	Haji Muhammad Ali	1.071	S. II	110.000,-	117.810.000,-
4	Dra. Soemiati	1.606	S. I	63.000,-	101.178.000,-
5	Tajir	600	S. I	120.000,-	72.000.000,-
6	Haji Muhammad Ali	600	S. II	105.000,-	63.000.000,-
7	P. Wagini/Wage	430	S. I	120.000,-	51.600.000,-
8	P. Nisa	753	D. IV	120.000,-	90.360.000,-
9	P. Dulgani Samsoe	1.958	D. IV	120.000,-	234.960.000,-
10	P. Satik	2.358	S. I	115.000,-	271.170.000,-
11	Riyanto Soetopo	6.025	S. I	63.000,-	379.575.000,-
12	Pa'isseh Turrohmah Achmad Rokip	992	D. IV	125.000,-	124.000.000,-
	JUMLAH	20.127		-	1.972.403.000,-

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember, 2003

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam menganalisa permasalahan skripsi ini antara lain :

1. Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 33 Ayat (3) menyatakan bahwa “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat “.

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

Pasal 6 menyatakan bahwa “ Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial“.

Pasal 18 menyatakan bahwa “ Untuk Kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. “

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.
4. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan “ .....sebagai ganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1975 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Pihak Swasta.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Di wilayah Kecamatan, pasal 2 ayat 1 dan ayat 2, pasal 4 butir a dan b.
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

## **2.3 Kerangka Teori**

### **2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hubungan hukum antara suatu subjek hak dengan suatu bidang tanah tertentu yang berisikan wewenang dan kewajiban (Salidinho 1987 : 157 ). Sedangkan pengertian hak atas tanah menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993, adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam pasal 4 ayat 2 UUPA tersirat pengertian bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang

lebih tinggi, hak-hak atas tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut didalam Pasal 16 ayat (2) UUPA, yaitu :

- 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 dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Seperti kita ketahui bersama, bahwa setiap bidang tanah di Indonesia ini sebagian besar telah dilekati oleh suatu hak atas tanah tertentu. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria angka 11 butir 2 antara lain “ ...tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia atau pun Negara bertindak sebagai pemilik tanah, adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa.”. Selanjutnya pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengandung pengertian bahwa tanah pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organ kekuasaan seluruh rakyat, maksudnya adalah bahwa negara mempunyai wewenang yang tertinggi dalam menentukan kebijakan dan mengatur hal-hal yang dapat dikuasainya, hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan yang menangani tanah serta mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan. Semua itu ditujukan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (Mahendra dan Hasanudin, 1997 : 41).

Persoalan tentang pembebasan tanah terutama dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembangunan merupakan masalah yang banyak mendapat perhatian dari berbagai pihak, hal ini disebabkan karena upaya pembebasan tersebut bukan



hal yang mudah, karena harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan terutama terhadap tanah yang telah didaftarkan pemiliknya kepada negara dalam hal ini instansi yang berwenang adalah Kantor Pertanahan. Kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut telah diakui dan dilindungi oleh negara dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang merupakan bukti yang kuat, tetapi hubungan hukum antara pemilik dengan hak atas tanah dapat dihapus dan berakhir karena sesuatu sebab tertentu sebagaimana disebutkan dalam UUPA pasal 27 tentang hapusnya hak milik.

#### **A. Pengaturan Hak Atas Tanah**

Negara sebagai badan penguasa atas seluruh pertanahan di Indonesia berhak menentukan macam-macam hak atas tanah terhadap seseorang atau badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut “Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- 1). Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2). Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3). Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (Parlindungan, 1993:37)

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatas, maka selanjutnya hak atas tanah diatur dalam UUPA, yaitu pada :

- 1). Pasal 4 ayat 1, berisi tentang kewenangan negara dalam memberikan hak atas tanah baik kepada perseorangan maupun kepada badan hukum.
- 2). Pasal 4 ayat 2, berisi tentang kewenangan negara dalam mempergunakan hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA.

- 3). Pasal 16, berisi tentang macam-macam hak atas tanah yang diakui oleh negara.
- 4). Pasal 53, tentang hak-hak yang bersifat sementara.

#### **B. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA terdapat bermacam-macam Hak Atas Tanah yang diakui dan diatur oleh negara lain :

- 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-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

#### **C. Berakhirnya dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dapat berakhir atau dihapus walaupun hak-hak atas tanah tersebut telah mempunyai hubungan hukum yang kuat antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, hal ini diatur di dalam :

- 1). Hak milik diatur dalam Pasal 20 UUPA dan Pasal 27 UUPA yang mengatur tentang hapusnya hak milik.
- 2). Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 34 UUPA.
- 3). Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 40 UUPA.
- 4). Hak Pakai dan Hak Sewa juga diatur didalam Pasal 27 UUPA, tetapi hak pakai dan hak sewa dapat dihapus bila :
  - a) Jangka waktu yang telah ditentukan berakhir,

- b) Bila ada suatu persyaratan yang tidak dienuhi,
  - c) Pemegangnya melepaskan hak tersebut,
  - d) Dicabut untuk kepentingan umum,
  - e) Ditelantarkan,
  - f) Tanahnya musnah.
- 5). Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak-hak tersebut sebenarnya bukanlah hak atas tanah, karena tidak memberikan wewenang untuk menggunakan hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA. Hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam hukum adat atas tanah untuk menyelaraskan dengan sistematika hukum adat. Menurut penyusun hak tersebut dapat hapus bila masyarakat adat yang bersangkutan juga telah tidak ada.
- 6). Hak-hak atas tanah yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 UUPA (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian) diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat sesuai dengan ketentuan peralihan dari Pasal 53 UUPA.

Dari beberapa hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa hak milik atas tanah dapat hapus sebagaimana diatur didalam Pasal 27 UUPA karena :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara ;
  - 1. Karena pencabutan hak,
  - 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
  - 3. Karena ditelantarkan,
  - 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b. Tanahnya musnah;

Hal-hal tersebut merupakan upaya-upaya yang telah dilakukan dalam rangka pembebasan tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa hak atas tanah dapat hapus karena adanya pembebasan tanah.

### 2.3.2 Pengertian Pembebasan Hak atas Tanah.

Istilah pembebasan hak atas tanah tidak dikenal dalam UUPA. Istilah tersebut baru muncul dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak milik atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi" (Kartasapoetra, 1992 : 134). Namun sejak tanggal 17 Juni 1993 Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku lagi dengan ditetapkannya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Keppres tersebut konsep pembebasan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah (Mahendra dan Hasanudin, 1997 : 12).

Dalam Keppres tersebut pengadaan tanah diatur dalam Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Sedang yang dimaksud dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dalam Pasal 1 ayat 2 Keppres tersebut adalah kegiatan melepaskan hubungan antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Sedangkan pengertian kepentingan umum dalam Pasal 1 ayat 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Dalam Inpres Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di atasnya, yang dimaksud dengan kepentingan umum yg diatur dalam Pasal 1 ayat 1 adalah suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum apabila kegiatan tersebut menyangkut :

- 1). Kepentingan masyarakat luas dan / atau,
- 2). Kepentingan bangsa dan negara dan / atau,
- 3). Kepentingan rakyat banyak / bersama dan / atau,
- 4). Kepentingan pembangunan.

Menurut UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dan penjelasannya dalam Pasal 1 :

- 1). Kepentingan bangsa ;
- 2). Kepentingan negara ;
- 3). Kepentingan bersama dari rakyat ;
- 4). Kepentingan pembangunan.

Dengan demikian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial politik psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional dan Wawasan Nusantara (Salidhenho, 1987 : 35).

Dari pengertian-pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pembebasan hak atas tanah guna kepentingan umum adalah suatu kegiatan dengan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak milik atas tanah dengan cara memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah guna melaksanakan pembangunan untuk kepentingan seluruh anggota masyarakat.

Menurut Bapak Handoko selaku Staff Bagian Permasalahan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, pembebasan hak atas tanah guna kepentingan umum merupakan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 yang telah diganti dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993, harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :

1. Pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum, baik yang dilakukan pihak pemerintah maupun oleh pihak swasta;
2. Pembebasan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila pihak pemegang hak atas tanah bersedia menyerahkan tanahnya secara sukarela;
3. Pembebasan hak atas tanah harus disertai dengan musyawarah bersama untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian;
4. Pemberian hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang berwenang secara langsung terhadap pemegang hak atas tanah menurut tata cara pembebasan

hak atas tanah hanya dapat dilakukan bila menyangkut yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah memenuhi persyaratan tersebut di atas, maka pembebasan hak atas tanah dapat dilakukan melalui acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang saat ini telah diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Pembebasan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah ditujukan untuk membangun sarana dan prasarana yang bersifat menunjang kepentingan umum. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum ini dilakukan dengan tidak mencari keuntungan.

Bidang-bidang yang diatur dalam Pasal 5 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 adalah sebagai berikut :

1. Jalan umum, saluran pembuangan air;
2. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya yang termasuk saluran irigasi;
3. Rumah Sakit Umum dan Pusat-Pusat Kesehatan Masyarakat;
4. Pelabuhan / Bandar udara / terminal;
5. Peribadatan;
6. Pendidikan / sekolahan;
7. Pasar umum / pasar inpres;
8. Fasilitas Pemakaman umum,
9. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
10. Pos dan telekomunikasi;
11. Sarana olah raga;
12. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
13. Kantor Pemerintah;
14. Fasilitas ABRI.

Selain bidang-bidang diatas mungkin saja masih ada bidang-bidang kegiatan lain yang termasuk di dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, dengan catatan kegiatan tersebut ditetapkan dengan Keputusan Presiden. Untuk memenuhi kebutuhan tanah bagi pembangunan bidang-bidang diatas yang

ditujukan untuk kepentingan umum, maka pemerintah melakukan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai upaya pengadaan tanah yang pelaksanaannya diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 sebagai peraturan pelaksanaannya.

### **2.3.3 Pengertian Panitia Pembebasan Tanah**

Pembebasan tanah dilakukan oleh sebuah panitia yang disebut Panitia Pembebasan Tanah (Selanjutnya disebut PPT). Disebut dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 bahwa PPT adalah sebuah panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan atau penelitian dan ganti rugi dalam rangka pembebasan sesuatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanaman yang tumbuh di atasnya, yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk masing-masing Kabupaten / Kotamadya dalam suatu wilayah propinsi yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugasnya PPT berpedoman pada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan asas musyawarah dan asas harga umum (tanah) setempat. Kemudian di dalam melakukan penaksiran / penetapan mengenai besarnya ganti rugi, PPT harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah / pemegang hak atas tanah atau benda tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum tanah setempat.

#### **A. Susunan Keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah**

Panitia Pembebasan Tanah merupakan sebuah tim yang anggota-anggotanya terdiri dari :

1. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya sebagai Ketua merangkap anggota.
2. Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati / Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
3. Kepala Kantor IPEDA / IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

4. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjukannya apabila mengenai tanah bangunan dan / Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjukkan jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.
6. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai Anggota.
7. Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota.
8. Seseorang pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya yang bersangkutan sebagai Sekretaris bukan anggota (PMDN Nomor 15 Tahun 1975 Pasal 2 ayat 1).

#### **B. Tugas-Tugas Pokok Panitia Pembebasan Tanah**

Tugas-tugas dari Panitia Pembebasan Tanah tersebut menurut pasal 3 PMDN Nomor 15 Tahun 1975 adalah sebagai berikut :

1. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman / tumbuhan dan bangunan-bangunan.
2. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan / tanaman.
3. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
4. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa / pertimbangannya.
5. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah / bangunan / tanaman tersebut.

Oleh karena yang dianut adalah prinsip musyawarah, maka pemegang / pemilik tanah atau calon pembeli dapat menerima atau menolak jumlah harga ganti rugi yang diusulkan oleh Panitia. Apabila setelah diadakan musyawarah salah satu pihak tetap tidak menyetujui jumlah ganti rugi tersebut, maka masalahnya diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah setempat sebagai instansi banding. Dalam hal ini Gubernur Kepala berkewajiban untuk mencarikan jalan tengah.



Dalam pelaksanaan pembebasan tanah masalah pokok yang banyak mendapat perhatian adalah persoalan mengenai ganti rugi karena persoalan ini adalah menyangkut hak-hak dari si pemilik tanah yang dibebaskan. Sehingga dapatlah dikatakan bahwa unsur yang mutlak harus ada dalam pelaksanaan pembebasan tanah adalah unsur ganti rugi.

#### **2.3.4 Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah**

Prosedur pembebasan hak atas tanah yang berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 terdiri dari beberapa tahapan, yaitu :

- A. Penetapan lokasi pembangunan;
- B. Pelaksanaan musyawarah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian;
- C. Tata cara pengajuan keberatan terhadap keputusan panitia pengadaan tanah;
- D. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian;
- E. Pelepasan, penyerahan dan permohonan hak atas tanah.

##### **A. Penetapan Lokasi Pembangunan**

Jika instansi pemerintah memerlukan tanah untuk keperluan tertentu sebagai pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka prosedur yang harus dilakukan oleh instansi pemerintah tersebut harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada, dalam hal ini Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 5 mengenai bidang-bidang pembangunan yang termasuk dalam kategori kepentingan umum. Apabila diatas tanah tersebut masih dibebani oleh suatu hak tertentu sebagaimana terdapat dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1, maka instansi pemerintah yang memerlukan tanah tadi mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan kepada Bupati/Walikota melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Namun apabila tanah

yang diperlukan terletak di 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kotamadya maka permohonan diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Dalam surat permohonan penetapan lokasi pembangunan juga dilengkapi dengan ;

- a. Lokasi tanah yang diperlukan;
- b. Status tanah, luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan;
- c. Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan;
- d. Uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan dan lamanya pembangunan;
- e. Kesiapan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.

Setelah menerima permohonan dari instansi yang bersangkutan, maka Bupati atau walikota memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya untuk mengadakan koordinasi dengan pejabat yang berwenang yakni Ketua Bappeda Tingkat II, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan instansi terkait lainnya untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah. Hal ini sama persis sama dengan permohonan yang diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Kemudian apabila rencana penggunaan tanahnya sudah sesuai dengan dan berdasar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Bupati/Walikota atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya atau oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 hektar, maka setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah atau PPT yang dibentuk oleh Gubernur di setiap Kabupaten/Kotamadya yang susunan keanggotaannya terdapat dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan

Untuk Kepentingan umum Pasal 7. Sedangkan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan maka instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan kepada panitia pengadaan tanah dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut. Setelah diterimanya permohonan oleh Panitia Pengadaan Tanah maka instansi pemerintah yang memerlukan tanah diundang untuk persiapan pelaksanaan pengadaan tanah. Kemudian Panitia Pengadaan Tanah bersama instansi pemerintah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat dapat memahami dan menerima pembangunan tersebut. Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Panitia serta dihadiri oleh para anggota Panitia Pengadaan Tanah dan Pimpinan instansi pemerintah yang terkait dan juga melibatkan peran serta para tokoh masyarakat dan pimpinan informasi setempat. Penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali sampai tujuan penyuluhan tercapai.

Setelah dilaksanakan penyuluhan, Panitia Pengadaan Tanah bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan dan selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah melakukan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah, termasuk bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan. Untuk melaksanakan kegiatan inventarisasi, Panitia Pengadaan Tanah dapat menugaskan petugas dari instansi yang bertanggung jawab di bidang yang bersangkutan, seperti petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk mengetahui luas tanah, status, pemegang hak dan penggunaan tanah, untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan dilakukan oleh instansi Pemda Tingkat II yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sedangkan yang

melakukan pendataan mengenai pemilik, jenis, umur dan kondisi dilakukan oleh Pemda Tingkat II yang berwenang di bidang pertanian atau perkebunan. Hasil inventarisasi diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat selama 1 (satu) bulan, untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dibuat dalam bentuk daftar dan peta yang ditandatangani oleh Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris dan para Anggota Panitia. Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggat waktu, yang oleh Panitia Pengadaan Tanah dianggap beralasan maka Panitia Pengadaan Tanah mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta.

#### **B. Pelaksanaan Musyawarah dan Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian**

Setelah penyuluhan dan penetapan batas lokasi tanah dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pemegang hak atas tanah, dan pemilik bangunan, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah di tempat yang ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam menentukan pelaksanaan musyawarah Panitia Pengadaan Tanah dapat menentukan terselenggaranya musyawarah secara bergilir berdasarkan pertimbangan yang meliputi banyaknya peserta musyawarah, luas tanah yang diperlukan, dan jenis kepentingan yang terkait. Dalam hal musyawarah melalui perwakilan, penunjukan wakil dibuat dalam bentuk surat kuasa yang diketahui oleh Lurah atau Kades setempat.

Mengenai pemberian ganti kerugian, Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 16 ayat 1, harus memperhatikan hal-hal berikut :

1. Nilai tanah berdasarkan nilai nyata dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah :
  - a. lokasi tanah;
  - b. jenis hak atas tanah;
  - c. status penguasaan tanah;
  - d. peruntukan tanah;
  - e. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah;
  - f. prasarana yang tersedia;
  - g. fasilitas dan utilitas;
  - h. lingkungan;
  - i. lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.
3. Nilai taksiran bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Dalam hal mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, dapat menyampaikan keinginannya, setelah instansi pemerintah yang memerlukan tanah memberikan tanggapan terhadap keinginan para pemilik tanah, maka diusahakan ganti kerugian dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakannya alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Sedangkan penaksiran nilai tanah, sebagai mana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Pasal 15 dilakukan dengan memperhatikan :

- a. Jenis hak atas tanah
- b. Status penguasaan tanah

Apabila pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau

mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan kesepakatan tersebut. Namun apabila pemilik tanah, bangunan dan atau benda-benda yang terkait dengan tanah tersebut tidak menyetujui, maka akan diadakan diadakan musyawarah lagi, hingga tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dan bila kesepakatan masih belum juga tercapai, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan memperhatikan pendapat serta saran atau keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah yang langsung disampaikan kepada kedua belah pihak, yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman serta benda-benda lain yang ada di atasnya.

### **C. Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Keputusan Panitia Pengadaan Tanah**

Apabila pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan keberatan atau menolak keputusan Panitia Pengadaan Tanah terhadap besarnya dan bentuk ganti kerugian yang diberikan, mereka dapat mengajukan keberatan dengan disertai alasan keberatannya kepada Gubernur setempat, dan bagi pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan tidak mengambil ganti kerugian setelah adanya pemberitahuan secara tertulis sampai 3 (tiga) kali dari Panitia Pengadaan Tanah, dianggap keberatan terhadap keputusan Panitia Pengadaan Tanah tentang besarnya dan bentuk ganti kerugian yang diberikan. Hal ini akan ditindak lanjuti oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan memberikan laporan kepada Gubernur setempat tentang adanya keberatan terhadap keputusan Panitia Pengadaan Tanah terhadap besarnya dan bentuk ganti kerugian.

Setelah menerima laporan dari Panitia Pengadaan Tanah tentang adanya keberatan dari pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau

Pengadaan Tanah Propinsi akan melakukan penelitian ke lapangan dan meminta penjelasan dari Panitia Pengadaan Tanah tentang proses pelaksanaan pengadaan tanah terutama mengenai penetapan bentuk dan besarnya kerugian. Panitia Pengadaan Tanah Propinsi kemudian akan memberikan pertimbangan kepada Gubernur mengenai penyelesaian terhadap adanya keberatan dari pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan tersebut. Usulan dari Panitia Pengadaan Tanah Propinsi tentang besarnya dan bentuk ganti kerugian tersebut akan diupayakan oleh Gubernur agar disetujui oleh para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan yang mengajukan keberatan terhadap keputusan Panitia Pengadaan Tanah terhadap besarnya dan bentuk ganti kerugian.

Apabila para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan yang mengajukan keberatan terhadap keputusan Panitia Pengadaan Tanah terhadap besarnya dan bentuk ganti kerugian masih belum menerima penyelesaian yang diajukan oleh Gubernur, maka Gubernur akan mengeluarkan keputusan yang merubah isi dari keputusan Panitia Pengadaan Tanah sebelumnya, dan putusan Gubernur ini disampaikan kepada pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tersebut. Selanjutnya para pihak diharuskan menyampaikan pendapatnya secara tertulis kepada Gubernur mengenai adanya keputusan Gubernur tersebut. Apabila para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan menyetujui keputusan Gubernur tersebut maka, Gubernur akan memerintahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian. Terhadap adanya penolakan dari para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan terhadap usulan penyelesaian tentang besarnya dan bentuk ganti kerugian, instansi Pemerintah

kelanjutan rencana pembangunan kepada Pimpinan Departemen / Lembaga Pemerintah Non Departemen yang membawahnya. Setelah menerima laporan tersebut, Pimpinan Departemen / Lembaga Pemerintah Non Departemen segera memberikan tanggapan secara tertulis mengenai besarnya dan bentuk ganti kerugian dan dikirimkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan dengan tembusan kepada Gubernur.

Apabila Pimpinan Departemen / Lembaga Pemerintah Non Departemen menyetujui permintaan para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan yang mengajukan keberatan terhadap besarnya dan bentuk ganti kerugian, Gubernur akan mengeluarkan keputusan mengenai revisi besarnya dan bentuk ganti kerugian yang sesuai dengan kesediaan atau persetujuan tersebut. Keputusan mengenai revisi besarnya dan bentuk ganti kerugian ini disampaikan kepada para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia Pengadaan Tanah. Bersamaan dengan penyampaian keputusan tersebut, Gubernur memerintahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian.

Sedangkan bila Pimpinan Departemen / Lembaga Pemerintah Non Departemen Instansi yang memerlukan tanah tidak menyetujui permintaan para pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan dibebaskan, sedangkan lokasi pembangunan itu tdk dapat dipindahkan atau sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya, maka Gubernur akan mengajukan usul tentang pencabutan hak atas tanah kepada Menteri Agraria / Kepala Badan



#### **D. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian**

Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar nominatif pemberian ganti kerugian yang berdasarkan hasil inventarisasi Panitia Pengadaan Tanah, keputusan Panitia Pengadaan Tanah yang merupakan hasil musyawarah dengan pemegang hak atas tanah atau keputusan Gubernur apabila terdapat adanya keberatan dari pemegang hak atas tanah terhadap besarnya ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak dengan disertai tanda terima di lokasi yang ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, dengan disaksikan sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia Pengadaan Tanah.

Pemberian ganti kerugian selain uang, dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan Ketua atau Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah serta sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia Pengadaan Tanah. Untuk tanah Wakaf, pemberian ganti kerugiannya diserahkan kepada Nadzir yang bersangkutan, sedangkan untuk tanah Ulayat, pemberian ganti kerugiannya dilakukan dalam bentuk prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat setempat.

#### **E. Pelepasan, Penyerahan Dan Permohonan Hak Atas Tanah**

Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian, dibuat surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia Pengadaan Tanah dan apabila yang tanah yang dilepaskan atau diserahkan adalah tanah Hak Milik yang

belum bersertipikat maka penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan Lurah / Kades setempat. Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah, pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertipikat dan / atau asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan kepada

28

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 32 dan pasal 33 setelah surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah telah ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia Pengadaan Tanah, maka :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya akan mencatat hapusnya hak atas tanah yang telah dilepaskan atau diserahkan tersebut dan apabila tanah yang dilepaskan haknya atau diserahkan belum memiliki sertipikat, maka pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan dicatatkan bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya.
- b. Panitia Pengadaan Tanah akan membuat berita acara pengadaan tanah dan melakukan pemberkasan dokumen untuk setiap bidang tanah yang kemudian disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, sedangkan untuk asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tersebut.

Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tersebut harus bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh / dibayar ganti kerugiannya dan setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tersebut wajib untuk segera mengajukan permohonan tentang hak atas tanah agar dapat memperoleh sertipikat yang sesuai dengan nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Prosedur Pembebasan Hak atas Tanah Guna Pengembangan Kampus Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari Kabupaten Jember

Kegiatan pembangunan materiil untuk pengembangan fasilitas kampus adalah salah satu prasarana pendidikan yang pelaksanaan pembangunannya mempunyai sifat untuk kepentingan umum, karena kegiatan tersebut menyangkut kepentingan masyarakat luas, kepentingan bangsa dan negara, kepentingan rakyat banyak dan kepentingan pembangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Inpres Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Oleh karena itu, pelaksanaan pembebasan tanahnya dilakukan berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum baik bagi kebutuhan tanah dalam skala kecil maupun besar.

Pembebasan hak atas tanah guna peningkatan atau pengembangan Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari Kabupaten Jember termasuk dalam bidang-bidang yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 pada butir ke-6 (enam) yang tergolong dalam bangunan pendidikan atau sekolahan. Peningkatan atau pengembangan kampus Universitas Jember ini sangat dibutuhkan oleh pihak Universitas Jember untuk terus melengkapi bangunan fisiknya agar proses belajar mengajar dapat berjalan lebih baik lagi.

Prosedur pembebasan tanah untuk obyek tersebut di atas dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Proses ini dilakukan di hadapan Panitia Pengadaan Tanah, yang susunan keanggotaannya melibatkan beberapa unsur dari instansi pemerintah.

Prosedur pembebasan hak atas tanah bagi pengembangan kampus tersebut diawali dengan surat permohonan penetapan lokasi dan pengadaan tanah untuk

mendapatkan tugas untuk pembebasan tanah dalam rangka pengadaan tanah guna pengembangan kampus Universitas Jember seluas 20.000 m<sup>2</sup>. Menindaklanjuti surat permohonan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengirimkan Surat Keputusan Bupati KDH Tingkat II Jember kepada Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember tertanggal 26 Juni 1997.

Dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor : 460. 135.34-20- NF. 1.S-1997 tentang Penetapan Lokasi untuk Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi ( Pengembangan Kampus Universitas Jember ), bahwa setelah dikirimkannya surat permohonan penetapan lokasi tanggal 09 Juni 1997 Nomor 238/PT 32. P3T/N20 '97 dari Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi ( Pengembangan Kampus Universitas Jember ) atas tanah hak milik dan hak milik adat seluas kurang lebih 20.000 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Dra. Sumiati dkk yang terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari akan dibebaskan untuk keperluan pengembangan atau perluasan kampus Universitas Jember. Dalam surat keputusan ini juga disebutkan kalau lokasi yang dimohon telah sesuai dengan Rencana Induk Kota (RIK) Kota Administratif Jember dan Azas-azas Kebijakan Pembangunan di Wilayah yang bersangkutan, disamping penyediaan tanah untuk keperluan pengembangan atau perluasan kampus Universitas Jember ini menyangkut kepentingan umum dan hajat hidup orang banyak sebagai sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka peningkatan sumber daya manusia ( SDM ).

Dalam pembebasan hak atas tanah guna pengembangan kampus Universitas Jember tergolong ke dalam pembebasan tanah yang berskala besar karena luasnya lebih dari 1 ( satu ) hektar, maka pembebasan tanahnya dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh bupati. Pembebasan tanah dilakukan secara langsung antara panitia pengadaan tanah yang dalam hal ini selaku wakil dari instansi pemerintah dengan pemilik tanah setempat yang dalam hal ini diwakili oleh Haji Mochammad Ali yang bertindak untuk dan atas nama diri

Adapun persetujuan penetapan lokasi yang berdasarkan surat keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor : 460.135.34-20-NF.1.S-1997 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi (Pengembangan Kampus Universitas Jember) kepada Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi (Pengembangan Kampus Universitas Jember) yang bertindak untuk dan atas nama Universitas Jember, guna keperluan pengembangan kampus atas tanah seluas kurang lebih 20.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari seperti yang tercantum dalam Peta Lokasi Tanah mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut :

### **3.1.1 Pengadaan / Perolehan / Penguasaan Tanah**

- a. Harus dilakukan melalui prosedur permohonan pengadaan tanah dan ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.
- b. Penyuluhan kepada para pemilik tanah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah bersama pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember selaku pihak yang memerlukan tanah.
- c. Setelah dilaksanakan pendataan dan inventarisasi oleh Panitia Pengadaan Tanah, hasilnya diumumkan selama 1 (satu) bulan.
- d. Keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi kerugian tanah serta tanaman tumbuhan dan atau bangunan benda-benda lain milik pemegang hak atas tanah antara pihak-pihak yang berkepentingan di hadapan Panitia Pengadaan Tanah.
- e. Terhadap tanah yang sudah diperoleh atau dikuasai, penerima Surat Keputusan ini diwajibkan mengajukan Hak Pakai kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

### 3.1.2 Rencana Tapak Penggunaan Tanah / Site Plan

- a. Rencana Penataan Lingkungan agar memperhatikan prinsip-prinsip Desain Tata Ruang sehingga dapat diperoleh keseimbangan dan keserasian yang merupakan satu kesatuan kawasan kampus Universitas Jember.
- b. Luas tanah untuk keperluan perencanaan bangunan gedung dan fasilitas penunjangnya maksimal 60 % dari keseluruhan tanah yang telah ditetapkan.
- c. Luas tanah untuk keperluan ruang terbuka hijau ( taman, prasarana jalan, tempat parkir dan lain-lain ) sekurang-kurangnya 40 % dari keseluruhan luas tanah yang telah ditetapkan sehingga sekaligus dapat berfungsi untuk konservasi tanah dan air.
- d. Penataan bangunan gedung dan ruang terbuka hijau agar supaya diselaraskan dengan upaya mewujudkan Jember Terbina.
- e. Perencanaan saluran pembuangan air atau drainase baru didalam lokasi agar memperhatikan kondisi fisik tanah sehingga dapat dicegah timbulnya air pada musim penghujan. Sedangkan saluran pengairan yang ada di sekitar lokasi agar supaya tetap difungsikan sehingga masih mampu memenuhi keperluan air bagi lahan pertanian yang ada di daerah bawah.
- f. Sebelum Rencana Tapak Pembangunan Tanah tersebut, termasuk bila ada perubahan atau revisi, disetujui atau disahkan oleh pejabat yang berwenang, kegiatan proyek tidak dibenarkan.
- g. Wajib mengurus dan menyelesaikan izin-izin lainnya ( IMB, dll.) yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

### 3.1.3 Pelaksanaan Kegiatan Pembangunan Proyek

- a. Harus sesuai dengan Rencana Tapak Penggunaan Tanah atau Site Plan yang telah mendapat persetujuan atau pengesahan tersebut.
- b. Tahapan kegiatan pembangunan harus dilaporkan perkembangannya setiap 3 Kantor Pertanahan setempat.
- c. Selama berlangsungnya kegiatan pembangunan proyek agar supaya :

- 1). Memasang rambu-rambu lalu lintas dan lampu penerang jalan sehingga tidak membahayakan pemakai jalan di sekitarnya.
- 2). Mencegah timbulnya pencemaran udara ( debu ) akibat proses pematangan tanah.

#### **3.1.4 Pasca Kegiatan Pembangunan**

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan kurikuler perguruan tinggi untuk peningkatan kualitas sumber daya manusia di lingkungan kampus agar supaya memperhatikan upaya pemeliharaan lingkungan. Adapun dalam Surat Persetujuan dari Bupati juga memuat tentang hal-hal yang tidak dibenarkan yang berkaitan dengan pelanggaran, kelalaian dan atau perbuatan lain yang dapat mengakibatkan terjadinya penelantaran tanah, ataupun apabila di kemudian hari pembangunan proyek tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat sekitarnya, maka Pemimpin proyek atau Universitas Jember mempunyai kewajiban untuk menanggung segala akibat yang terjadi.

Secara garis besar proses pelaksanaan pembebasan tanah bagi pengembangan kampus Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari melalui acara pembebasan hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 4 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

Mengenai proses-proses lain dalam pembebasan tanah, yaitu dari proses penentuan lokasi, pelaksanaan acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang meliputi pelaksanaan pemberian ganti rugi dan pembuatan Berita Acara pelaksanaan pembayaran ganti rugi telah dilakukan sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### **3.2 Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Kepada Pemegang Hak atas Tanah Semula yang Dilakukan oleh Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember**

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian merupakan bagian dari acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sehingga prosesnya dilaksanakan bersamaan dengan pelaksanaan acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam acara pelaksanaan pemberian ganti kerugian, pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, penyerahan sertifikat atau surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang akan dibebaskan. Setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman selama 1 (satu) bulan atas hasil inventarisasi tanah, tanaman, bangunan dan benda-benda yang berada di atasnya yang telah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember pada tanggal 9 Agustus 1997 dan tidak ada masalah, gugatan maupun keberatan dari pihak ketiga maka rapat musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian tanah, tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang berada di atasnya yang akan dibebaskan haknya untuk kepentingan Universitas Jember segera dilaksanakan. Sesuai dengan pernyataan dari pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah yang akan dibebaskan haknya, dalam hal ini diwakili oleh Haji Mochammad Ali yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik tanah dan selaku kuasa dari Tadjir dkk (delapan orang) sebagaimana yang tertera di Surat Kuasa tanggal 4 April 1997, bahwa yang bersangkutan (pemilik tanah atau pihak yang menguasai) hanya akan menjual tanahnya saja, sedangkan bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya akan dipindahkan sendiri dengan biaya sendiri tanpa ganti rugi.



Berdasarkan keterangan atau pernyataan dari Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Universitas Jember, karena harga ganti rugi tanah yang telah diajukan oleh pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah tidak bisa ditawarkan lagi maka harga yang telah diajukan tersebut disetujui dengan alasan bahwa jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pemilik tanah atau pihak yang menguasai

tidak melebihi dan berada di bawah jumlah dana atau anggaran yang tersedia. Dan yang terpenting terhadap tanah yang akan dibebaskan haknya tersebut tidak ada masalah gugatan maupun keberatan dari pihak lain. Kemudian anggota Panitia Pengadaan Tanah menanggapi permintaan harga yang diajukan oleh pemilik tanah bahwa harga tersebut sudah sesuai dan wajar bila dibandingkan dengan harga rata-rata lokasi tanah setempat, disamping karena harga tersebut juga tidak jauh berbeda dengan harga Nilai Jual Obyek Pajak lokasi tanah dalam SPPT PBB tahun 1997 yaitu sebesar Rp. 105.000,- permeter persegi sebagaimana Surat Keterangan Lurah Sumbersari tanggal 02 September 1997 Nomor 140 / 235 / 513. 04 / 97.

Dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak atas bentuk dan besarnya ganti rugi tanah yang dibebaskan haknya dengan disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember seperti yang terdapat di dalam Berita Acara Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum No.2/BA/PPT.IX/1997 menyimpulkan sebagai berikut :

- a) bahwa bentuk ganti rugi tanah berupa uang tunai yang harus dibayarkan dan dilaksanakan secara terbuka serta langsung oleh Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember kepada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah atau kuasanya;
- b) bahwa yang akan diberikan ganti kerugian hanya terhadap tanahnya saja, sedangkan tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang ada di atasnya tidak

seandainya tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang ada akan diberi ganti kerugian, karena bangunan rumah akan dipindahkan sendiri dan tanaman-tanaman yang berada di atasnya akan ditebang atau dipanen sendiri;

- c) sebagai dasar pendukung atau kelengkapan bagi Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember dalam menetapkan bentuk dan besarnya Jember, maka perlu dibuat Surat Pernyataan yang antara lain menyatakan bahwa pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah bersedia menerima

36

bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diajukan oleh pihak Universitas Jember selaku pihak yang memerlukan tanah.

Dengan selesainya Berita Acara pelaksanaan pemberian ganti rugi yang dalam proses ini tidak dijumpai adanya masalah gugatan maupun keberatan dari pihak pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah mengenai jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh pihak Universitas Jember selaku pihak yang memerlukan tanah, maka tugas Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Daerah Tingkat II Jember, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Jo. Peraturan Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 24 Agustus 1994 Nomor 105 Tahun 1994, atas dasar permohonan Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember, sebagaimana suratnya tanggal 17 Februari 1997 Nomor 256 a / 104.32 / PR / 1997, telah melaksanakan tugas-tugas seperti dimaksud dalam pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 atas Pengadaan Tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sesuai dengan permasalahan yang diajukan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a) Prosedur pembebasan hak atas tanah bagi peningkatan atau pengembangan kampus Universitas Jember di Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dilakukan melalui cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 18 UUPA Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya dan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994. Karena pembebasan tanah tersebut lebih dari satu (satu) hektar, maka pembebasan tanah tersebut dilakukan secara langsung antara instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember dengan para pemegang hak atas tanah yang disaksikan langsung oleh Panitia Pengadaan Tanah.
- b) Pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka pembebasan tanah

untuk pengembangan kampus Universitas Jember di Kecamatan Sumpalsari Kabupaten Jember telah dilakukan menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993, mengenai besar dan bentuk dari ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah ditetapkan berdasarkan musyawarah bersama antara



38

#### 4.2 SARAN

Setelah penyusun menguraikan hal-hal berkaitan dengan judul Legal Opinion yaitu “ Suatu Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pembebasan Hak Atas Tanah Untuk Pengembangan Kampus Universitas Jember “, maka selanjutnya penyusun akan mengemukakan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari penyusun , yaitu :

- a) Mengingat pentingnya masalah pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, terutama sekali dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembangunan nasional, maka pelaksanaan pembebasan hak atas tanah harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Disamping itu, di dalam prakteknya pelaksanaan pembebasan hak atas tanah juga harus dilakukan secara adil dan bijaksana dengan memperhatikan kepentingan dari para pemilik hak atas tanah. Untuk itu Pemerintah melalui para pejabat atau aparat pelaksana lembaga pembebasan hak atas tanah dituntut untuk dapat mewujudkannya dalam rangka menuju masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur disamping itu juga dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dari perbuatan yang sewenang-wenang.
- b) Dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian untuk pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum kepada para pemilik hak atas tanah,

... dan ...

Pemerintah melalui para pejabat atau aparat pelaksana lembaga pembebasan hak atas tanah dan Instansi yang membutuhkan tanah tersebut harus berlaku secara adil dan bijaksana dalam menyikapi keinginan atau tuntutan mengenai besar dan bentuk dari ganti kerugian yang diinginkan oleh para pemilik hak atas tanah. Dilain pihak para pemilik hak atas tanah juga harus mempunyai kesadaran bahwa pembangunan negara dan bangsa bukan hanya kewajiban pemerintah belaka tetapi merupakan tugas dan tanggung jawab masyarakat. Oleh karena itulah, maka hendaknya para pemilik hak atas tanah yang akan dibebaskan tanahnya untuk kepentingan umum harus sadar untuk tidak mengajukan tuntutan mengenai jumlah dan bentuk ganti kerugian yang diluar kewajaran.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bahreisj, Salim. 1972. **Tarjamah Riadlus Shalihin**. Bandung : Alma'arif.
- Kartasapoetra, S. 1992. **Masalah Pertanahan Di Indonesia**. Jakarta: Rineka Cipta
- Mahendra. AA. O. 1996. **Menguak Masalah Hukum, Demokrasi Dan Pertanahan**. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Mahendra. AA. O dan A. Hasanudin. 1997. **Tanah Dan Pembangunan Tinjauan Dari Segi Yuridis Dan Politik**. Jakarta : Percetakan Penebar Swadaya.
- Mulya Lubis, T. 1982. **Hak Azasi Manusia Dan Kita** , Jakarta ; Sinar Harapan.
- Parlindungan, 1993. **Komentar Atas UUPA**. Bandung : Mandar Maju.
- Salindeho, J. 1987. **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soemitro, Rony Hanitojo. 1998. **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri**. Jakarta : Ghelja Indonesia

**Perundang-undangan**



Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Digital Repository Universitas Jember

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor:2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Diwilayah Kecamatan

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
**PROYEK UNIVERSITAS JEMBER**

Alamat : Jl. Kalimantan , Kampus Tegalboto, Fax. (0331) 89029  
Kotak Pos 159, Telepon : (0331) 30224 - 89029 Jember - 68121

Nomor : 238 /PT32.P3T/N20'97  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : **Permohonan Penetapan Lokasi  
dan Pengadaan Tanah Untuk  
Kampus Universitas Jember**

9 Juni 1997

Kepada Yth. : **Bapak Bupati Kepala Daerah Tk. II  
Kabupaten Jember**

up. **Bapak Kepala Kantor  
Badan Pertanahan Nasional  
di -**

**JEMBER**

Dengan hormat,

Diberitahukan bahwa dalam tahun anggaran 1997/1998 Universitas Jember mendapatkan tugas untuk pembebasan tanah dalam rangka pengadaan tanah kampus Universitas Jember seluas 20.000 m<sup>2</sup>.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, berdasarkan Keppres. 55 tahun 1993, pasal 7 dan pasal 8, maka dengan ini kami mohon kepada Bapak untuk dapatnya memberikan bantuan dalam pelaksanaan pembebasan tanah dimaksud.

Sebagai bahan pertimbangan kami lampirkan data-data sebagai berikut :



1. Fotocopy Rekomendasi Bupati KDH Tk. II Kabupaten Jember;
2. Gambar tanah kampus dan target lokasi pembebasan;
3. Petok-petok tanah;
4. DIP Tahun Anggaran 1997/1998.

Untuk selanjutnya pihak terkait dapatnya :

1. melakukan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan hak atas tanah dimaksud akan dilepaskan;

2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah, dan dokumen yang mendukungnya;
3. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi hak atas tanah,

serta proses pelaksanaan lainnya, kami serahkan sepenuhnya kepada Bapak yang dalam hal ini Panitia Pembebasan Tanah Tingkat Kabupaten.

Demikian atas perhatian dan bantuannya disampaikan terima kasih.

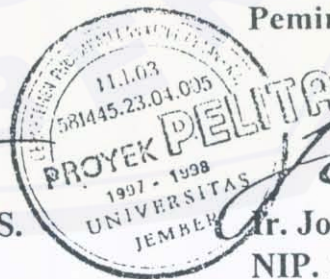


Tengetahui/Menyetujui :

Rektor,

Prof. Dr. Kabul Santoso, MS.

NIP. 130 350 768.



Pemimpin Proyek,

Dr. Josi An Arifandi, MS

NIP. 131 282 374.

Tembusan kepada Yth. :

1. Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI di Jakarta;
2. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur;
3. Ketua BAPPEDA Kabupaten Dati II Jember.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**  
Jalan K.H.Siddiq 55 Jember Telp. 88533

Jember, 24 Juni 1997

Nomor : 460.353.4-1993

KEPADA  
Yth. PEMIMPIN PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN  
TINGGI UNIVERSITAS JEMBER  
Jl. Kalimantan Kampus Unej Tegalhoto  
Sumpersari Jember  
di

JEMBER

DAFTAR - PENGANTAR

No.	Jenis Surat Yang Dikirim	Jumlah	Keterangan
1.	Surat Keputusan Bupati KDH Tk.II Jember Tentang Penetapan Lokasi Untuk Peningkatan/Fengembangan Kampus Universitas Jember seluas ± 20.000 M2 ter letak di Kel.Sumpersari Kec. Sumpersari kepada Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember.	1(satu) Exemplr	- Disampaikan untuk dipergunakan Se-gaimana mestinya. - Semua pertimbangan dari Dinas/Departemen Teknis yang disampaikan dalam Rapat Koordinasi Pembahasan



- TEMBUSAN disampaikan kepada Yth.
1. Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur.
  2. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember.
  3. Rektor Universitas Jember.
  4. Walikota Kota Administratif Jember.
  5. Ketua Bappeda Kabupaten Jember.
  6. Camat/PPAT yang bersangkutan.

L 26/97



## BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

SURAT KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER  
NOMOR : 460.135.34-20 -NF.1.S-1997

TENTANG  
PENETAPAN LOKASI  
UNTUK PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI  
(PENGEMBANGAN KAMPUS UNIVERSITAS JEMBER)

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

MEMBACA

: Surat permohonan penetapan lokasi tanggal 09-06-1997 Nomor 238/PT32.P3T/N20'97 dari PEMIMPIN PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI (PENGEMBANGAN KAMPUS UNIVERSITAS JEMBER) atas tanah Hak Milik dan Hak Milik Adat luas  $\pm 20.000 \text{ m}^2$  tercatat atas nama Dra. Sumiati Dkk terletak di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari untuk keperluan pengembangan/perluasan kampus Univer-

- MENIMBANG** :
1. Surat Pengesahan Daftar Isian Proyek (DIP) Tahun Anggaran 1997/1998 oleh Menteri Keuangan Tanggal 31-03-1997 Nomor 269/XXIII/3/ -- /1997.
  2. Bahwa lokasi yang dimohon telah sesuai dengan Rencana Induk Kota (RIK) Kota Administratif Jember dan Azas-azas Kebijakan Pembangunan di Wilayah yang bersangkutan serta persyaratan lainnya.
  3. Bahwa penyediaan tanah untuk keperluan pengembangan /perluasan kampus Universitas Jember menyangkut kepentingan umum dan hajat hidup orang banyak sebagai sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM).
  4. Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas, permohonan dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan.

- 2 -

8. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember Nomor 3 Tahun 1982

**M E M U T U S K A N**

**MENETAPKAN**

- PERTAMA** :
- Memberikan persetujuan penetapan lokasi kepada PEMIMPIN PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI (PENGEMBANGAN KAMPUS UNIVERSITAS JEMBER) bertindak untuk dan atas nama UNIVERSITAS JEMBER, guna keperluan pengembangan/ perluasan kampus atas tanah seluas ± 20.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sumber Sari Kecamatan Sumber Sari sebagaimana tercantum dalam Peta Lokasi Tanah pada lampiran Surat Keputusan ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :
1. Pengadaan/perolehan/penguasaan tanah.
    - a. Harus dilakukan melalui prosedur permohonan pengadaan tanah dan ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Jember  
II Jember.

Digital Repository Universitas Jember

b. Penjualan kepada para pemilik tanah dilaksana-  
kan oleh Panitia Pengadaan Tanah bersama Pemim-  
pin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Univer-  
sitas Jember selaku pihak yang memerlukan tanah.  
c. Setelah dilaksanakan pendataan dan inventarisasi



- c. Setelah dilaksanakan pengadaan dan inventarisasi oleh Panitia Pengadaan Tanah, hasilnya diumumkan selama 1 (satu) bulan.
- d. Keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tanah serta tanam tumbuh dan atau bangunan benda-benda lain milik pemegang hak atas tanah ditentukan secara musyawarah mufakat yang kemudian dituangkan dalam bentuk Berita Acara Penyerahan/Pelepasan Hak atas tanah antara pihak-pihak yang berkepentingan di hadapan Panitia Pengadaan Tanah.
- e. Terhadap tanah yang sudah diperoleh/dikuasai, penerima Surat Keputusan ini diwajibkan mengajukan permohonan Hak Pakai kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

## 2. Rencana Tapak Penggunaan Tanah / Site Plan.

- a. Rencana Penataan Lingkungan agar memperhatikan

- 3 -

- b. Luas tanah untuk keperluan perencanaan bangunan gedung dan fasilitas penunjangnya maksimal 60 % dari keseluruhan luas tanah yang telah ditetapkan
- c. Luas tanah untuk keperluan ruang terbuka hijau (taman, prasarana jalan, tempat parkir dan lain-lain) sekurang-kurangnya 40 % dari keseluruhan luas tanah yang telah ditetapkan sehingga sekaligus dapat berfungsi untuk konservasi tanah dan air.
- d. Penataan bangunan gedung dan ruang terbuka hijau agar supaya diselaraskan dengan upaya mewujudkan Jember Terbina.
- e. Perencanaan saluran pembuangan air/drainase baru di dalam lokasi agar memperhatikan kondisi fisik tanah sehingga dapat dapat dicegah timbulnya genangan air pada musim penghujan. Sedangkan Saluran pengairan yang ada di sekitar lokasi agar supaya tetap difungsikan sehingga masih mampu memenuhi keperluan air bagi lahan pertanian yang ada di daerah bawah.
- f. Sebelum Rencana Tapak Penggunaan Tanah tersebut, termasuk bila ada perubahan/revisi, disetujui/disyahkan oleh pejabat yang berwenang, kegiatan proyek tidak dibenarkan.
- g. Wajib mengurus dan menyelesaikan izin-izin lainnya (IMB, dll.) yang diperlukan kepada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan

tanah yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

### 3. Pelaksanaan kegiatan pembangunan proyek.

- a. Harus sesuai dengan Rencana Tapak Penggunaan Tanah/Site Plan yang telah mendapat persetujuan/pengesahan tersebut.
- b. Tahapan kegiatan pembangunan harus dilaporkan perkembangannya setiap 3 (tiga) bulan sekali sampai pembangunan selesai kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- c. Selama berlangsungnya kegiatan pembangunan proyek agar supaya :
  - Memasang rambu-rambu lalu lintas dan lampu penerang jalan sehingga tidak membahayakan para pemakai jalan di sekitarnya.
  - Mencegah timbulnya pencemaran udara (debu) akibat proses pematangan tanah.

### 4. Paska kegiatan pembangunan.

- 4 -

### 5. Hal-hal yang tidak dibenarkan/konsekwensi.

- a. Segala bentuk pelanggaran, kelalaian dan atau perbuatan lain yang dapat mengakibatkan terjadinya spekulasi maupun penelantaran tanah.
- b. Apabila ternyata dikemudian hari pembangunan proyek tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat sekitarnya, pihak Pemimpin Proyek/Universitas Jember diwajibkan menanggung segala akibat yang terjadi.

**KEDUA**

: Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dilaporkan setiap bulan oleh pihak Penerima Surat Keputusan dan menyampailkannya setiap minggu pertama bulan berikutnya kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Up. Kepala Kantor Pertanahan.

**KETIGA**

: Pengawasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilaksanakan oleh Tim Pengawasan dan Pengendalian Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

**KEEMPAT**

: Apabila dalam penetapan ini di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diadakan perbaikan serta perubahan sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : J E M B E R  
PADA TANGGAL : 24 JUNI 1997.





I N A R N O

TRIMUSAN Surat Keputusan ini disampaikan kepada Yth :

1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur.
2. Sdr. Walikota Kota Administratif Jember.
3. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
4. Sdr. Rektor Universitas Negeri Jember

PANITIA PENGADAAN TANAH  
BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER

Jember, 14 Agustus 1997

Nomor : 2637/PPT/I/1997  
Sifat : Amat Segera  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : P e n g u m u m a n

K e p a d a :

- Yth. 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember  
2. Camat. Kepala Wilayah Kecamatan Summersari  
3. Lurah Summersari  
di

J E M B E R

Memenuhi ketentuan Pasal 13 PMNA/Ka. BPN/No. 1/1997, bersama ini kami sampaikan : 1 (satu) set hasil Inventarisasi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada diatas tanah yang akan dibebaskan/dilepaskan haknya oleh para pemilik untuk kepentingan perluasan pembangunan Kampus Universitas Jember, untuk diumumkan di kantor Saudara selama 1 (satu) bulan sejak tanggal 14-08-1997 sampai dengan 12-09-1997.

Demikian untuk menjadikan maklum dan selanjutnya mohon laporan tentang hasil pelaksanaannya.



NIP. 010 048 502

**PANITIA PENGADAAN TANAH  
BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER**

**B E R I T A - A C A R A**  
**No. 2/BA/PPT.IX/1997**

Pada hari ini, Senin tanggal 15-09-1997, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. W I N A R N O, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember, sebagai Ketua merangkap Anggota.
2. Drs. SUWARDI HENDROMARTONO, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota.
3. Drs. BUDIANTORO, Asisten I Sekretaris Wilayah Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember sebagai Sekretaris I bukan Anggota.
4. Drs. HARIMAN SUKARDI, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, sebagai Anggota.
5. EUSDIYANTO, SH, Kepala Bagian Tata Pemerintah Sekretariat Daerah Tingkat II Jember sebagai Anggota.
6. Ir. HARIYANTO, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember sebagai Anggota.
- Kepala Cabang Dinas Pertanian Tanaman

7. Ir. IMAM SOEDJAKWO,

Pangan Kabupaten Daerah Tingkat II  
Jember, sebagai Anggota.

8. Drs. BUSYAIRI,

Camat Kecamatan W. Sayu, Kecamatan Sumber-  
sari sebagai Anggota.

9. Drs. SUYONO,

Kepala Desa Sumpersari, Kecamatan Sum-  
bersari sebagai Anggota.

... Perseorangan Hak Atas Tanah



Yang bersama-sama merupakan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, sebagai dimaksud dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993 Jo. Peraturan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 24 Agustus 1994 No. 105 Tahun 1994, atas dasar permohonan Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember, sebagaimana suratnya tanggal 17-2-1997 No. 256a/104.32/PR/1997, telah melaksanakan tugas-tugas seperti

1. Dengan telah berakhirnya jangka waktu penzuminan selama 1 (satu) bulan atas hasil inventarisasi tanah, tanaman, bangunan dan benda-benda yang berada di atasnya yang telah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember pada tanggal 09-09-1997 dan tidak ada masalah, penguasaan maupun keberatan dari pihak ketiga maka perlu dilaksanakan rapat musyawarah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi tanah, tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang berada di atasnya yang akan dibebaskan haknya untuk kepentingan Universitas Jember.
2. Sesuai dengan keterangan atau pernyataan dari pemilik tanah / pihak yang menguasai tanah, dalam hal ini diwakili oleh Haji Muhammad Ali yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik tanah dan selaku kuasa dari Tahir dkk. (3 orang) sebagaimana Surat Kuasa tanggal 04-07-1997, bahwa yang bersangkutan (pemilik tanah / pihak yang menguasai) hanya akan menjual tanahnya saja, sedangkan bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya akan dipindahkan sendiri dengan biaya sendiri tanpa ganti rugi, dengan besarnya ganti rugi tanah masing-masing sebesar sebagaimana tersebut dibawah ini :

No.	NAMA BEKAS PEMILIK TANAH	LUAS TANAH (M <sup>2</sup> )	KLAS. DALAM PETEG. C/D DESA	BESARNYA GANTI RUGI TANAH PER M <sup>2</sup> (Rp.)	KETERANGAN JUMLAH SELURUHNYA (Rp.)
1	2	3	4	5	6
1.	Tedim bin H. Dufhamat	1.954	S.I	125.000,-	244.250.000,-
2.	P. Saiz/Sidan	1.790	S.I	125.000,-	222.580.000,-
3.	Haji Muhammad Ali	1.071	S.II	110.000,-	117.810.000,-
4.	Pra. Soemiaty	1.000	S.I	63.000,-	63.000.000,-
5.	Tahir	600	S.I	120.000,-	72.000.000,-
6.	Haji Muhammad Ali	600	S.II	105.000,-	63.000.000,-
7.	P. Wagini/Wago	430	S.I	120.000,-	51.600.000,-
8.	P. Nisa	753	D.IV	120.000,-	90.360.000,-
9.	P. Pulgani Samsoe	1.958	D.IV	120.000,-	234.960.000,-
10.	P. Sa'lik	2.358	S.I	115.000,-	271.170.000,-
11.	Riyanto Soetopo	6.025	S.I	63.000,-	379.575.000,-
12.	Palissah Turrohmah	992	D.IV	125.000,-	124.000.000,-

3. Sesuai dengan keterangan atau pernyataan dari Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember, karena harga ganti rugi tanah yang telah dibayar oleh pemilik tanah atau pihak yang

- Jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tidak melebihi dan berada di bawah jumlah dana/anggaran yang tersedia.
  - Yang terpenting terhadap tanah yang akan dibebaskan haknya tersebut tidak ada masalah gugatan maupun keberatan dari pihak lain.
4. Keterangan atau tanggapan dengan penjelasan dari anggota Panitia Pengadaan Tanah atas harga yang diajukan oleh pemilik tanah :
- Harga tersebut sudah sesuai dan wajar bila dibandingkan dengan harga rata-rata lokasi tanah setempat.
  - Harga tersebut tidak jauh berbeda dengan harga Nilai Jual Obyek Pajak lokasi tanah dalam SPPT PBB tahun 1997 yaitu sebesar Rp. 105.000,- permeter persegi sebagaimana Surat Keterangan Lurah Sumber Sari tanggal 02-09-1997 No. 149/235/513.04/97.
5. Dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak atas bentuk dan besarnya ganti rugi tanah yang akan dibebaskan haknya dimaksud diatas dengan disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember menyimpulkan sebagai berikut :
- a. Bahwa bentuk ganti rugi tanah berupa uang tunai yang harus dibayarkan dan dilaksanakan secara terbuka serta langsung oleh Bendahara Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Universitas Jember kepada pemilik tanah /pihak yang menguasai tanah atau kuasanya.
  - b. Bahwa yang akan diberikan ganti kerugian hanya terhadap tanahnya saja, sedangkan tanaman, bangunan dan benda benda lain yang ada diatasnya tidak akan diberi ganti kerugian, karena bangunan rumah akan dipindahkan sendiri dan tanaman-tanaman yang berada diatasnya akan ditebang atau dipanen sendiri.
  - c. Bahwa besarnya ganti rugi tanah masing-masing sebesar sebagaimana tersebut dibawah ini :

No.	NAMA BPKAS PEMILIK TANAH	LUAS TANAH (M2)	LUAS DALAM PFTOK C/D BESA	BESARNYA GANTI KERUGIAN TANAH PER M2 (Rp.)	KETERANGAN JUMLAH SELURUHNYA (Rp.)
		2.	4	5	6

1.	Tojau bin H. Dulsamat	1.954	S.1	125.000,-	244.250.000,-
2.	P. Suci Sidi	1.780	S.1	125.000,-	222.500.000,-
3.	Haji Muhammad Ali	1.070	S.1	140.000,-	117.810.000,-
4.	Dra. Soemiati	1.606	S.1	63.000,-	101.178.000,-
5.	Tajir	600	S.11	120.000,-	72.000.000,-
6.	Haji Muhammad Ali	600	S.11	105.000,-	63.000.000,-
7.	n. Wacini/Wage	430	S.1	120.000,-	51.600.000,-
					90.360.000,-

Digital Repository Universitas Jember



7.	P. Nisa	753	D. IV	120.000,-	234.960.000,-
8.	P. Nisa	958	D. IV	120.000,-	271.170.000,-
9.	P. Pulgani Samsoe	358	S. I	115.000,-	379.575.000,-
10.	P. Saik	175	S. I	125.000,-	124.000.000,-
11.	Riyanto Soetopo	992	D. IV	125.000,-	
12.	Pa'isseh Turrohmah				

d. Sebagai dasar pendukung / kelengkapan bagi Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Tingkat II Jember, maka perlu dibuat surat pernyataan, yang antara lain menyatakan bahwa pemilik tanah / pihak yang menguasai tanah bersedia menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud diatas.

Demikian Berita Acara ini dibuat pada hari dan tanggal seperti tersebut di atas dalam rangkap 9 (sembilan) untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

PANITIA PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM TINGKAT KABUPATEN DAERAH TINGKAT II  
J E M B E R

1. W I H A R N O.

2. Des. SUWARDI HENDROMARTONO.

3. Des. BUDIANTORO.

4. Des. MUKTIMAN SOKARDI.

5. KUDDIYANTO, SH.

6. Ir. HARIYANTO.

7. Ir. IMAM SOEDJAPRO.

8. Des. BUSYAIRI.

9. Des. SUYONO.

10. SARDIONO, BA.

1. ....

2. ....

3. ....

5. ....

6. ....

7. ....

8. ....

9. ....

10. ....

**PANITIA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER**

**KEPUTUSAN PANITIA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER  
Nomor : II / kpts / PPT.I / 1997**

**T E N T A N G**

**BENTUK DAN BESARNYA GANTI KERUGIAN DALAM RANGKA PENGADAAN  
TANAH SELUAS 20.127 M<sup>2</sup> BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
KAMPUS UNIVERSITAS NEGERI JEMBER  
DI KELURAHAN SUMBERSARI KECAMATAN SUMBERSARI  
KABUPATEN JEMBER**

**PANITIA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER**

- MEMBACA** : Surat pernyataan tgl. 15-09-1997 tentang persetujuan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditandatangani oleh Haji MOCHAMAD ALI yang bertindak dan atas nama diri sendiri dan selaku kuasa dari Tojan Bin H. Doelsamat dkk (8 orang) dan Dra. Soemiati Riyanto bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan selaku ahli waris dari Riyanto Soetopo, selaku pemilik/pihak yang menguasai atas tanah, bangunan dan tanaman yang beralamat di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember.
- MENIMBANG** :
- Bahwa pengadaan tanah seluas 20.127 m<sup>2</sup> bagi pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Jember adalah untuk kepentingan umum yang dilakukan melalui proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah ;
  - Bahwa hasil musyawarah yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Universitas Negeri Jember dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember telah mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian ;
  - Bahwa mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman tersebut dipandang perlu untuk ditetapkan dalam suatu keputusan.
- MENGINGAT** :
- Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Dasar 1945 ;
  - Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria ( Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 ) ;
  - Undang Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang Ada Di Atasnya ( Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324 ) ;
  - Undang Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok Pokok Pemerintahan Di Daerah ( Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037 ) ;
  - Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang ( Lembaran Negara Nomor 115, Tambahan Lembaran



- 2 -

8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
9. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 21-12-1993 Nomor 144 Tahun 1993 tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

#### M E M U T U S K A N

**MENETAPKAN :** KEPUTUSAN TENTANG BENTUK DAN BESARNYA GANTI KERUGIAN DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH SELUAS 20.127 M2 BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KAMPUS UNIVERSITAS NEGERI JEMBER DI KELURAHAN SUMBERSARI, KECAMATAN SUMBERSARI, KABUPATEN JEMBER.

#### Pasal 1

Dengan keputusan ini ditetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian tanah, bangunan dan tanaman yang bersangkutan dengan Universitas Negeri Jember sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran keputusan ini.

#### Pasal 2

Mengenai besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman dimaksud dalam pasal 1 Keputusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar untuk menghitung pembayaran ganti kerugian oleh Universitas Negeri Jember.

#### Pasal 3

Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jember

Tanggal : 16 - 09 - 1997

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II  
J E M B E R

Selaku Ketua Panitia Pengadaan  
Tanah Untuk Kepentingan Umum  
Kabupaten Daerah Tingkat II  
Jember



W I N A R N O

Salinan Keputusan ini disampaikan kepada :  
Yth. Sdr. 1. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I  
Jawa Timur di Surabaya ;  
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Per-  
tanahan Nasional Propinsi Jawa  
Timur di Surabaya ;

LAMPIRAN SURAT KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

PEMETAPAN LOKASI NOMOR : 460.135.34-20-NF.1.S-1997 TANGGAL 24-06-1997

LOKASI YANG DITETAPKAN UNTUK PENGEMBANGAN KAMPUS UNIVERSITAS JEMBER  
DI KELURAHAN : SUMBERSARI  
KECAMATAN : SUMBERSARI  
LUAS : ± 20.000 M<sup>2</sup>  
SEKALA 1 : 10.000.



PETUNJUK LETAK LOKASI  
SEKALA 1 : 250.000



Ibukota :  
a. Kotip  
b. Kelurahan

Jember, 24-06-1997



- Jalan : a. Aspal  
b. Tanah
1. Sungai
2. Saluran pengaliran
- Batas : a. Kecamatan  
b. Kelurahan
- Lokasi yang ditetapkan untuk pengembangan kampus

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

Drs. SUWARDI HENDRO MARTONO  
010 048 502

D A F T A R = LAMPIRAN SURAT KEPUTUSAN PANITIA PENGADAAN  
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM KABUPATEN  
DAERAH TINGKAT II JEMBER.  
TANGGAL = 16 - 09 - 1997  
NOMOR = 5 /KPTS/PPT.1/1997

1. GANTI KERUGIAN TANAH YANG TERLETAK DI KELURAHAN SUMBERSARI  
KECAMATAN SUMBERSARI

No.	NAMA BEKAS PEMILIK TANAH	LUAS TANAH (M <sup>2</sup> )	PENCUNGAN TANAH	KLAS DALAM PETOK C/D DESA	RENTUK DAN BESARNYA GANTI KERUGIAN TANAH PER M <sup>2</sup> (Rp.)	KETERANGAN JUMLAH SELURUHNYA (Rp.)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Tetun Bin H. Dulgemad	1.954	Perumahan	S. I	125.000,-	244.250.000,-
2.	P. Sae/Adan	1.730	Perumahan	S. I	125.000,-	217.500.000,-
3.	Haji Muhammad Ali	1.071	Perumahan	S. II	110.000,-	117.810.000,-
4.	Dra. Soemarti	1.606	S a w a h	S. I	63.000,-	101.172.000,-
5.	Teti	600	Perumahan	S. I	120.000,-	72.000.000,-
6.	Haji Muhammad Ali	600	Perumahan	S. II	105.000,-	63.000.000,-
7.	P. Wagini/Ware	430	Perumahan	S. I	120.000,-	51.600.000,-
8.	P. Nisa	753	Perumahan	D. IV	120.000,-	90.360.000,-
9.	P. Dulgani Saasee	1.958	Perumahan	D. IV	120.000,-	234.960.000,-
10.	P. Satik	2.258	Perumahan	S. I	115.000,-	259.170.000,-
11.	Riyanto Soetopo	6.023	S a w a h	S. I	63.000,-	379.575.000,-
12.	Pd' Inah Turrahmah Achmad Rokip	992	Perumahan	D. IV	125.000,-	124.000.000,-
	J U M L A H	20.127				1.972.463.000,-

... NAMA BERKAS DAN NAMA