

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WEWENANG KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER TERKAIT DENGAN PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Kasus Tanah Di Jenggawah Kabupaten Jember)**

**SKRIPSI**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
Syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

**M. ZAINUR ROCHMAN**

**NIM. 000710101080**

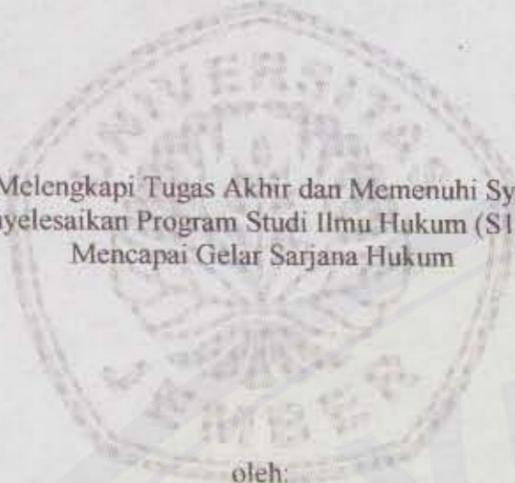
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WEWENANG KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER TERKAIT DENGAN PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Kasus Tanah Di Jenggawah Kabupaten Jember)**



TINJAUAN YURIDIS TENTANG WEWENANG KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER TERKAIT DENGAN PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Kasus Tanah Di Jenggawah Kabupaten Jember)

SKRIPSI



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

oleh:

**M.ZAINUR ROCHMAN**  
NIM. 000710101080

Pembimbing

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

Pembantu Pembimbing

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

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004

## MOTTO

*"Science is not for science but science is for struggle"*

*(Ilmu bukan hanya untuk ilmu, tetapi ilmu ditujukan untuk perjuangan)*

*(Ir. Soekarno)*

---

*Presiden Republik Indonesia I  
Buku: Dibawah Bendera Revolusi*

## PERSEMBAHAN

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

- 1. Kedua orangtuaku, Ayahanda H.M.Nasichan Efendi dan Ibunda Hj. Sukarniwati (atas segala pengorbanan lahir batin yang tak terhingga, kasih sayang serta doa yang tak pernah putus demi keberhasilanku);*
- 2. Almamater tercinta yang kujunjung tinggi;*
- 3. Bapak dan Ibu guru yang penuh kesabaran membimbing dan mendidik aku selama ini.*

**PERSETUJUAN**

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PENGUJI

Pada

Hari : Jumat

Tanggal : 30

Bulan : April

Tahun : 2004

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER

PANITIA PENGUJI

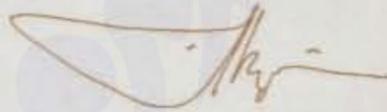
KETUA

SEKRETARIS



Hi. SULAKSNI, S.H.

NIP. 130 516 490



Dra. TUTIK PATMIATI

NIP. 131 832 335

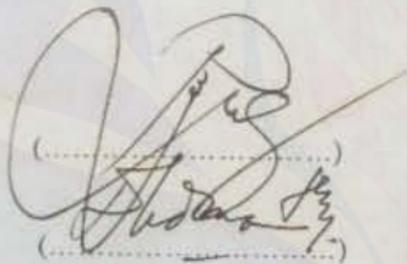
ANGGOTA PENGUJI:

1. H. KUKUH ACHMAD, S.H.

NIP. 130 325 903

2. ASMARA BUDI D.D SUTJI, S.H.

NIP. 130 808 987



v

PENGESAHAN

Disahkan:

Skripsi dengan judul

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WEWENANG KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER TERKAIT DENGAN PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
( Studi Kasus Tanah Di Jenggawah Kabupaten Jember )**

DISUSUN OLEH :

**M.ZAINUR ROCHMAN**

NIM : 200710101080

PEMBIMBING

**H. KUKUH ACHMADI, S.H.**

NIP. 130 325 903

PEMBANTU PEMBIMBING

**ASMARA BUDI D.D SUTJI, S.H.**

NIP. 130 808 987

MENGESAHKAN,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



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

NIP : 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan yang telah meninggikan derajat orang-orang yang berilmu, karena Karunia-Nya penyusun akhirnya mampu menyelesaikan skripsi dengan judul, "TINJAUAN YURIDIS TENTANG WEWENANG KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER TERKAIT DENGAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ( Studi Kasus Tanah Di Jenggawah Kabupaten Jember )"

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

Penyusun telah berusaha untuk menyusun skripsi ini dengan sebaik-baiknya sesuai dengan kemampuan yang penyusun miliki. Segala kekurangan dalam penulisan ini tidak lebih merupakan bagian dari proses belajar yang harus penyusun lalui. Untuk itu penyusun mengharapkan kritik dan saran pembaca guna penyempurnaan skripsi ini. Selanjutnya dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati, penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., selaku Dosen Pembimbing atas saran, kritik, masukan, dan ketelitiannya selama penulisan skripsi ini;
2. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Sutji, S.H., selaku Pembantu Pembimbing atas saran, kritik, masukan, dan ketelitiannya selama penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Sulaksni, S.H., selaku Ketua penguji atas saran, kritik, masukan dan ketelitiannya dalam menguji hasil skripsi ini;
4. Dra. Tutik Patmiati, selaku Sekretaris penguji atas saran, kritik, masukan dan ketelitiannya dalam menguji hasil skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum UNEJ, Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazam Muntahaa, S.H., selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Totok Sudariyanto, S.H, M.S. selaku Pembantu Dekan III.

6. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik atas perhatian dan kepeduliannya selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum UNEJ;
7. Dr. Ir. Tarsicius Sutikto, M.Sc. selaku Rektor Universitas Jember Periode Tahun 2003 s/d 2007;
8. Prof. Ida Hariyanto, atas perhatian, dorongan semangat dan doa yang diberikan;
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta seluruh staff Karyawan Fakultas Hukum UNEJ yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan, nasihat dan bimbingan selama penyusun menjalani perkuliahan;
10. Keluarga besar H.M. Nasichan Efendi (Ayahanda H. Moch. Nasichan effendi, Ibunda Sukarniwati, Adikku Dian Dwi AF, Mbah kakung, Mbah putri, Paklik, Bulik, Pakde, Bude dan keluarga lain yang tidak dapat saya sebut satu persatu) yang telah banyak memberikan semangat, dukungan moral dan spiritual serta kebersamaannya dalam suka dan duka ;
11. Adinda Yanti Rosita tercinta, atas kasih sayang, semangat, perhatian, dan ketulusan cinta yang selama ini mengairi jiwa dan hatiku, serta doa dan masukan yang membuat aku tegar selama ini;
12. Keluarga besar desa Sukamakmur Jenggawah (P. Tarub, H. Imam dan kawan-kawan) yang telah banyak memberi informasi dan saran yang berguna kepada penyusun;
13. Keluarga besar Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (P. Tjahjo Arianto, P. Anis, dan seluruh staff karyawan yang tidak dapat saya sebut satu persatu) yang telah banyak memberi informasi, data dan saran yang berguna kepada penyusun;
14. Kawan-kawan seperjuangan (Moko, Hakim, Istomo, Bayu, Iin, Dody, Siswadi, Heri, Edy, Ira, Momo, Rini, Yunit, Simbang, Albard, Dedi, Hana, Lita, Tejo, Tsalis, Ikbali, Tatik, Tita serta seluruh kawan yang tidak dapat saya sebut satu persatu) semoga tetap pada garis perjuangan.
15. Saudaraku yang tergabung dalam keluarga besar IKAMALA (Mansah, Mujahid, Dadang, Sirot, Iis, serta seluruh saudaraku yang tidak dapat saya sebut satu persatu) atas semangat dan dorongan yang diberikan;
16. Teman-temanku di Fakultas Hukum UNEJ yang tidak dapat saya sebut satu persatu;
17. Semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan hingga terselesaikannya skripsi ini.

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

Jember, Juli 2004

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul .....	i
Halaman Pembimbing.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Halaman Persetujuan.....	v
Halaman Pengesahan.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi .....	x
Daftar Lampiran.....	xii
Ringkasan.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar belakang .....	1
1.2. Ruang Lingkup.....	5
1.3. Rumusan masalah.....	5
1.4. Tujuan Penulisan.....	5
1.4.1. Tujuan Umum.....	5
1.4.2. Tujuan Khusus.....	6
1.5. Metodologi Penulisan.....	6
1.5.1. Pendekatan masalah.....	6
1.5.2. Sumber Data.....	7
1.5.2.1. Sumber data Primer.....	7
1.5.2.2. Sumber data sekunder.....	7
1.5.3. Metode Pengumpulan Data.....	7
1.5.3.1. Penelitian di lapangan .....	7
1.5.3.2. Studi literatur.....	8
1.5.4 Analisis Data.....	8

<b>BAB II FAKTA ,DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI.....</b>	<b>9</b>
2.1. Fakta.....	9
2.2. Dasar Hukum.....	15
2.3. Landasan Teori.....	17
2.3.1. Pengertian Landreform.....	17
2.3.2. Pengertian Tanah Negara.....	23
2.3.3. Pengertian Sertifikat.....	27
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>31</b>
3.1. Mekanisme Pemberian Sertifikat Kepada Petani Penggarap di Jenggawah .....	31
3.2. Pembuatan Sertifikat Bersyarat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	35
3.2. Apa Yang Menjadi Faktor Penghambat Dalam Sertifikasi di Jenggawah .....	42
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>46</b>
4.1. Kesimpulan.....	46
4.2. Saran.....	47

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Perjanjian Kerjasama Berdasarkan Pola Kemitraan Antara PT. Perkebunan Nusantara X ( Persero ) Berkedudukan Di Surabaya Dengan Penerima Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Ajunggayasan-Jenggawah Di Jember.
- Lampiran II : Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 90 tahun 1998 Tentang Tim Inventarisasi Tanah Hak Guna Usaha ( HGU ) Kebun Ajunggayasan PT. Perkebunan Nusantara X Jember yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap.
- Lampiran III : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 Tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Ajunggayasan-Jenggawah Tercatat atas nama PT. Perkebunan XXVII Terletak Di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur.
- Lampiran IV : Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 410.353.4-2291 Perihal Hasil Inventarisasi Dan Pengukuran Tanah Ex. HGU PTPN X Kebun Ajunggayasan Jenggawah Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Penggarapnya.
- Lampiran V : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Lampiran VI : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- Lampiran VII : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor 30.420.335.34-2002 Tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka Redistribusi Tanah Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah.
- Lampiran VIII : Sertifikat ( Tanda Bukti Hak ) Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

## RINGKASAN

Jenggawah merupakan tempat yang terletak diempat Kecamatan yaitu: Kec. Mumbulsari, Kec. Jenggawah, Kec. Ajung dan Kec. Rambipuji Kabupaten Jember. Atas dasar pemahaman petani bahwa tanah yang menjadi sengketa merupakan tanah warisan dari nenek moyang mereka yang telah didiami dan di gunakan secara turun-temurun, maka petani penggarap berkehendak untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat atas hak milik tanah yang menurut petani/penggarap adalah hak mereka.

Pada perkembangan selanjutnya, rakyat terus melakukan upaya-upaya untuk mendapatkan sertifikat, yang pada akhirnya berhasil mendapatkannya setelah melalui proses perjuangan yang panjang dan "berliku-liku". Akan tetapi dalam perjalanannya dalam sertifikat tersebut terdapat klausul yang dicantumkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Jember.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terdapat permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, yaitu; bagaimana proses pemberian hak milik atas tanah di Jenggawah ? bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam penerbitan sertifikat dengan catatan? faktor apa sajakah yang menjadi penghambat sertifikasi tanah Jenggawah?

Penyusun menganalisis data dari hasil studi dan penelitian yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode Analisis data Deskriptif , yang non statistik, yaitu menganalisis data untuk memperoleh gambaran singkat yang tidak didasarkan pada angka-angka bilangan statistik, melainkan analisis yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum masyarakat yang berkaitan dengan masalah yang dibahas (Soemitro, 1998: 168).

Proses selanjutnya mengambil kesimpulan dengan metode Deduktif, yaitu suatu cara mengambil kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus ( Hadi, 1997: 42 )

Dalam hukum Indonesia dikenal dua perkataan, yaitu *agrarian reform* dan *landreform*. Dua kata ini juga disebut sebagai *land reform* dalam arti luas dan sempit. *Agrarian reform* atau *landreform* dalam arti luas menyangkut perombakan politik

pertanahan, penyusunan baru hukum pertanahan, sedangkan *landreform* dalam arti sempit hanya menyangkut perombakan struktur dan sistem pertanahan. (Harsono, 1991: 92)

Sertifikat yang terbit untuk masyarakat Ajung Gayasan Jenggawah yang diperoleh dari pengaturan penguasaan tanah (*obyek Landreform*) diberikan sebagai hak milik kepada petani penggarap merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun dalam konteks Sertifikat di Jenggawah berbeda, dimana terdapat suatu klausul yang menyatakan bahwa "Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jember No. 30.420.335.34.2002, tanah yang diberikan dilarang dialihkan kepada pihak lain baik sebagian atau seluruhnya kecuali diperoleh ijin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember". Sehingga dengan demikian sertifikat tersebut akan menjadi persoalan bagi petani ketika akan diagunkan ke bank ataupun lembaga keuangan lainnya.

Akhirnya konflik tersebut berlarut-larut, Karena kedua belah pihak sama-sama memiliki keyakinan dan argumentasi masing-masing. Adapun yang menjadi dasar dari kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tersebut adalah surat perjanjian kerjasama kemitraan antara PTPN X (dulu PTP XXVII) dengan perwakilan petani penggarap tanggal 1-10-1998, yang menyatakan bahwa PTPN X memberikan hak milik kepada petani penggarap sedangkan petani penerima hak milik berkewajiban menyerahkan penggunaan tanah hak miliknya dengan cara sewa-menyewa dalam keadaan kosong selama tujuh bulan ditanami tembakau oleh pihak PTPN X. Selain itu, dengan pertimbangan umum untuk mencegah terjadinya penguasaan tanah secara melebihi batas dan penguasaan tanah secara absentee/guntai.

Proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah Jenggawah penuh dengan persoalan yang kompleks, yang ditempuh melalui proses hukum dan politik dalam memperolehnya, yaitu dengan melakukan tekanan dan desakan kepada DPRD Jember, Pemerintahan Kabupaten Jember, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, DPR RI dan instansi-instansi yang terkait dalam rangka memperoleh Sertifikat hak atas tanah.

Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 1 butir 2, menyatakan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Indroharto, 1991: 49)

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember diberi wewenang oleh pasal 2 ayat 1 UUPA yang kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 98, hal mana terdapat kewenangan dalam hal memberikan izin dalam melakukan pemindahtanganan hak atas tanah. Dan penerbitan sertifikat dengan catatan tersebut dalam rangka mewujudkan tujuan negara yaitu mensejahterahkan rakyat, khususnya petani penggarap di Jenggawah.

Ketentuan pencatatan disertipikat hak atas tanah, ada dasar aturannya yaitu PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 98 ayat 1 huruf (a) jo. PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 7. Akan tetapi itu tidak menjadi sebuah prioritas, hanya pada kasus tanah tertentu saja yang membutuhkan pencatatan. Sehingga pencatatan dalam sertifikat tersebut boleh, namun tidak setiap sertifikat hak milik atas tanah dapat diberikan catatan tersebut, hanya pada kasus tanah tertentu saja.

Perjuangan tanah Jenggawah mendapat hambatan yang cukup berat, yang dipicu oleh adanya perbedaan kepentingan antara pihak PTP dengan petani penggarap dan keluarnya kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang mengeluarkan sertifikat bersyarat. Sehingga tokoh masyarakat yang dahulu cukup solid sekarang terpecah menjadi dua kelompok, yaitu sebagian menyetujui sertifikat tersebut, sebagian menolaknya.

Saran yang dapat penyusun berikan antara lain, agar hambatan-hambatan yang dihadapi selama proses sertifikasi tanah hendaknya di mediasi oleh Pemerintahan Kabupaten dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan tetap mengacu pada asas musyawarah untuk mufakat, serta lebih proaktif dan aspiratif dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalam penyelesaiannya tidak cenderung bertele-tele dengan jangka waktu yang sangat lama. Selain itu, masyarakat Jenggawah dalam menanggapi persoalan ini, agar tetap berfikir jernih dan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat menghindari anarkisme rakyat. Tetap mengawal proses penerbitan sertifikat tersebut sebagai bentuk antisipasi terhadap masuknya kepentingan-kepentingan pragmatis coba "memancing di air yang keruh".



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah dalam hubungannya dengan kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting. Oleh karenanya, dalam kehidupan sehari-hari hubungan manusia dengan tanah sulit sekali untuk dipisahkan. Apalagi, kalau hal tersebut kita kaitkan dengan keberadaan kehidupan masyarakat kita yang bercorak agraris, dimana secara mayoritas masih sangat bergantung pada sektor pertanian. Bagi masyarakat agraris, tanah merupakan salah satu kebutuhan penting sebagai sumber kehidupan sehari-hari. Bahkan bisa dikatakan, tanah merupakan faktor yang paling penting dibanding sumber-sumber kehidupan yang lain.

Lain daripada itu, sisi kedekatan sejarah terhadap tanah sebagai warisan nenek moyang, membawa akibat pada kuatnya semangat untuk mempertahankan tanah. Disamping itu, persoalan yang muncul berkaitan dengan tanah, seringkali juga menjadi persoalan yang sangat majemuk. Bahkan terkadang, orang rela mengorbankan nyawanya hanya untuk sejenkal tanah. Sebagaimana pepatah Jawa yang berbunyi "*sakdumuk bathuk, saknyari bumi dibelani tumekaning pati*", adalah suatu ungkapan yang sarat dengan makna spiritualitas dari hubungan keterdekatan manusia dengan tanah tempat ia berpijak, hidup dan sampai pada akhirnya orang harus menyerahkan raganya untuk bersatu kembali dengan bumi (baca: tanah) dalam mempertahankannya. (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2004: 1)

Persoalan tersebut diatas menjadi semakin kompleks ketika kepentingan pembangunan mulai masuk dan menjadi salah satu faktor yang cukup menentukan dalam hal pengelolaan, peruntukan dan penguasaan tanah. Disadari atau tidak, dalam perencanaan pembangunan masih sedikitnya ada dua pandangan yang berbeda dalam masalah pertanahan. Pandangan pertama, cenderung mendudukan masalah pertanahan sebagai bagian dari masalah pembangunan secara keseluruhan. Sedangkan pandangan kedua, cenderung menempatkan masalah pertanahan sebagai dasar pembangunan (Gunawan Wiradi: 1991).

UUPA ini dibuat untuk mengatasi undang-undang warisan pemerintah kolonial yang dipandang tidak menguntungkan rakyat Indonesia, UUPA menghapus asas domein dan menggantinya dengan konsep Hak Menguasai Negara (HMN) berdasarkan pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yang berbunyi: "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.*" Hak Milik Negara tidak menepatkan negara sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai organisasi tertinggi rakyat Indonesia yang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan tanah demi kemakmuran rakyat. Atas dasar HMN ini pula lalu ditetapkan macam-macam hak atas tanah yaitu ; Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan sebagainya. (Parlindungan, 1991: 90)

Pemegang hak memiliki wewenang untuk mempergunakannya sesuai dengan batas-batas dan persyaratan yang terdapat dalam UUPA, bahwa hak-hak tersebut mengandung fungsi sosial. Namun justru pada sisi inilah timbul penafsiran yang mungkin berbeda dengan maksud Undang-undang Pokok Agraria. Perkembangan politik pada dekade 1960 melahirkan pergantian rezim pemerintah yang sekaligus mengubur wacana agraria atas dasar Undang-undang Pokok Agraria. Disinilah Undang-undang Pokok Agraria 1960 tidak dibuang tetapi ditafsirkan kembali oleh pemerintah orde Baru sesuai dengan kepentingannya. Dengan demikian jika sebelumnya isu utama wacana agraria adalah *land reform* dengan semangat kerakyatan sebaliknya pada zaman Orde Baru adalah konsolidasi tanah dengan semangat elitisme.

Dari uraian tersebut, dapat dilihat secara jelas dari langkah-langkah nyata baik dalam hal perencanaan maupun dalam pelaksanaan pembangunan, dimana hal itu semakin menunjukkan tentang kompleksitas permasalahan pertanahan dalam pembangunan. Dapat dikemukakan, kurang-lebih sejak dekade 60-an sampai sekarang ini, persoalan atau kasus sengketa pertanahan belum pernah terselesaikan secara tuntas. Dalam artian, mampu memberikan rasa keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam persengketaan dimaksud. Bahkan, cenderung makin menggejala dalam kurun 20 tahun belakangan ini. Begitu menjadi sengketa hukum, biasanya, masalahnya lalu berkembang menjadi rumit. Hal itu terjadi,

karena hubungan hukum yang terjadi diantara para pihak yang bersengketa tersebut, untuk sebagian besar belum jelas.

Melihat fungsi tanah sebagai sumber daya alam memegang peranan penting dalam pembangunan Kabupaten Jember karena rehabilitasi dan pengembangan perekonomian sangat ditentukan oleh kegiatan ekonomi berbasis tanah, bahkan hampir tidak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah. Sehingga menyebabkan banyak bermunculan permasalahan tanah di Kabupaten Jember, yang paling menonjol adalah permasalahan yang berkaitan dengan hak penguasaan tanah. Sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah pada umumnya menyakut tanah-tanah bekas perkebunan milik Belanda yang terkena ketentuan Nasionalisasi berdasarkan Undang-undang No. 86 Tahun 1958, sehingga menjadi tanah negara yang kemudian oleh pemerintah diberikan dengan status Hak Guna Usaha (HGU) kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

Kabupaten Jember mayoritas penduduknya petani, dan tembakau merupakan salah satu hasil produksi yang dapat diandalkan menjadi komoditi ekspor, bahkan termasuk salah satu aset nasional dalam sektor komoditi non-migas. Hal ini mempunyai keterkaitan dengan upaya penghimpunan dana pembangunan yang dilakukan pemerintah, dimana melalui pembentukan berbagai Badan Usaha Negara yang ada, diharapkan mampu mengakumulasi dana yang dibutuhkan bagi kelangsungan pembangunan. Salah satu upaya yang dilakukan dalam sektor perkebunan adalah dengan membentuk PT. Perkebunan, atau yang lebih dikenal dengan PTP. Sedangkan badan Usaha dimaksud yang khusus mengelola tembakau di wilayah Kabupaten Jember, dipercayakan pada PTP XXVII (sekarang menjadi PTPN X) sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

PTP XXVII yang didirikan untuk mengelola bekas perusahaan partikelir Belanda yakni NV. L.M.O.D (Landbow Maatchappij Oud Djember). Pada tahun 1870, NV. L.M.O.D mendapat hak *erfpacht* dari pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Agrarisch Besluit (AB)* seluas 3.274,668 Ha, serta terletak diempat Kecamatan yaitu: Kec. Mumbulsari, Kec. Jenggawah, Kec. Ajung dan Kec. Rambipuji kabupaten Jember. (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2004: 2)

Sementara disisi lain petani penggarap yang telah menguasai, menggarap, dan menduduki tanah atau lahan diareal bekas hak *erfpacht* tersebut secara turun-temurun sejak tahun 1859 menganggap bahwa tanah tersebut adalah warisan dari nenek moyang mereka yang telah didiami dan digunakan secara turun temurun, maupun diolah sebagai sumber kehidupan mereka beserta sanak keluarganya. Dengan demikian keterikatan batin dengan leluhur maupun keakraban yang telah menyatu antara mereka dengan tanah wilayah tersebut dalam suatu proses waktu yang cukup panjang, menjadi salah satu dasar spiritualitas bagi warga Jenggawah untuk mempertahankan tanah di maksud. Bahkan, dengan sebuah harga yang sangat mahal, yakni diri dan nyawa mereka sendiri.

Atas dasar pemahaman itu, petani penggarap berkehendak untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat atas hak milik tanah yang menurut petani/penggarap adalah hak mereka. Lebih jauh permohonan hak milik tersebut didasari oleh keyakinan mereka bahwa sebagian tanah diareal bekas *hak erfpacht* tersebut adalah tanah warisan dari nenek moyang mereka yang telah membuka hutan untuk dijadikan daerah perkampungan dan persewaan sebelum berdirinya NV. L.M.O.D.

Pada perkembangan selanjutnya, rakyat terus melakukan upaya-upaya untuk mendapatkan sertifikat, yang pada akhirnya berhasil mendapatkannya setelah melalui proses perjuangan yang panjang dan "berliku-liku". Akan tetapi dalam perjalanannya dalam sertifikat tersebut terdapat klausul yang dicantumkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Jember.

Dilatar belakangi hal-hal tersebut diatas, maka penulis mengambil judul skripsi : **"TINJAUAN YURIDIS WEWENANG KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER TERKAIT DENGAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS TANAH DI JENGGAWAH KABUPATEN JEMBER)"**.

## 1.2 Ruang Lingkup

Masalah pertanahan atau agraria memang sangat kompleks dan luas cakupannya, oleh karena itu agar tidak mengalami kekaburan dan penyimpangan pembahasan dan tujuan penulisan, maka diperlukan adanya ruang lingkup sebagai pembatasan pada permasalahan dan pembahasan dalam skripsi ini.

Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di tingkat pusat, dan di Kabupaten Jember adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember telah mengeluarkan sertifikat dengan catatan sebagaimana yang terjadi di Jenggawah. Adapun skripsi ini dibatasi tentang wewenang Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam pembuatan sertifikat dengan mencantumkan catatan/klausul tertentu, sehingga akan jelas fokus pembahasannya.

## 1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang dan Ruang Lingkup tersebut diatas, maka terdapat permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu;

1. bagaimana proses pemberian hak milik atas tanah di Jenggawah ?
2. bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam penerbitan sertifikat dengan catatan?
3. faktor apa sajakah yang menjadi penghambat sertifikasi tanah Jenggawah?

## 1.4. Tujuan Penulisan

Skripsi yang ditulis ini, memiliki tujuan yang hendak dicapai penulis sebagai berikut:

### 1.4.1. Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai;

- a. untuk memenuhi tugas akhir sebagai prasyarat yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. untuk melengkapi, menyempurnakan dan mengembangkan ilmu yang didapat dari proses belajar mengajar di Fakultas Hukum Universitas Jember, sehingga dapat diterapkan dalam kehidupan bermasyarakat.
- c. untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang bekepentingan dan berminat berkaitan dengan hal-hal yang dipermasalahkan dalam skripsi ini.

#### 1.4.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai;

- a. untuk mengetahui proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Jenggawah
- b. untuk mengetahui kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam penerbitan sertifikat dengan catatan.
- c. untuk mengetahui faktor apa sajakah yang menjadi penghambat sertifikasi tanah Jenggawah.

#### 1.5 Metodologi Penelitian

Skripsi merupakan karya ilmiah, oleh karena itu diperlukan suatu metodologi, baik dalam proses pengumpulan data maupun dalam menganalisis suatu permasalahan demi memudahkan perumusan suatu sintesis (kesimpulan) atau untuk memeriksa suatu kebenaran pernyataan.

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

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1.5.1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan normatif-yuridis, yang merupakan suatu pendekatan yang sering diterapkan dalam penelitian hukum dan dipandang relevan dengan permasalahan yang dikupas. Pada awalnya yang diteliti adalah data sekunder kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan (Soekanto, 1986:52)

### 1.5.2. Sumber Data

Dalam pendekatan normatif-yuridis ini memadukan kenyataan yang ada di lapangan dengan peraturan perundang-undangan dan teori yang berlaku, sehingga ada dua sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

#### 1.5.2.1. Sumber Data Primer

Data primer ini diperoleh dengan mengadakan penelitian dilapangan untuk mendapatkan data yang aktual, melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dan mengerti tentang sertifikasi tanah jenggawah, sehingga dapat memberikan kemungkinan-kemungkinan baru, yang melengkapi sumber data sekunder.

#### 1.5.2.2. Sumber Data Sekunder

Sumber data yang diperoleh dengan cara menggali dan mengkaji kepustakaan hukum, hukum positif, konsepsi teoritis yang relevan dengan pokok permasalahan yang ada.

### 1.5.3. Metode Pengumpulan Data

#### 1.5.3.1 Penelitian di Lapangan

Metode ini dilakukan dengan mengadakan wawancara secara lisan maupun tertulis dengan para pihak yang terkait dan mengerti tentang masalah sertifikat dan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terkait dengan masalah Jenggawah. Sedangkan responden yang diwawancarai untuk mendapat informasi berasal dari (tokoh) perwakilan rakyat Jenggawah, Kantor Pertanahan Kabupaten

Jember, PT. Perkebunan XXVII, dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang mendampingi.

#### 1.5.3.2. Studi Literatur.

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

#### 1.5.4. Analisis Data

Penulis menganalisis data dari hasil studi dan penelitian yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode Analisis data Deskriptif, yang non statistik, yaitu menganalisis data untuk memperoleh gambaran singkat yang tidak didasarkan pada angka-angka bilangan statistik, melainkan analisis yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum masyarakat yang berkaitan dengan masalah yang dibahas ( Soemitro, 1998: 168 ).

Proses selanjutnya mengambil kesimpulan dengan metode Deduktif, yaitu suatu cara mengambil kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus ( Hadi, 1997: 42 )

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

**2.1 FAKTA**

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

Komunitas petani Jenggawah merupakan komunitas majemuk, baik dari segi etnis budaya dan religiusitas, maupun status sosial. Di samping orang Madura yang memiliki cara santri, sebagian petani Jenggawah adalah orang Jawa dari daerah Ponorogo, Trenggalek, Kediri dan sekitarnya serta ada yang dari Jawa Tengah yang memiliki citra abangan. Namun tak bisa dipungkiri bahwa citra Madura jauh lebih menonjol.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, diantaranya mengatur hak milik atas tanah dan ketentuan-ketentuan konversi. Tanah jenggawah yang berasal dari hasil babatan nenek moyang petani adalah tanah hak yasan yang dianggap memenuhi syarat untuk dikonversi menjadi hak milik dan dimohonkan tanda bukti hak milik (pasal II ketentuan Konversi). Di sinilah arti penting babat alas dalam konteks hukum modern bagi petani jenggawah. Petani memiliki bahan historis (sejarah) untuk menyatakan tanah Jenggawah sebagai tanah warisan dengan hak yasan, dan

karena itu menurut Undang-undang Pokok Agraria 1960 dapat di *konversi* menjadi hak milik. Negara dengan demikian dianggap wajib mengeluarkan surat pengakuan hak milik atas tanah tersebut kepada petani. Disamping itu Undang-undang pokok Agraria 1960 juga memuat ketentuan konversi hak-hak asing (barat), yang diantaranya adalah hak *erpacht*.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria, hak-hak asing (barat) seperti *hak erfpacht* di konversi menjadi hak guna usaha (HGU) dan *hak opstal* menjadi hak guna bangunan (HGB) hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut dalam jangka waktu paling lama 20 tahun (pasal 55, dan pasal II ketentuan Konversi). Ini berarti ketika tanah-tanah hak-hak barat yang dijadikan HGU dan HGB itu habis masa berlakunya, negara wajib memperhatikan permohonan yang diajukan petani atas tanah, yang pada satu sisi dianggap warisan dari hasil babat alas nenek moyang mereka tapi pada sisi lain dinyatakan sebagai bekas tanah *erpacht*.

Pemerintah memberikan HGU kepada PTP XXVII melalui SK.32/HGU/DA/1969 dan SK. 15/HGU/DA/1970, yang menyebutkan diatas tanah tersebut tidak terdapat tanah yang diduduki oleh rakyat. Padahal dalam kenyataannya ada sebagian tanah yang sudah diduduki, dikuasai, dan digarap oleh rakyat secara turun-temurun dan dimohon menjadi hak milik. Dan tanah termohon tersebut pernah dibebani pajak sejak tahun 1953 sampai dengan tahun 1970. (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2004: 5)

Dengan legalitas ini pula PTP XXVII kemudian melakukan apa yang disebut penertiban penggarapan dengan menerbitkan SK Direksi PTP XXVII No. 14/sukep/1978 tertanggal 15 juli 1978, yang juga diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember. Surat keputusan itu pada intinya berisi pengaturan kembali hak garap yang dikenal dengan sebutan *herkaveling*, yang masing-masing ditetapkan seluas 0,3 Ha. Keputusan ini memunculkan reaksi keras dari petani yang kemudian melahirkan amuk massa petani Jenggawah pada tahun 1979. Petani menganggap keputusan tersebut tidak adil, karena telah mengabaikan asal-usul tanah. Di samping itu akibat keputusan tersebut banyak pendatang baru yang oleh petani disebut oknum PTP dan perangkat desa yang tidak punya andil

riwayat tanah Jenggawah tetapi justru mendapat tanah yang jauh lebih luas dan dengan memilih kualitas yang dikehendaki. Bahkan tanah-tanah itu kemudian banyak yang disewakan kepada orang-orang cina yang tinggal di kota Jember.

Dari amuk massa tersebut, akibatnya sejumlah petani mendekam beberapa bulan di kamar lembaga Pemasyarakatan Jember. Selanjutnya pemerintah memberikan penjelasan yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negari RI melalui sebuah surat yang ditujukan kepada H. moch. Cholil, dan kawan-kawan dengan perantara Bupati Kepala daerah Tingkat II Jember, Cq. Kepala Kantor Agraria Kabupaten Jember, tanggal 9 februari 1981 yang berisi :

*“Mengingat bahwa tanah perkebunan bekas hak erpacht N.V.L.M.N.O.D. sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara sejak tanggal 3 Desember 1957 dan kemudian telah diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada PT. Perkebunan XXVII, maka tanah itu tidak terkena keputusan presiden No.32 tahun 1979 yang mengatur tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam pemberian hak baru atas tanah asal konversi Hak-hak barat, yang berakhir waktunya pada tanggal 24 september 1980”.*

Pandangan tersebut dipertegas kembali oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional sehubungan dengan keputusan pemberian perpanjangan HGU kepada PTP XXVII untuk 25 tahun kedua sejak tahun 1994 dengan SK No.74/HGU/BPN/1994. Dengan munculnya Kepres No. 32 tahun 1979 mengatur tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam pemberian hak baru atas tanah asal konversi Hak-hak barat memberi ruang bagi petani untuk mendapatkan tanda bukti hak milik dari negara atas tanah yang dimohon. Dengan kata lain Keppres 32 tahun 1979 justru menghalangi PTP XXVII untuk menjadikan tanah Jenggawah sebagai Hak Guna Usaha kembali. Oleh karena itu petani menganggap negara telah melanggar peraturan yang dibuat sendiri ketika negara mengabulkan permohonan PTP XXVII untuk memperpanjang Hak Guna Usaha.

Dalam pandangan petani justru seharusnya negara mengutamakan permohonan hak milik dari petani. Permohonan PTP XXVII untuk menguasai kembali tanah Jenggawah yang dikabulkan oleh negara dianggap menyalahi Keppres No. 32 tahun 1979 tersebut. Negara dianggap telah mengabaikan kenyataan bahwa diatas tanah tersebut terdapat tanah yang telah diduduki atau

dikuasai rakyat sekitar 1.200 Ha, yang seharusnya dikeluarkan dari areal Hak Guna Usaha dan diberikan hak baru kepada rakyat yang telah mendudukinya.

Adapun upaya-upaya yang telah dilakukan oleh petani penggarap dalam mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang dipersengketakan tersebut dapat kita lihat antara lain sebagai berikut:

Pada tanggal 18 juli 1979, petani penggarap / pemukim melalui para wakilnya menyampaikan surat pengajuan permohonan hak milik sekaligus juga menyampaikan risalah tanah kepada Direktur Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri.

Tahun 1990, mengajukan surat permohonan hak milik khusus yang meliputi tanah kering kepada Bupati Jember dan Direksi PTP XXVII Jember.

Tahun 1991, petani penggarap mengajukan surat permohonan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur, yang di ajukan kembali pada tahun 1992 kepada Bupati Jember.

Tahun 1993, petani penggarap datang pada semua fraksi di DPR RI untuk meminta dukungan serta mengadakan tekanan pada pemerintah untuk segera menyelesaikan sengketa yang terjadi, yang ditindak lanjuti dengan pengajuan surat permohonan hak milik kepada BPN Pusat untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut.

Pada pertengahan tahun 1995 petani Jenggawah melakukan gerakan massa yang disertai dengan tindakan kekerasan untuk menolak keputusan pemerintah Orde Baru. Yang dalam proses selanjutnya, pada tanggal 1 Oktober 1998 telah ditanda tangani perjanjian kerjasama berdasarkan pola kemitraan antara PTPN X (persero) dahulu PTP XXVII dengan wakil petani penggarap atas tanah perkebunan Ajung Gayasan Jenggawah antara lain: PTPN X melepaskan HGU kepada petani penggarap dengan persyaratan selama 7 bulan dalam 24 bulan areal tersebut ditanami tembakau untuk kepentingan PTPN X. Kemudian pada tanggal 20 Oktober 1998 terbit Surat Keputusan Bupati Jember No. 90 Tahun 1998 tentang Tim Inventarisasi tanah Hak Guna Usaha Kebun Ajung Gayasan PTPN X yang akan diberikan Hak Milik kepada petani penggarap.

Pada tanggal 1 Oktober 1999 terbit Surat Keputusan menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha PTP XXVII atas tanah perkebunan Ajung Gayasan Jenggawah meliputi 14 bidang tanah sertifikat HGU seluas 3.117, 0214 ha dan areal tersebut yang masih merupakan tanah pertanian sekaligus ditetapkan sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah (*Obyek Landreform*) yang dapat diberikan hak milik kepada petani penggarap.

Dari hasil inventarisasi diperoleh jumlah 7959 bidang tanah yang akan dibagikan kepada petani penggarap, dari jumlah tersebut oleh kantor pertanahan Kabupaten Jember telah diterbitkan surat Keputusan Pemberian Hak Milik untuk 4985 bidang tanah dan Sertipikat Hak Milik untuk 2281 bidang tanah yang telah dibagikan kepada petani penggarap. Tetapi yang kemudian menjadi permasalahan baru dengan penerbitan sertipikat tersebut adalah munculnya SK Kepala Kantor Pertanahan No. 30.420.335.34.2002 yang sangat menyudutkan posisi petani dan SK inilah yang lalu mendasari terbitnya sertipikat dengan catatan.

Isi dari SK tersebut antara lain menetapkan beberapa hal sebagai berikut: *Pertama*, meredistribusikan tanah negara yang merupakan obyek Landreform kepada petani penggarap.

*Kedua*, memberikan hak milik kepada 70 orang yang meliputi 93 bidang masing-masing atas pertanian seluas 296.177 M2 yang merupakan sebagian dari tanah Negara bekas HGU Nomor 6/Lengkong luas seluruhnya 60.000 M2 dan sebagian dari tanah Negara bekas HGU Nomor 7/Lengkong luas seluruhnya 6.173.500 M2.

*Ketiga*, Pemberian hak milik tersebut disertai dengan kewajiban dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dibawah ini:

- a. Untuk memperoleh tanda bukti hak / sertipikat, Hak Milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 bulan sejak keputusan ini ditetapkan;
- b. Tanah-tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan PP 24 tahun 1997;
- c. Yang bersangkutan wajib mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif,

- d. Setelah pemberian hak milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Unit Desa di daerah letak tanahnya dan wajib meningkatkan hasil produksi tanahnya;
- e. Yang bersangkutan harus memperhatikan secara sungguh-sungguh isi perjanjian kerjasama berdasarkan pola kemitraan tanggal 01-10-1998 antara PTPN X dengan penerima hak milik atas tanah perkebunan Ajung gayasan-Jenggawah di Jember;
- f. Wajib menyediakan tanah yang diterima tersebut kepada pihak PTPN X untuk ditanami tembakau sebagaimana dimaksud pada "DIKTUM KETIGA" huruf (e) diatas;
- g. Tanah yang di berikan tersebut hanya boleh dipindahtangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- h. Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan dan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut hak milik yang diberikan;

*Keempat*, Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan kabupaten Jember untuk mencatat kewajiban tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf (g) pada Buku Tanah dan sertifikatnya, mengacu pada pasal 98 ayat 1 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, dan seterusnya.

Dari SK tersebutlah diterbitkan sertifikat dengan catatan, yang berbunyi: *Berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Jember tanggal 16-12-2002 Nomor 30.420.335.34-2002 tanah yang diberikan dilarang dialihkan kepada pihak lain baik sebagian atau seluruhnya kecuali diperoleh izin dari Kantor Pertanahan Kabupaten jember. Dalam proses selanjutnya, sebagai akibat dari kebijakan tersebut terjadi perpecahan ditingkat masyarakat Jenggawah. Dimana terjadi pro-kontra antara yang sepakat sertifikat dengan catatan dan pihak yang tidak sepakat dengan sertifikat tersebut.*

## 2.2 Dasar Hukum

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

### 1. Undang-undang Dasar 1945

#### a. Pasal 33 ayat (3) :

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

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

#### a. Pasal 2 ayat (1) :

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

#### b. Pasal 16 ayat (1) :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah:

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

#### Pasal 53 ayat (1) :

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan

hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

c. Pasal 19 ayat (1) :

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

ayat (2) ;

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi;

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

d. Pasal 20 ayat :

(1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

e. Pasal 21 ayat (1) :

Hanya warga Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

f. Pasal 28 ayat (1) :

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

g. Pasal 29 ayat (1) :

Hak guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

3. Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara
5. Peraturan Pemerintah nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

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

### 2.3 Landasan Teori

#### 2.3.1. Pengertian Landreform

##### A. Pengertian dan Ciri-ciri Landreform

Secara harfiah Landreform berasal dari kata-kata dalam bahasa Inggris yang terdiri dari kata "*Land*" dan "*Reform*". *Land* artinya tanah, sedangkan *reform* artinya perubahan dasar atau perombakan untuk membentuk/membangun/menata kembali struktur pertanian. Jadi arti Landreform adalah perombakan struktur pertanian lama dan pembangunan struktur pertanian lama menuju struktur pertanian baru (Budi Jaya, 1989:9)

Pengertian Landreform di Indonesia dibagi atas dua bagian, yaitu;

a. Landreform dalam arti luas, yang dikenal dengan istilah *Agrarian Reform* / Panca Program, terdiri dari;

- (1) pembaharuan Hukum Agraria.
- (2) penghapusan hak-hak asing dan konsepsi-konsepsi kolonial atas tanah.
- (3) mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur.
- (4) perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah.
- (5) perencanaan, persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara berencana sesuai dengan daya dan kesanggupan serta kemampuannya. (Harsono, 1991: 21)

Pengertian landreform dalam arti luas telah disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5/1960) maupun UU No. 56/Prp/1960 yang sama dengan pengertian landreform menurut versi FAO yaitu: landreform adalah dianggap meliputi suatu program tindakan yang saling berhubungan dengan tujuan untuk menghilangkan penghalang-penghalang dibidang ekonomi, sosial yang timbul dari kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam struktur pertanian ( Soenargo, 1988:2)

Landreform adalah memperbaiki hubungan manusia dengan tanah, guna meningkatkan hasil para petani, terutama dengan berbagai cara yang dikembangkan dengan ketentuan-ketentuan legislatif, sehingga dengan demikian keadaan yang dicapai oleh petani akan terus berkembang bagi peningkatan kesejahteraan mereka. *Political will* yang dimaksud adalah bahwa landrefom itu akan memperbaiki hubungan antara manusia dengan tanah. Sehingga mereka dapat hidup layak melalui upaya pertaniannya, adapun yang dimaksud dengan manusia disini adalah tegas berorientasi pada kepentingan petani. (Parlindungan 1983:33-34).

b. Landreform dalam arti sempit, menyangkut perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang

bersangkutan dengan pengusahaan tanah. Selanjutnya disini ketentuan ini akan digunakan dalam cara yang lebih terbatas yang mengarah pada program pemerintah menuju pemerataan kembali pemilikan tanah.

*Agrarian Reform* merupakan konsep yang lebih menyeluruh karena meliputi perubahan keadaan-keadaan yang sangat luas dan sangat berpengaruh terhadap sektor pertanian. Dengan demikian dapat dikatakan merupakan suatu alat yang sangat penting untuk meningkatkan hasil pertanian yang dihasilkan tanah tersebut dengan asumsi bahwa tanah merupakan faktor produksi yang paling dominan.

Adapun yang merupakan ciri pokok pelaksanaan Landrefom di Indonesia adalah sebagai berikut;

- a. tidak menghapus hak milik perseorangan atas tanah, bahkan secara kuantitatif menambah jumlah pemilik-pemilik tanah.
- b. adanya suatu jaminan pembayaran ganti rugi (kompensasi) bagi para bekas pemilik tanah-tanah pertanian kelebihan dan *absentee* yang dikuasai oleh pemerintah.

#### B. Tujuan Landreform

Mengenai tujuan diadakannya program Landreform dapat diklarifikasikan menjadi dua bagian, yaitu tujuan secara umum dan tujuan secara khusus.

Secara umum:

Tujuan Landreform adalah untuk mempertinggi taraf hidup dan penghasilan petani penggarap, sebagai landasan pembangunan ekonomi menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan pancasila.

Secara khusus:

Dengan berdasarkan pada tujuan secara umum diatas, maka landreform di Indonesia diarahkan agar dapat mencapai tiga (3) aspek sekaligus, yaitu:

- a. Tujuan sosial ekonomi;
  - (1) memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi dan fungsi sosial pada hak miilik.

(2) memperbaiki produk nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat.

b. Tujuan sosial politik;

(1) mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan pemilik tanah yang luas.

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

c. tujuan mental psikologis;

(1) meningkatkan kegairahan kerja bagi para petani penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai pemilikan tanah.

(2) memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarapnya (Budi Jaya, 1989:11).

Effendy Perangin (1971:28) juga berpendapat bahwa tujuan landreform di Indonesia adalah untuk mengadakan perubahan terhadap pemilikan tanah sehingga penggunaan tanah dapat lebih produktif dan efisien. Dengan landreform maka tanah benar-benar memiliki fungsi sosial.

Atas dasar tujuan itu maka sasaran yang akan dicapai adalah memberikan pengayoman kepada para petani penggarap dalam usaha memberikan kepastian hukum dan kepastian hak dengan cara memberikan hak milik atas tanah yang telah digarapnya. Sebagai pengakuan adanya hak milik perseorangan atas tanah, maka kepada pemilik yang tanah-tanahnya diambil oleh pemerintah diberikan ganti kerugian menurut ketentuan yang berlaku.

### C. Landasan Pelaksanaan Landreform

Mengenai landasan pelaksanaan landreform, dapat dikelompokkan menjadi tiga (3) bagian, yaitu:

i. Landasan Idiil : Pancasila

ii. Landasan Konstitusional : Undang-Undang Dasar 1945, yang terkandung dalam pasal 33 ayat (3) berbunyi sebagai berikut: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". (Harsono, 1991: 24)

iii. Landasan Operasional:

a. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1988 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara, dalam Bab IV mengenai pola umum Pelita kelima huruf D angka 27 dan 30 yang menyatakan:

- angka 27:

Dalam rangka pemerataan hasil-hasil pembangunan perlu lebih ditingkatkan dan diperluas usaha-usaha untuk memperbaiki penghasilan kelompok masyarakat yang mempunyai mata pencaharian dengan penghasilan yang masih rendah, seperti buruh tani, petani penggarap yang tidak memiliki lahan, petani berlahan sempit, peternak kecil, nelayan, pengrajin, dan sebagainya. Kebijakan yang memberi kesempatan lebih banyak kepada usaha golongan ekonomi lemah, baik di desa maupun di kota, yang terdiri dari usaha kecil, informal dan tradisional untuk memperluas dan meningkatkan usahanya perlu dilanjutkan dengan memberikan kepastian usaha memperkuat permodalan, memberikan bimbingan teknologi, meningkatkan keterampilan dan kemampuan berusaha serta memperluas pemasaran.

- angka 30:

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan. Di samping itu perlu dilanjutkan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah.

- b. Undang-Undang Pokok Agraria yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Budi Jaya, 1989:15-16)

#### D. Tanah-tanah Objek Landreform

Pemberian hak milik dalam rangka pelaksanaan landreform dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu:

- Tahap Pertama : pembagian kembali tanah objek landreform, yang pelaksanaannya dilakukan ditingkat Kabupaten/Kotamadya.
- Tahap Kedua : pemberian hak milik atas tanah yang dibagi-bagikan, yang pelaksanaannya dilakukan tingkat Propinsi.

Tanah-tanah objek landreform yang akan didistribusikan kepada para petani penggarap menurut ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, meliputi:

- (1) tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960.
- (2) tanah-tanah yang diambil oleh Pemerintah, karena pemiliknya bertempat tinggal diluar daerah kecamatan letak tanahnya atau karena pemilikan tanah absentee menyebabkan:
  - Pengusahaan tanah yang tidak ekonomis.
  - Menimbulkan sistem penghisapan.
  - Diterlantarkan.
- (3) tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja yang dengan berlakunya ketentuan UUPA menjadi hapus dan beralih kepada negara.
- (4) tanah-tanah lain yang langsung dikuasai negara misalnya bekas tanah partikelir, tanah-tanah dengan Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya, dihentikan atau dibatalkan.
- (5) tanah-tanah lain, tidak termasuk didalamnya tanah-tanah wakaf dan tanah untuk peribadatan.

Tanah-tanah objek landreform sebelum dibagi-bagikan kepada petani penggarap, terlebih dahulu dinyatakan sebagai tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

#### E. Redistribusi Tanah

Redistribusi tanah adalah pembagian kembali tanah-tanah pertanian kepada petani. Tanah-tanah yang dibagikan tersebut adalah tanah yang diambil pemerintah karena kelebihan batas maksimum, atau tanah absentee dan juga tanah yang dikuasai negara. Redistribusi tanah juga dapat diartikan pengambil-alihan sebagian atau keseluruhan tanah-tanah milik para tuan tanah untuk dibagikan kembali kepada para petani yang tidak memiliki tanah atau memiliki namun sangat sempit, agar tercapai pemerataan dibidang pertanahan.

Dalam pembagian tanah kepada petani, akan dihadapi masalah siapa yang harus menjadi penerima langsung redistribusi tanah tersebut. Prinsip tanah untuk petani dapat digunakan untuk menentukan para penerima pembagian tanah, dalam hal ini penggarap dan buruh tani dianggap sebagai pihak paling terlibat dalam bidang pertanian, karena mereka memberikan dukungan bagi peningkatan hasil produksi dari tanahnya. Dengan begitu wajarlah jika penggarap dan buruh tani memperoleh perhatian pertama dalam menentukan redistribusi tanah (Hutagalung, 1985:4)

#### 2.3.2. Pengertian Tanah Negara

##### A. Hak Menguasai dari Negara

*Domein verklaring* yang termuat dalam *Agraris Besluit* pasal 1 Stb. 1870-118 jelas menyatakan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan sesuatu hak eigendom seseorang adalah domein negara. *Domein verklaring* tersebut penonjolannya kepada hak milik negara atas tanah dan negara dimasa itu adalah diperintah oleh pemerintahan kolonial. Maka tujuan akhir dari negara tersebut jangan diharapkan akan menunjang rakyat banyak. Banyak perkebunan yang dilindungi demi menyokong ekonomi penjajahan, yaitu mengeruk keuntungan sebanyak-banyaknya dari negeri jajahannya. Hal ini berbeda dengan konsep yang dikembangkan oleh UUPA, yaitu hak menguasai ini ditujukan seperti yang ditetapkan dalam pasal 2 ayat 3 yaitu "wewenang" yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan,

kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. (Parlindungan, 1991:90)

Luas hak menguasai dari negara tersebut sebagaimana ditetapkan oleh pasal 2 ayat 2 UUPA adalah;

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

Dengan penjelasan tersebut, maka jelaslah rumusan hak menguasai dari negara tersebut yang dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 tidak dijelaskan luasnya. Menurut UUPA, maka hak menguasai negara tersebut ada pada pemerintah pusat, dan pemerintah daerah hanya mungkin melaksanakan wewenang agraria tersebut jika memang didelegir oleh pemerintah pusat dengan asas dekonsentrasi kepada pemerintah daerah atau lembaga-lembaga pemerintah daerah, atau lembaga-lembaga lainnya baik untuk keperluan sendiri maupun untuk keperluan orang lain atau keperluan pihak ketiga.

Mengenai hak menguasai dari negara ini, dikaitkan dengan pasal 33 ayat 3 UUD 1945, dengan pasal 2 dan pasal 8 UUPA, maka suatu konstruksi dari pengertian yang tercakup dari hak menguasai negara dapat disusun. Dengan demikian dapat kita tuangkan pengertiannya sebagai berikut:

1. pengertian yang dituangkan oleh pasal 2 ayat 2 UUPA atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya.
2. konstataasi dari hak-hak yang sudah pernah ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu tanah-tanah eks BW dan tanah-tanah eks Hukum adat, dan kemudian dikonversi menjadi hak-hak yang diatur oleh UUPA.
3. memberikan hak-hak, yang diatur oleh UUPA, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan.

4. mengesahkan suatu perjanjian pendirian hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik dan kemudian mendaftarkannya dan menerbitkan sertifikatnya. (Parlindungan, 1991:90-92)

#### B. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas di bidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap propinsi Daerah Tingkat I dan Kantor Pertanahan Daerah Tingkat II atau kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Selain itu Badan Pertanahan Nasional merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 1 butir 2, menyatakan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN menunjuk kepada: apa saja dan siapa saja yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu saat melaksanakan suatu bidang urusan pemerintahan, maka pada saat berbuat itu ia dapat dianggap berkedudukan sebagai Badan atau Pejabat TUN, jadi yang menjadi patokan adalah fungsi pemerintahan yang dilaksanakan pada suatu saat bukan kedudukan struktural maupun nama resminya. (Indroharto, 1991:49)

Pelaksanaan dari suatu wewenang pemerintahan yang dimaksud adalah berdasarkan hukum publik yaitu tindakan hukum yang dilaksanakan Badan atau Pejabat TUN dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan, yang merupakan suatu produk yang digunakan untuk melaksanakan tugas-tugas pengurusan

masyarakat, terutama yang berkaitan dengan usaha pembangunan, pemberantasan dan pencegahan hal-hal atau tindakan-tindakan yang merugikan kepentingan masyarakat. Pemerintah untuk melakukan hal-hal tersebut dengan jalan mengeluarkan perintah-perintah atau larangan-larangan yang dianggap perlu serta dengan sistem perijinan ia mengawasi pelaksanaan perintah/larangan tersebut atau dengan kata lain Pemerintah bisa mengendalikan dengan membuat sebuah kebijakan tertentu. Dalam penjelasannya urusan pemerintahan adalah kegiatan yang bersifat eksekutif, yaitu semua kegiatan penguasa dalam negara ini yang tidak merupakan kegiatan atau aktivitas legislatif dan yudikatif. Dengan demikian kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jember merupakan aktivitas eksekutif, sehingga termasuk dalam urusan pemerintahan yang dilakukan Badan atau Pejabat TUN. (Indroharto,1991:50)

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

- a. merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah ;
- b. merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria;
- c. melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara kepastian hak dibidang pertanahan;
- d. melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan;
- e. melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administrasi pertanahan;

lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.

Adapun kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan

Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara pasal 3 menyebutkan bahwa:

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya memberi keputusan mengenai;

1. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (dua hektar);
2. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
3. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  - a. transmigrasi;
  - b. redistribusi tanah;
  - c. konsolidasi tanah;
  - d. pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis.

### 2.3.3. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

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

Dalam pasal 1 nomor 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri dalam negeri. Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari sampul luar, sampul dalam, buku tanah dan surat ukur. Sertifikat tersebut diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti seperti yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA. (Bachtiar Effendi, 1993:25)

#### A. fungsi Sertifikat Hak atas tanah

Sertifikat hak atas tanah berfungsi untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, yang meliputi kepastian subjek dan objeknya. Menurut pasal 13 ayat (4) juncto pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Oleh karena surat ukur yang merupakan bagian dari sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, dengan demikian batas-batas yang telah ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga pendaftaran tanah itu merupakan suatu *rechtskadaster*. (Surodjo, Irawan; 89).

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

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

- a. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- b. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Hak Milik dapat dijadikan jaminan dengan diberikan berbagai hak tanggungan
- d. Jangka waktu tidak terbatas.

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

Terkuat artinya hak milik, mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas dan mudah dipertahankan kepada pihak lain.

Terpenuhi artinya hak milik memberikan wewenang kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain dan merupakan induk dari hak-hak lain. (Parangin, 1994:336-237).

Tanah hak milik menurut hukum adat, maupun menurut pasal 20 ayat 2 UUPA dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain. Hak milik atas tanah

beralih apabila tanah jatuh ditangan negara atau ahli waris pemilik tanah, dan dialihkan apabila tanah tersebut dijual lepas, dihibahkan, diwariskan, diwakafkan, atau diserahkan kepada negara. (Iman Sutiknjo, 1990:61)

Kepastian hukum dibidang pertanahan diatur dalam UUPA yang dijelaskan dalam pasal 19 ayat (1) yang mengatakan bahwa: *untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.*

Kepastian hukum itu sendiri meliputi hal-hal sebagai berikut;

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

Karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Agraria baik tentang subjek maupun objek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah maupun dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah. (Budi Jaya; 1989:98)

#### B. Kekuatan pembuktian sertifikat Hak Atas Tanah

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

Beda sertifikat dengan alat bukti lain itu adalah bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka dalam hal ini keterangan yang ada dalam sertifikat itu harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain sebagai alat bukti permulaan, yang harus dikuatkan dengan alat bukti lainnya lagi.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan iktikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Jadi jelaslah karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar, dan oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat.

BAB IV  
KESIMPULAN DAN SARAN

**4.1 Kesimpulan**

1. Bahwa proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah Jenggawah sangat panjang dan penuh dengan persoalan yang kompleks, yang ditempuh melalui proses hukum dan politik dalam memperolehnya, yaitu dengan melakukan tekanan dan desakan kepada DPRD Jember, Pemerintahan Kabupaten Jember, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, DPR RI dan instansi-instansi yang terkait dalam rangka memperoleh Sertifikat hak atas tanah. Pada akhirnya berhasil mendapat sertifikat hak milik atas tanah, namun terdapat catatan/klausul yang menyatakan bahwa pemegang hak milik atas tanah tersebut tidak dapat memindahtangankan sebagian/keseluruhan hak tanpa mendapat ijin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
2. Bahwa ketentuan pencatatan disertipikat hak atas tanah, ada dasar aturannya yaitu PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 98 ayat 1 huruf (a) jo. PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 7. Akan tetapi itu tidak menjadi sebuah prioritas, hanya pada kasus tanah tertentu saja yang membutuhkan pencatatan. Sehingga pencatatan dalam sertifikat tersebut boleh, namun tidak setiap sertifikat hak milik atas tanah dapat diberikan catatan tersebut, hanya pada kasus tanah tertentu saja. Pencatatan tersebut tidak mengurangi hak milik sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang, karena masih bisa beralih dan dialihkan, hanya saja untuk dialihkan membutuhkan izin dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai konsekuensi atas tindakan hukum yang dilakukan atas tanah tersebut.
3. Bahwa perjuangan tanah Jenggawah mendapat hambatan yang cukup berat, manakala proses perjuangan tanah tersebut sudah hampir selesai, menuju proses sertifikasi tanah menjadi hak milik. Yang semua itu dipicu oleh adanya perbedaan kepentingan antara pihak PTP dengan petani penggarap dan keluarnya kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang mengeluarkan sertifikat bersyarat. Sehingga tokoh masyarakat yang dahulu

cukup solid sekarang terpecah menjadi dua kelompok, yaitu sebagian menyetujui sertifikat tersebut, sebagian menolaknya.

#### 4.2 Saran

1. Hambatan-hambatan yang dihadapi selama proses sertifikasi tanah hendaknya di mediasi oleh Pemerintahan kabupaten dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan tetap mengacu pada asas musyawarah untuk mufakat, sehingga dapat menghindari anarkisme masyarakat Jenggawah dan dapat mengambil keputusan yang bijaksana.
2. Agar dalam menanggapi persoalan ini, masyarakat Jenggawah tetap berfikir jernih dan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat menghindari anarkisme rakyat. Namun tetap mengawal proses penerbitan sertifikat tersebut sebagai bentuk antisipasi terhadap masuknya kepentingan-kepentingan pragmatis coba "memancing di air yang keruh".

Daftar pustaka

- Effendie, B. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- , 1982. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: alumni.
- Harsono, B. 1970. *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penjusunan, isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- , 1991. *Landreform di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- , 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Penerbit: Djambatan.
- Indroharto, 1991. *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Jaya, INB. 1989. *Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Rangka Pelaksanaan Landreform*. Yogyakarta: Liberty.
- Konsorsium Pembaharuan Agraria. 1997. *Reformasi Agraria*. Jakarta: Penerbit Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI.
- Parangin, E. 1991. *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: CV Rajawali.
- Simarta, R. 2002. *Kapitalisme Perkebunan dan Konsep Pemilikan Tanah Oleh Negara*. Yogyakarta: Penerbit Insist Press.
- Soetiknjo, I. 1990. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Tunggal, SB. 1999. *Pendaftaran Beserta Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Harvindo.
- Tim Advokasi GMNI Jawa Timur. 1995. *Kasus Sengketa Jenggawah*. Surabaya.

Lampiran I : Perjanjian Kerjasama Berdasarkan Pola Kemitraan Antara PT. Perkebunan Nusantara X ( Persero ) Berkedudukan Di Surabaya Dengan Penerima Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Ajunggayasan-Jenggawah Di Jember.



156

PERJANJIAN KERJASAMA BERDASARKAN POLA KEMITRAAN  
ANTARA  
PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X (PERSERO) BERKEDUDUKAN  
DI SURABAYA  
DENGAN  
PENERIMA HAK MILIK ATAS TANAH PERKEBUNAN  
AJUNGGAYASAN-JENGGAWAH DI JEMBER

Pada Hari ini Kamis Tanggal Satu Bulan Oktober Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan ( 1-10-1998), Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

1. Nama : MAS DARWITO  
Tempat Tinggal ;  
Jabatan : Direktur Sumber Daya Manusia & Umum PT. Perkebunan Nusantara X (Persero), bertindak untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara X (Persero) berkedudukan di Surabaya.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X (PERSERO) berkedudukan di Surabaya, selaku Pemegang Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Tembakau Kebun Ajunggayasan-Jenggawah di Jember, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA, yang melepaskan Hak Guna Usaha tersebut;

2. Wakil Petani/Pemegang Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Guna Usaha Atas Nama PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X (PERSERO) berkedudukan di Surabaya, terletak di 7 (tujuh) Desa di Kabupaten Jember (yakni Desa Jenggawah; Wirowongso; Cangkring; Kaliwining; Klompangan; Lengkong; dan Ajung), masing-masing wakil petani dari desa dan bernama seperti tersebut di bawah ini:

a. Desa Cangkring....

- a. Desa Cangkring : 1. H. IMAM MASYHURI A.M  
2. JOKO S. HAFID
- b. Desa Jenggawah : 1. MOH. IMAM CHUDLOKI  
2. MOH. HISYAM
- c. Desa Sukamakmur : 1. MASDUKI  
2. JOKO TARUP
- d. Desa Pancakarya : 1. AGUS SALIM  
2. SARMAN
- e. Desa Ajung : 1. MOH. KHOTIB  
2. ASMONADI
- f. Desa Lengkong : 1. IMAM SANTOSO  
2. MIREN EFENDI
- g. Desa Kaliwining : 1. H. MUKHLIS  
2. H. MOH. KHOLIL

Seluruhnya terdiri dari 14 (empat belas) orang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA selaku pihak yang akan memperoleh Hak Milik dari Pemerintah Atas Tanah Bekas Perkebunan Tembakau Kebun Ajunggayasan-Jenggawah di Kabupaten Jember sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan memperhatikan :

1. Undang-Undang Dasar 1945 ;
2. Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan;
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 Tentang Peraturan-Peraturan Dan Tindakan Tindakan Mengenai Tanah-Tanah Perkebunan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1996 Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Negara PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X (PERSERO);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1997 Tentang Kemitraan;
7. Peraturan.....

7. Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 Jo. Nomor 2 Tahun 1964 dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Dan Menteri Pertanian Nomor 8 Tahun 1996, Nomor 2/PRT/OP/8/1969 Tentang Ketentuan-Ketentuan Dan Syarat-Syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pengusaha Swasta Nasional;

8. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian;

Dengan ini bersepakat untuk mengadakan perjanjian sebagai berikut:

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

(1) Bahwa yang menjadi obyek dalam perjanjian ini adalah Tanah Bekas Hak Guna Usaha Yang perinciannya sebagai tersebut dibawah ini, dengan pengecualian bahwa bidang tanah yang peruntukannya pergudangan, pabrik, emplasemen, serta fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya, tetap merupakan asset dari instansi/badan hukum yang memilikinya dan diberikan hak atas tanahnya kepada yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku ;

(2) Adapun perincian Hak Gunas Usaha tersebut ayat (1) diatas adalah sebagai berikut :

1. Hak Guna Usaha Nomor 02/Jenggawah, seluas 5.542.724 M2;
2. Hak Guna Usaha Nomor 02/Wirowongso, seluas 63.000 M2;
3. Hak Guna Usaha Nomor 02/Cangkring, seluas 1.911.100 M2;
4. Hak Guan Usaha Nomor 03/Kaliwining, seluas 4.772.637 M2;
5. Hak Guna Usaha Nomor 03/Klompangan, seluas 795.000 M2;
6. Hak Guna Usaha Nomor 04/Klompangan, seluas 3.257.800 M2;
7. Hak Guna Usaha Nomor 05/Lengkong, seluas 13.700 M2;
8. Hak Guna Usaha Nomor 06/Lengkong, seluas 60.000 M2;
9. Hak Guna Usaha Nomor 07/Lengkong, seluas 6.173.500 M2;
10. Hak Guna Usaha Nomor 06/Ajung, seluas 625.800 M2;
11. Hak Guna Usaha Nomor 07/Ajung, seluas 607.283 M2;
12. Hak Guna Usaha Nomor 08/Ajung, seluas 855.000 M2;
13. Hak Guna Usaha Nomor 09/Ajung, seluas 1.254.000 M2;
14. Hak Guna Usaha Nomor 10/Ajung, seluas 5.238.680 M2.

Kesemuanya.....

Kesemuanya tercatat Atas Nama PT. PERKEBUNAN XXVII JEMBER dikenal dengan tanah bekas Perkebunan Tembakau Kebun Ajunggayasan-Jenggawah di Kabupaten Jember, yang menurut perjanjian ini dilepaskan Haknya kepada Negara oleh PIHAK PERTAMA untuk kepentingan PIHAK KEDUA;

- (3) Bahwa PIHAK PERTAMA adalah Badan Usaha Milik Negara dibawah Menteri Negara Pendayagunaan Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia yang bergerak dibidang Usaha Pertanian Tembakau Besuki Na Ogst, sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN), sedangkan PIHAK KEDUA adalah calon penerima Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Tembakau Kebun Ajunggayasan-Jenggawah dan yang terlibat langsung dalam pengelolaan tembakau;
- (4) Bahwa oleh karena itu Program Penanaman Tembakau Besuki Na Ogst yang ditugaskan kepada PIHAK PERTAMA oleh Pemerintah Republik Indonesia dengan segala aspek yang berkaitan dengan komoditi ekspor serta tidak merugikan masing-masing pihak dalam perjanjian ini, maka perlu disusun tata hubungan kerjasama yang harmonis dalam suatu kemitraan yang baku, antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA;
- (5) Perjanjian Kerjasama Kemitraan ini diwadahi dalam Forum Musyawarah Kemitraan.

DEFINISI

Pasal 2

- (1) Bahwa Pola Kerjasama Kemitraan adalah merupakan suatu hubungan kerjasama terpadu antara para pihak dalam hubungan yang saling menguntungkan, saling menghormati kedudukan masing-masing pihak dan saling membutuhkan.
- (2) Forum Musyawarah Kemitraan adalah wadah atau Forum Musyawarah antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA dan semua instansi terkait di bawah Pembinaan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

(3) Uang sewa.....

- (3) Uang sewa yang wajar sesuai dengan Harga Umum adalah Harga Sewa yang berlaku disekitar tempat itu dan pada saat itu.
- (4) Tanah Glebagan adalah areal tanah yang akan ditanami tembakau selama 7 (tujuh) bulan, dalam waktu 24 (duapuluh empat) bulan oleh PIHAK PERTAMA.

BAB II  
MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 3

- (1) Dicapainya pemberdayaan Sumber Daya Manusia petani setempat yang handal dibidang tembakau;
- (2) Terwujudnya hubungan kerjasama yang setara, harmonis, saling hormat-menghormati, saling membutuhkan dan saling menguntungkan;
- (3) Memberikan kepastian hukum penggunaan tanah bagi Para Penerima Hak Milik sehingga akan meningkatkan produktifitas tanah yang pada gilirannya akan terwujud peningkatan hasil usaha PIHAK PERTAMA maupun peningkatan taraf kesejahteraan PIHAK KEDUA;
- (4) Guna mencapai maksud dan tujuan ini dilaksanakan dengan :
  - a. PIHAK KESATU/melepaskan Hak Guna Usaha Atas Tanah Bekas Perkebunan Kebun Ajunggayasan-Jenggawah yang merupakan areal Tanaman Tembakau seluas 2618,87 Ha. (sesuai hasil inventarisasi) kepada negara untuk kepentingan hukum PIHAK KEDUA;
  - b. Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional menerima pelepasan Hak Atas Tanah tersebut dan selanjutnya/memberikan Hak Milik tanah dimaksud kepada Petani Penggarap yang aktif mengelola tanahnya;
  - c. PIHAK KEDUA menyetujui dan akan menyerahkan kembali kepada pihak pertama atas penggunaan tanah milik yang diperolehnya untuk ditanami tembakau selama 7 (tujuh) bulan;

d. PIHAK.....

- d. PIHAK PERTAMA memberikan petunjuk teknis pengelolaan tembakau yang baik dan benar kepada PIHAK KEDUA sebagai implementasi alih teknologi pertembakauan, sehingga IDENTITAS JEMBER SEBAGAI KOTA TEMBAKAU tetap terus dapat dipertahankan dan ditingkatkan;
- e. Selanjutnya kedua belah pihak setuju untuk menetapkan hak dan kewajiban seperti tersebut di bawah ini.

BAB III  
HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 4

(1)a. PIHAK PERTAMA berhak:

1. Menerima dalam keadaan kosong penggunaan tanah milik PIHAK KEDUA yang terkena areal Glebagan tanaman tembakau selama 7 (tujuh) bulan, untuk ditanami tembakau Besuki Na Ogst, sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN) tepat pada waktunya sesuai dengan jadwal/program yang telah ditentukan dalam rangka tanam tembakau (jadwal/program tanam tembakau yang ditentukan dalam forum kemitraan);
2. Melaksanakan penanaman tembakau Besuki Na Ogst, sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN) selama 7 (tujuh) bulan dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sesuai dengan baku teknik penanaman yang memadai, dan sepenuhnya menjadi wewenang dan tanggungjawab PIHAK PERTAMA;
3. Menentukan letak gudang pengolah, gudang pengering, rumah dinas dan keperluan penunjang produksi lainnya sepenuhnya dikelola PIHAK PERTAMA yang disepakati oleh PIHAK KEDUA;

b. PIHAK PERTAMA berkewajiban:

1. Memberikan petunjuk teknis pengelolaan tembakau yang baik dan benar.
2. Melepaskan.....

2. Melepaskan Hak Atas Tanah Perkebunan Kebun Ajunggayasan-Jenggawah yang merupakan areal perkebunan tembakau untuk kepentingan PIHAK KEDUA dalam pengajuan Hak Milik Atas Tanah dimaksud dalam suatu surat pelepasan hak yang dibuat secara khusus;
3. Memberitahukan kepada PIHAK KEDUA atas waktu penggunaan tanah untuk tanaman tembakau, sekaligus dimusyawarahkan teknis dan harganya yang ditetapkan saat itu oleh Forum Musyawarah Kemitraan.
4. Melaksanakan Penanaman Tembakau Besuki Na Ogst, sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN) sesuai program kerjanya.
5. Melestarikan penggunaan tanah sesuai peruntukannya.
6. Mempekerjakan dan menyerap tenaga kerja setempat.
7. Membayar uang sewa yang wajar sesuai dengan harga umum yang berlaku ditempat itu pada waktu itu.
8. Melakukan komunikasi secara aktif melalui Forum Musyawarah Kemitraan.
9. Tunduk dan taat pada keputusan Forum Musyawarah Kemitraan.
10. Menyerahkan kembali kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan baik dan kosong areal tanah yang telah selesai ditanami tembakau Besuki Na Ogst, Sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN).
11. Tidak bersifat monopolis dalam hal pengelolaan tembakau.
12. Tidak diskriminatif dan berupaya menuntaskan alih teknologi tembakau.

(2)a. PIHAK KEDUA berhak:

1. Menjadi penanam dan menerima alih teknologi bidang pengolahan tembakau.
- + 2. Memperoleh Hak Milik Atas Tanah yang dikuasai/digarap dari Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional.
3. Menerima uang sewa dari PIHAK PERTAMA atas tanah PIHAK KEDUA yang terkena Glebagan Tanaman Tembakau.
4. Mendapat kesempatan menjadi pekerja pada saat tanah ditanami tembakau (terkena Glebagan) dengan menerima upah sesuai ketentuan Upah Regional Minimum yang ditentukan Pemerintah.
5. Memilih.....

5. Memilih wakil kelompok atau dipilih menjadi wakil kelompok PIHAK KEDUA untuk keperluan pelaksanaan/kelangsungan penanaman tembakau, dan menentukan proyeksi lahan yang akan ditanami tembakau.
  6. Memanfaatkan kembali tanah Hak Miliknya yang telah selesai ditanami tembakau dengan tanaman pangan yang dapat meningkatkan taraf hidupnya serta penambahan devisa negara.
  7. Secara bertahap dan terencana menerima masukan dalam rangka peningkatan Sumber Daya Manusia bidang pengelolaan tembakau.
  8. Memiliki gudang untuk pengeringan tembakau sendiri jika PIHAK PERTAMA telah ternyata tidak mampu menampung hasil produksi tembakau hijau.
- b. PIHAK KEDUA berkewajiban:
1. Menyerahkan penggunaan Tanah Hak Miliknya dalam keadaan kosong selama 7 (tujuh) bulan untuk ditanami tembakau sesuai waktu yang telah ditentukan kepada PIHAK PERTAMA;
  2. Mengelola dengan baik tanah miliknya untuk komoditi lain pada saat 17 (tjubeelas) bulan dari waktu 24 (duapuluh empat) bulan.
  3. Tunduk dan taat terhadap keputusan Forum Musyawarah Kemitraan dan Ketentuan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember tentang hasil kesepakatan yang ditetapkan.
  4. Jika terjadi Pemindahan Hak Milik baik karena warisan maupun karena perbuatan hukum, maka pemilik yang baru harus tetap tunduk dan terikat pada perjanjian ini.
  5. Turut serta memelihara dan melestarikan tanah garapan serta lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  6. Ikut menjaga ketentraman dan ketertiban masyarakat.
  7. PIHAK KEDUA berkewajiban membayar pajak (PBB) yang telah ditentukan oleh pejabat yang berwenang termasuk kewajiban-kewajiban lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.
  8. Menanggung biaya Permohonan Hak Milik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

BAB IV.....

BAB IV

FUNGSI FORUM MUSYAWARAH KEMITRAAN

Pasal 5

Forum Kemitraan ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember dan sebagai wadah atau Forum Musyawarah antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA dan semua instansi terkait untuk mencapai kesepakatan pelaksanaan Program Kemitraan dan kegiatan operasional dilapangan serta langkah-langkah tindak lanjut pemecahan masalah yang timbul, serta demi melestarikan Jember sebagai Kota Tembakau yang memproduksi tembakau terbaik dan satu-satunya di dunia internasional.

- (1) Susunan Keanggotaan Forum Musyawarah Kemitraan:
- a. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember, selaku Ketua merangkap Anggota.
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, selaku Sekretaris merangkap Anggota.
  - c. Asisten II Sekwilda (Administrasi Pembangunan) Kabupaten Dati II Jember, selaku Wakil Sekretaris merangkap Anggota.
  - d. Kepala Dinas Perkebunan Kabupaten Jember, selaku Anggota.
  - e. Direktur PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X Berkedudukan di Surabaya, selaku Anggota.
  - f. Komandan Kodim 0824 Kabupaten Dati II Jember, selaku Anggota.
  - g. Kepala Kepolisian Resort Jember, selaku Anggota.
  - h. Wakil dari Penerima Hak Milik Atas Tanah Glebagan Tembakau Kebun Ajunggayasan-Jenggawah, selaku Anggota.
  - i. Tokoh-tokoh Ulama dalam wilayah setempat.
- (2) Fungsi Forum Musyawarah Kemitraan adalah:
- a. Menjembatani kepentingan PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA dalam proses kemitraan.
  - b. Menyusun rencana kerja operasional kemitraan secara tetap dan berkesinambungan yang meliputi penetapan Glebagan, Pola Tanam yang dituangkan dalam Rencana Definitif Kelompok PIHAK PERTAMA dan Rencana Definitif Kelompok PIHAK KEDUA.
  - c. Menyusun.....

- c. Menyusun Program Pembinaan Kelompok PIHAK KEDUA untuk meningkatkan kemampuan dalam melaksanakan usaha tani kemitraan.
- d. Mengadakan konsultasi/dialog antar anggota terutama untuk menampung aspirasi yang berkembang diantara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA.
- e. Mengamati masalah yang timbul dan berusaha memecahkan masalah secara dini.
- f. Menyusun program alih teknologi dalam upaya peningkatan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia setempat yang handal bidang pengelolaan tembakau Besuki Na Ogst.
- + g. Mengawasi secara ketat jika perlu melakukan tindakan jika terjadi pelanggaran hukum antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA.
- h. Mempertahankan dan melestarikan budaya pertembakauan dengan berupaya meningkatkan mutu tembakau kualitas eksport.
- i. Secara berkala melaporkan hasil musyawarah kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember/Ketua Satuan Pelaksana Bimas Tingkat II Kabupaten Jember.
- j. Memberikan usulan-usulan yang dipandang perlu untuk dikuatkan menjadi Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember/Ketua Satpel Bimas Tingkat II Kabupaten Jember.
- k. Biaya-biaya yang timbul dalam rangka Forum Musyawarah Pola Kemitraan ini dibebankan kepada PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X dan Petani Penerima Hak Milik Atas Tanah dimaksud dan dibantu dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

BAB V  
PELAKSANAAN KEMITRAAN

Pasal 6

Bentuk kerjasama antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA adalah Pola Kemitraan, sehingga masing-masing pihak bisa melaksanakan Hak dan kewajiban sesuai kesepakatan, keseimbangan hak dan kewajiban serta saling menguntungkan. Adapun Hal-hal yang perlu mendapatkan perhatian dari para pihak antara lain:

1. Masing-masing tidak dibenarkan untuk menetapkan secara sepihak atas hal-hal yang telah ditetapkan dalam Forum Musyawarah Kemitraan.
2. Apabila terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan maka penyelesaiannya dimusyawarahkan lebih lanjut dalam Forum Musyawarah Kemitraan.
3. Masing-masing pihak wajib menjaga kelestarian alam dan lingkungan, tidak melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat berakibat rusaknya lingkungan maupun berkurangnya tanah produktif seperti penambangan pasir, pembuatan batu merah, penebangan pohon dan lain-lain.
4. Melarang pendirian gudang diatas tanah hak pihak lain tanpa persetujuan pihak yang paling berhak untuk itu.
5. Pemerintah dalam hal ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur segera melaksanakan inventarisasi mengenai Obyek dan Subyek terhadap tanah yang diperjanjikan sebagai data yang akan digunakan oleh Pemerintah Republik Indonesia dalam pemberian Hak Milik Atas Tanah dimaksud kepada petani penerima hak.

BAB VI.....

BAB VI  
JANGKA WAKTU

Pasal 7

Jangka waktu kerjasama kemitraan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA ditetapkan selama PIHAK PERTAMA masih diberi tugas oleh Pemerintah Republik Indonesia untuk melakukan penanaman Tembakau Besuki Na Ogst, Sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN) untuk dieksport dan menghasilkan devisa kepada Negara.

BAB VII  
PERSELISIHAN

Pasal 8

Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak mengenai perjanjian ini, baik yang mengenai penafsirannya maupun didalam pelaksanaannya, yang tidak dapat diselesaikan di antara kedua belah pihak secara musyawarah, akan diselesaikan dalam Badan Peradilan Umum di Jember.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Hal-hal yang tidak diatur dalam perjanjian ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur tersendiri dalam bentuk perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yang dilaksanakan berdasarkan musyawarah mufakat dalam Forum Musyawarah Kemitraan di bawah Pembinaan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

Pasal 10.....

Asli

Pasal 10

Perjanjian ini batal demi hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian ini.

Pasal 11

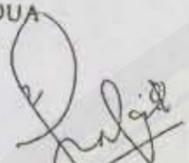
Untuk menjalankan perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih domisili yang umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jember.

Jember, 1 Oktober 1998

PIHAK KEDUA

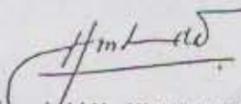
PIHAK PERTAMA

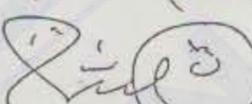
  
H. IMAM MASYHURI A.M

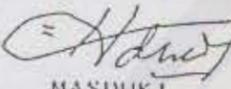
  
JOKO S HAFID



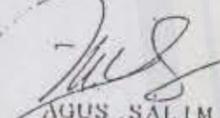
MAS DARWITO

  
MOH. IMAM CHUDLARI

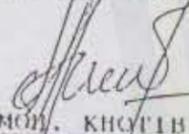
  
MOH. H. ISTAM

  
MASDUKI

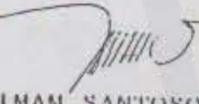
  
JOKO TARUP

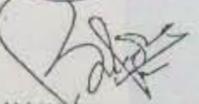
  
AGUS SALIM

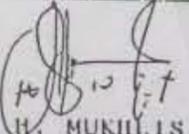
  
SARNAN

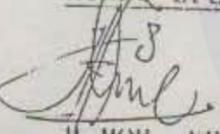
  
MOH. KHOTIB

  
ASMONADI

  
IMAM SANTOSO

  
MIKES EFENDI

  
H. MUKHLIS

  
H. MOH. KHOLIL

SAKSI-SAKSI...

Lampiran II : Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 90 tahun 1998 Tentang Tim Inventarisasi Tanah Hak Guna Usaha ( HGU ) Kebun Ajunggayasan PT. Perkebunan Nusantara X Jember yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap.



BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER  
NOMOR 90 TAHUN 1998

T E N T A N G

TIM INVENTARISASI TANAH HAK GUNA USAHA (HGU) KEBUN AJUNG  
GAYASAH P.T. PERKEBUNAN HUSANTARA X JEMBER YANG AKAN  
DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGGARAP

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan pemberian Hak Milik atas Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Kebun Ajung Gayasah P.T. Perkebunan Husantara X Jember kepada para petani penggarap, dipandang perlu membentuk Tim Inventarisasi atas Tanah Hak Guna Usaha (HGU) tersebut yang diatur dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember.

Meningat : 1. Undang - undang Nomor 12 Tahun 1950 ;  
2. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 ;  
3. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1974 ;  
4. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1979 ;  
5. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1968.

Memperhatikan : 1. Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Juni 1998 Nomor 570.35-1995 ;  
2. Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 20 Juli 1998 Nomor 540.1-2334.

M E M U T U S K A N

Menetapkan : KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER TENTANG TIM INVENTARISASI TANAH HAK GUNA USAHA (HGU) KEBUN AJUNG GAYASAH P.T. PERKEBUNAN HUSANTARA X JEMBER YANG AKAN DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGGARAP.

Pasal 1

Berdasarkan keputusan ini dibentuk Tim Inventarisasi Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Kebun Ajung Gayasan P.T. Perkebunan Nusantara X Jember Yang Akan Diberikan kepada Para Petani Penggarap dengan susunan keanggotaan sebagaimana tercantum dalam lampiran keputusan ini.

Pasal 2

Tim Inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 keputusan ini mempunyai tugas :

- a. Melaksanakan inventarisasi subyek dan obyek atas tanah bekas Perkebunan Tembakau Kebun Ajung Gayasan - Jenggawah yang akan diberikan Hak Milik kepada petani;
- b. Melakukan koordinasi dengan instansi terkait dalam rangka pelaksanaan inventarisasi;
- c. Menyusun petunjuk teknis yang diperlukan dalam rangka inventarisasi;
- d. Menentukan kriteria bagi masyarakat yang akan menerima Hak Milik atas tanah;
- e. Melaporkan hasil kegiatan Tim kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur.

Pasal 3

Segala biaya yang dikeluarkan sebagai akibat ditetapkan keputusan ini dibebankan pada para petani penggarap serta calon penerima hak/subyek hak atas tanah.

Pasal 4

(1) Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila ternyata terdapat kesalahan atau kekurangan sempitnahan dalam keputusan ini akan dibetulkan kemudian sebagaimana mestinya;

{2} Keputusan ini diumumkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

Ditetapkan di J e m b e r  
pada tanggal 20 Oktober 1996

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

td.

W I N A R N O

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Sdr. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur di S u r a b a y a ;
2. Sdr. Pembantu Gubernur Wilayah VII Jember ;
3. Sdr. Muspida Kabupaten Dati II Jember ;
4. Sdr. Ketua Bappeda Kabupaten Dati II Jember ;
5. Sdr. Inspektur Wilayah Kabupaten Dati II Jember ;
6. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ;
7. Sdr. Anggota Tim yang bersangkutan.

Dibaca sesuai dengan aslinya  
Sekretaris Wilayah / Daerah,

  
MOH. HANJARUHERDRO, S.H.

Pembina Utama Muda  
NIP. 010 055 317

TINGKAT II JEMBER

NOMOR : 90 TAHUN 1998

TANGGAL : 20 OKTOBER 1998

BUSUNAN KEANGGOTAAN TIM INVENTARISASI TANAH HAK GUNA USAHA (HGU)  
KEBUN AJUNG SAYASAH P.T. PERKEBUNAN HUSANTARA X JEMBER YANG AKAN  
DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGARAP

NO.	JABATAN DALAM TIM	JABATAN DALAM DINAS/INSTANSI
1	2	3
1.	PEMBIHA/PEGARAH	Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember
2.	KETUA MERANGKAP ANGGOTA	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
3.	WAKIL KETUA MERANGKAP ANGGOTA	Kepala Kantor SUSPOL Kabupaten Dati II Jember
4.	SEKRETARIS I BURAH ANGGOTA	Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
5.	SEKRETARIS II BURAH ANGGOTA	Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setwilda Tingkat II Jember
6.	A N G G O T A	1. Asisten I Sekwilda Tingkat II Jember 2. Kepala Dinas Perkebunan Daerah Kabupaten Dati II Jember 3. Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan Daerah Kabupaten Dati II Jember 4. Kepala Bagian Pemerintahan Desa Setwilda Tingkat II Jember 5. Pembantu Bupati di Rambipuji 6. Pembantu Bupati di Mayang 7. Wakil dari PT. Perkebunan Husan Tara X Jember

1	2	3
		8. Camat Jenggawah 9. Camat Numbulsari 10. Camat Ajung 11. Camat Rambipuji 12. Kepala Desa Lokasi Tanah 13. Wakil dari Petani Penggarap

BUKATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

Ltd.

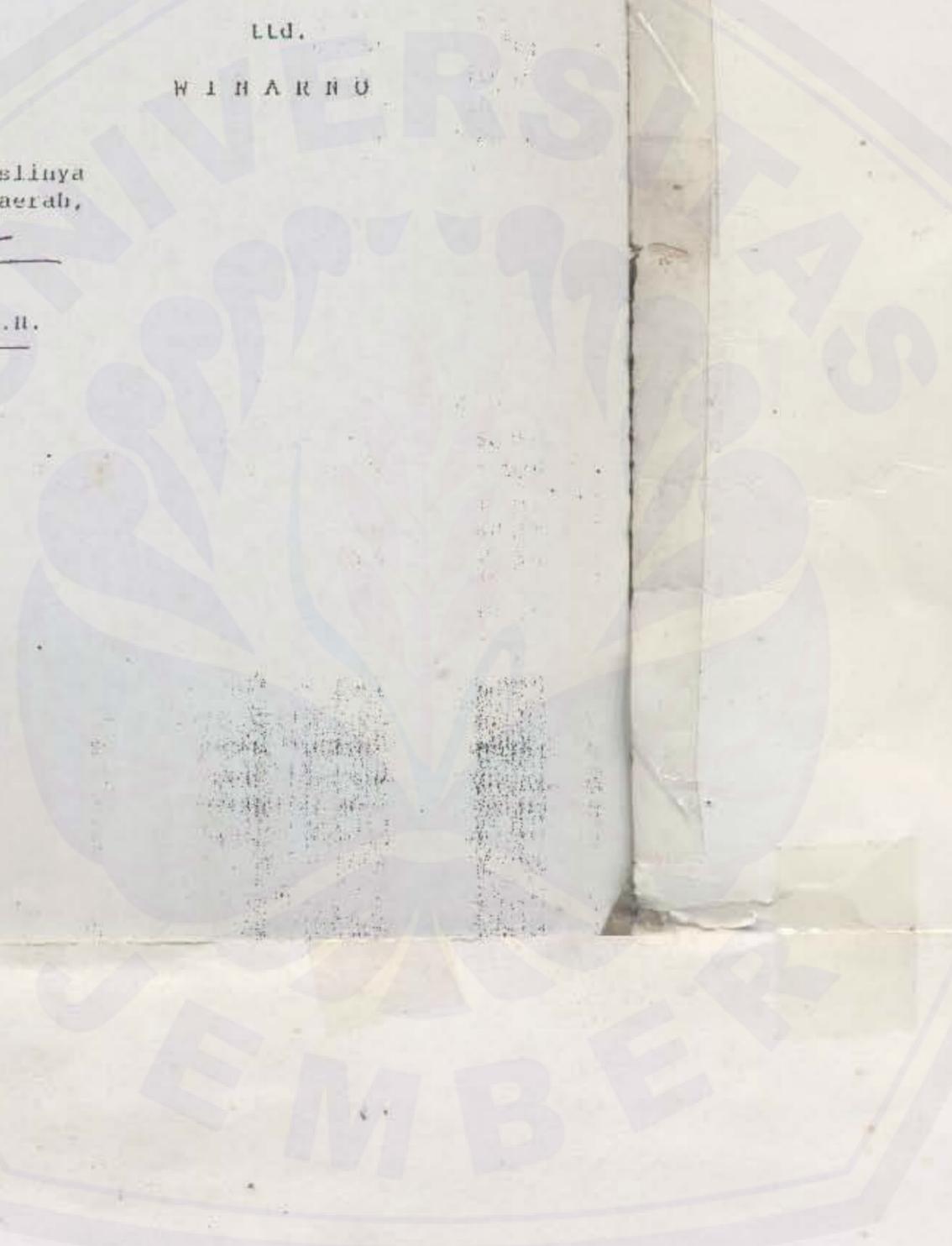
W I H A R N O

Disalin sesuai dengan aslinya  
Sekretaris Wilayah / Daerah,

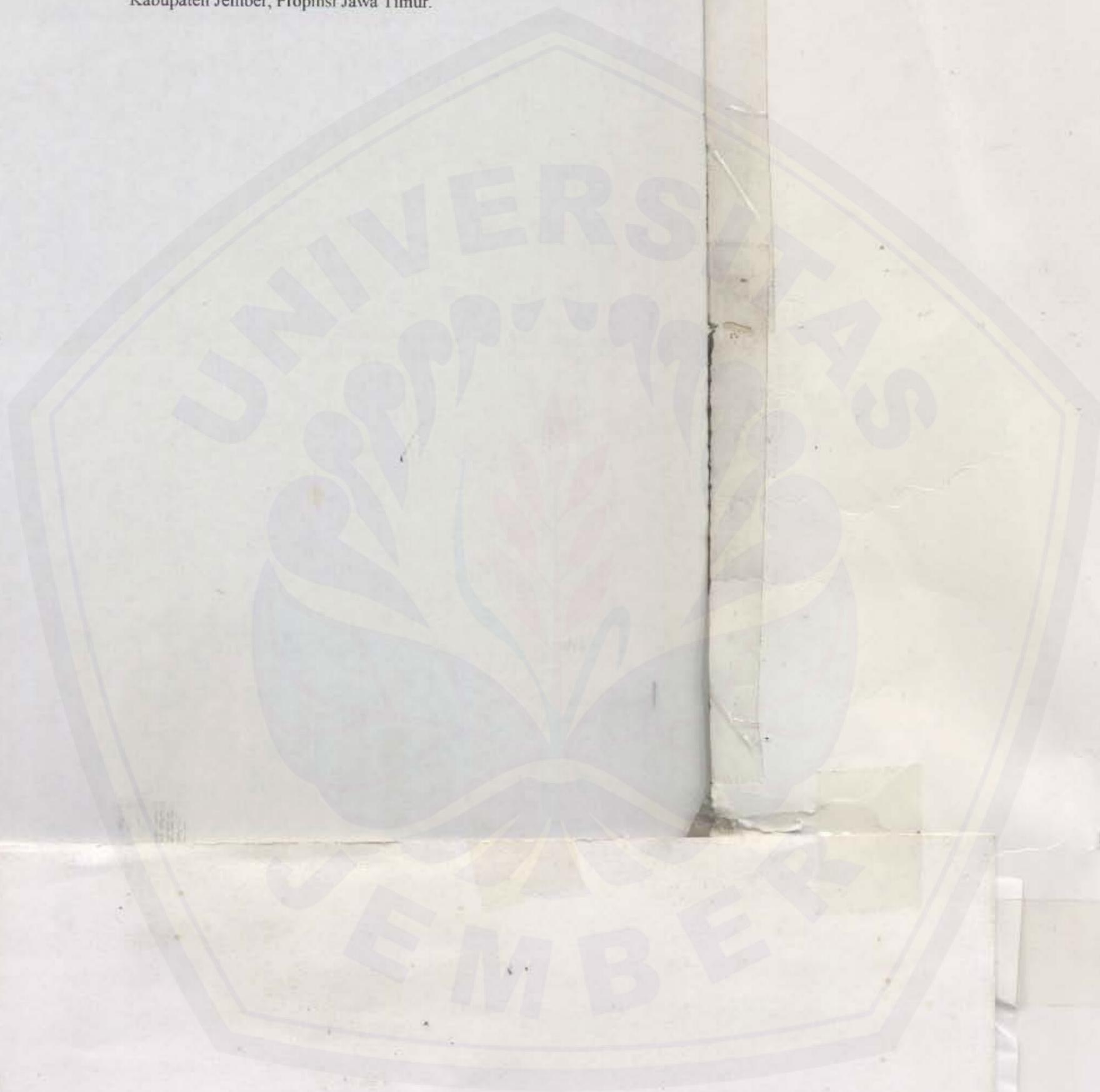


MOH. HARDANUHENDRO, S.H.

Pembina Ulama Muda  
NIP. 010 055 317



Lampiran III : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 Tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Ajunggayasan-Jenggawah Tercatat atas nama PT. Perkebunan XXVII Terletak Di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur.





## BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR : 33-VIII-1999  
TENTANG

PEMBATALAN HAK GUNA USAHA ATAS TANAH PERKEBUNAN  
AJUNGGAYASAN - JENGGAWAH TERCATA'  
ATAS NAMA PT. PERKEBUNAN XXVII  
TERLETAK DI KABUPATEN JEMBER, PROPINSI JAWA TIMUR

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Membaca : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 6 Oktober 1998 nomor 530.35-14427 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, perihal usulan penyelesaian kasus tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah atas nama PT. Perkebunan Nusantara X (dahulu PT. Perkebunan XXVII) di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, beserta surat-surat yang berhubungan dengan masalah tersebut.

- Menimbang :
- a. bahwa tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah yang diusulkan pembatalan haknya terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikal sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini seluruhnya seluas 3.117,0214 ha, berstatus Hak Guna Usaha tercatat atas nama PT. Perkebunan XXVII (sekarang PT. Perkebunan Nusantara X); diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 16 Nopember 1993 nomor 15/HGU/35.PJ/93 (seluas 301,9783 ha) dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Nopember 1994 nomor 74/HGU/BPN/1994 (seluas 2.815,0431 ha).
  - b. bahwa tanah perkebunan tersebut diatas berasal dari tanah bekas Hak Erfpacht, tercatat atas nama Landbouw Maatschappij Oud Djember (LMOD); dan berdasarkan Undang-Undang nomor 86 tahun 1958 tanah tersebut terkena Nasionalisasi sehingga menjadi tanah negara yang penguasaannya dipegang oleh PT. Perkebunan XXVII Jember.
  - c. bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember dalam suratnya tanggal 8 Juni 1998 nomor 590/904/436.010/1998 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyampaikan usulan untuk diberikan Hak Milik kepada petani penggarap atas tanah perkebunan tersebut.
  - d. bahwa Badan Koordinasi Pemantapan Stabilitas Nasional Daerah (Bakorstanasda) Jawa Timur dalam rapatnya tanggal 1 Oktober 1998 berkesimpulan pemberian Hak Milik kepada petani penggarap dilakukan setelah ada pelepasan hak.

e. bahwa Perjanjian Kerjasama berdasarkan pola kemitraan antara PT. Perkebunan Nusantara X dengan penerima Hak Milik atas tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah, yang ditanda tangani pada tanggal 1 Oktober 1998, disepakati bahwa pihak PT. Perkebunan Nusantara X (dahulu PT. Perkebunan XXVII) melepaskan Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam lampiran keputusan ini kepada negara untuk kepentingan penerima Hak Milik, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tersebut.

f. bahwa Menteri Sekretaris Negara dalam suratnya tanggal 28 Januari 1999 nomor B:61/M.Sesneg/1/99 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberitahukan petunjuk Bapak Presiden agar membantu pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah dimaksud kepada petani penggarap.

g. bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, terdapat cukup alasan untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 16 Nopember 1993 nomor 15/HGU/35.Pj/93, dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Nopember 1994 nomor 74/HGU/BPN/1994, dan membatalkan pendaftaran Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran Surat Keputusan ini.

- Mengingat :
1. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 nomor 104).
  2. Peraturan Pemerintah nomor 224 tahun 1961 (Lembaran Negara tahun 1961 nomor 280) jo. Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1964 (Lembaran Negara tahun 1964 nomor 112).
  3. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 (Lembaran Negara tahun 1997 nomor 59).
  4. Keputusan Presiden nomor 122/M/Tahun 1998.
  5. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1973.
  6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997.
  7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999.

MEMUTUSKAN

Menetapkan  
PERTAMA : Membatalkan pendaftaran Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini, atas tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, dan menyatakan Sertifikatnya tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak yang sah serta tanahnya dikuasai langsung oleh negara.

KEDUA : Mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 16 Nopember 1993 nomor 15/HGU/35.Pj/93 dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Nopember 1994 nomor 74/HGU/BPN/1994 tentang pemberian Hak Guna Usaha atas nama

/ PT. Perkebunan

PT. Perkebunan XXVII (sekarang PT. Perkebunan Nusantara X) berkedudukan di Surabaya dan menyatakan tanahnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- KETIGA : Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk :
- Mencatat batalnya pendaftaran Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud Diktum Pertama Keputusan ini, pada Buku Tanah dan daftar-daftar umum lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah, serta mencoret Buku Tanah yang bersangkutan dan mencatat tanahnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
  - Menarik dari peredaran Sertipikal Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini atas nama PT. Perkebunan XXVII, dan apabila penarikan tersebut tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali dalam surat kabar harian yang terbit dan beredar secara umum diwilayah Kabupaten Jember mengenai isi Diktum Pertama dan Kedua Keputusan ini.
- KEEMPAT : Menegaskan sebagian tanah tersebut yang masih merupakan tanah pertanian sebagai tanah obyek Landreform.
- KELIMA : Apabila tanah yang telah ditegaskan sebagaimana dimaksud pada Diktum Keempat akan diberikan Hak Milik kepada petani penggarap dengan suatu Surat Keputusan, diwajibkan dalam Surat Keputusan tersebut untuk dicantumkan persyaratan bahwa kepada penerima Hak Milik diwajibkan untuk menyediakan tanahnya kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara X untuk ditanami tembakau sesuai dengan isi perjanjian sebagaimana dimaksud dalam konsideran menimbang huruf c Keputusan ini.
- KEENAM : Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan/kesalahan, akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA  
PADA TANGGAL : 1 Oktober 1999



KEPADA :  
Sdr. Direktur PT. Perkebunan Nusantara X

Melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi Jawa Timur, Surabaya.

/ TEMBUSAN ...

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Sdr. Deputi Bidang Hak-Hak Atas Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
2. Sdr. Direktur Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah, Badan Pertanahan Nasional Jakarta.
3. Sdr. Kepala Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional Jakarta.
4. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Surabaya.
5. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Jember.

14/06/2014/1-4



Daftar Lampiran  
Keputusan Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Tanggal : 1 Oktober 1999  
Nomor : 33-VIII-1999

Nomor Urut	HGU Nomor	Tanggal Sertipikat	Tercatat atas nama	Lokasi Tanah HGU a. Desa b. Kecamatan	Luas (M2)	Tanggal & Nomor GS	Dasar Penerbitan Sertipikat HGU
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	03-04-1995	PT. P. XXVII	a. Wirwngso b. Jenggawah	63.000	17-03-1995 1654/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93
2	3	03-04-1995	PT. P. XXVII	a. Sukamakmur b. Ajung	795.000	17-03-1995 1650/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93
3	5	03-04-1995	PT. P. XXVII	a. Lengkong b. Mumbulsari	13.700	17-03-1995 1656/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93
4	6	03-04-1995	PT. P. XXVII	a. Lengkong b. Mumbulsari	60.000	17-03-1995 1655/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93

1	2	3	4	5	6	7	8
5	6	29-03-1995	PT. P. XXVII	a. Ajung b. Ajung	625.800	17-03-1995 1651/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93
6	7	29-03-1995	PT. P. XXVII	a. Ajung b. Ajung	607.283	17-03-1995 1652/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93
7	8	29-03-1995	PT. P. XXVII	a. Ajung b. Ajung	855.000	17-03-1995 1653/1995	SK Kakanwil BPN Prop Jatim tgl. 16-11-1993 no. 15/HGU/35/Pj.93
8	1	29-12-1995	PT. P. XXVII	a. Lengkong b. Mumbulsari	6.173.500	07-06-1995 3286/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94
9	9	29-12-1995	PT. P. XXVII	a. Pancakarya b. Ajung	1.254.000	07-06-1995 3298/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94
10	10	29-12-1995	PT. P. XXVII	a. Ajung b. Ajung	5.238.680	07-06-1995 3299/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94



Lampiran IV : Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor  
410.353.4-2291 Perihal Hasil Inventarisasi Dan Pengukuran  
Tanah Ex. HGU PTPN X Kebun Ajunggayasan Jenggawah  
Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Penggarapnya.





BUPATI JEMBER

Jember, 4 Juli 2000.

Nomor : 410.353.4 - 2291  
 Sifat :  
 Lampiran : 7 (tujuh) exp.  
 Perihal : Hasil inventarisasi dan pengukuran tanah Ex HGU PTPN X Kebun Ajung Gayasan Jenggawah yang akan diberikan hak milik kepada para penggarapnya.

Kepada  
 Yth. Gubernur Propinsi  
 Jawa Timur  
 di  
SURABAYA

M e l a l u i

Yth. Kepala Kantor Wilayah  
 Badan Pertanahan Nasional  
 Propinsi Jawa Timur  
 di  
SURABAYA

Memperhatikan :

1. Surat Gubernur Propinsi Jawa Timur Tgl. 16-10-1998 No. 570.35-15075 Perihal tindak lanjut usulan penyelesaian kasus tanah HGU PT Perkebunan Nusantara X di Jember.
2. SK Bupati KDH Tk II Jember No. 90 Tahun 1998 Tgl. 20-10-1998 Tentang Tim Inventarisasi Tanah HGU Kebun Ajung Gayasan PT Perkebunan Nusantara X Jember Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap.

Bersama ini dilaporkan dengan hormat hasil inventarisasi dan pengukuran tanah Ex Hak Guna Usaha (HGU) PTPN X Kebun Ajung Gayasan Jenggawah yang akan diberikan hak milik kepada petani penggarapnya, terletak di 4 Kecamatan meliputi 7 Desa sebagai berikut :

No.	L e t a k t a n a h		Jumlah bidang hasil inventarisasi	Jumlah lembar peta hasil ukur	
	a. Desa b. Kecamatan	Dusun		Total	Selesai
1.	a. Desa Kaliwining b. Kec. Rambipuji	1. Curahsuko	350	4	4
		2. Lojigidul	263	3	3
		3. Lojilor	183	2	2
		4. Curahbanteng	208	3	3
		5. Curaharum	166	2	2
		6. Tugusari	271	4	4
		+ 1.441			

No.	Letak tanah		Jumlah bidang hasil inventaris.	Jumlah luas		Keterangan
	a. Desa b. Kecamatan	Dusun		Hasil inventarisasi (M2)	Hasil Ukur (M2)	
6.	a. Desa Cangkring b. Kec. Jenggawah	1. Cangkring-baru.	688	± 1.525.987	1.525.987	Daftar nama petani penggarap terlampir.
JUMLAH		1 Dusun	688	± 1.525.987	1.525.987	
7.	a. Desa Lengkong b. Kec. Mumbulsari	1. Jambesari 2. Peji 3. Bulangan 4. Kawangrejo 5. Dawuhan 6. Tempuran	364 404 338 358 240 37	± 733.415 ± 1.251.224 ± 754.328 ± 826.298 ± 481.560 ± 13.339	934.297   1.158.539	Daftar nama petani penggarap
JUMLAH		6 Dusun	1.741	± 4.060.164		
JUMLAH SELURUHNYA		4 Kec. 7 Desa, 30 Dusun	7.907	± 18.981.990		

Jember, 5-6-2000

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER,



Drs. DARWOTO, SH  
NIP. 010 055 824

DATA HASIL INVENTARISASI PARA PENGGARAP TANAH EK HGU PTPN X  
KEBUN AJUNG GAYASAN JENGGAWAH

No.	Letak tanah		Jumlah bidang hasil inventaris.	Jumlah luas		Keterangan
	a. Desa b. Kecamatan	Dusun		Hasil inventarisasi (M2)	Hasil Ukur (M2)	
1.	a. Desa Kaliwining b. Kec. Rambipuji	1. Curahsuko	350	± 1.008.250	980.931	Daftar nama petani penggarap terlampir.
		2. Lojigidul	263	± 416.450	602.709	
		3. Lojilor	183	± 381.154	396.440	
		4. Curahbanteng	208	± 451.250	546.229	
		5. Curaharum	166	± 424.900	401.390	
		6. Tugusari	271	± 682.900	646.796	
		JUMLAH	6 Dusun	1.441	± 3.364.904	
2.	a. Desa Ajung b. Kec. Ajung	1. Gumukkerang	214	± 620.700	Daftar nama petani penggarap terlampir.	
		2. Limbungsari	186	± 481.850		
		3. Sumuran	288	± 909.350		
		4. Ajungwetan	103	± 383.300		
		5. Ajungkulon	181	± 583.120		
		6. Kidulbesuk	92	± 385.650		
		7. Curahkates	108	± 381.450		
JUMLAH	7 Dusun	1.172	± 3.745.420			
3.	a. Desa Pancakarya b. Kec. Ajung	1. Curahwelut	293	± 775.368	5.368	Daftar nama petani penggarap terlampir.
		2. Curahrenteng	210	± 646.500	646.500	
		3. Gumuksejawe	231	± 544.405	544.405	
JUMLAH	3 Dusun	734	± 1.966.273	1.966.273		
4.	a. Desa Sukamakmur b. Kec. Ajung	1. Curahkendal	314	± 601.600	Daftar nama petani penggarap terlampir.	
		2. Curahrejo	151	± 359.670		
		3. Mangaran	436	± 905.700		
JUMLAH	3 Dusun	901	± 1.866.970			
5.	a. Desa Jenggawah b. Kec. Jenggawah	1. Jatirejo	193	± 379.600	Daftar nama petani penggarap terlampir.	
		2. Curahbuntu	352	± 747.440		
		3. Babatan	328	± 651.900		
		4. Gayasan	357	± 673.332		
JUMLAH	4 Dusun	1.230	± 2.452.272			

6.....

No.	Letak tanah		Jumlah bidang hasil inventaris.	Jumlah luas		Keterangan
	a. Desa b. Kecamatan	Dusun		Hasil inventarisasi (M2)	Hasil Ukur (M2)	
6.	a. Desa Cangkring b. Kec. Jenggawah	1. Cangkring-baru.	688	± 1.525.987	1.525.987	Daftar nama petani penggarap terlampir.
JUMLAH		1 Dusun	688	± 1.525.987	1.525.987	
7.	a. Desa Lengkong b. Kec. Mumbulsari	1. Jambesari 2. Peji 3. Bulangan 4. Kawangrejo 5. Dawuhan 6. Tempuran	364 404 338 358 240 37	± 733.415 ± 1.251.224 ± 754.328 ± 826.298 ± 481.560 ± 13.339	934.297   1.158.539	Daftar nama petani penggarap
JUMLAH		6 Dusun	1.741	± 4.060.164		
JUMLAH SELURUHNYA		4 Kec. 7 Desa, 30 Dusun	7.907	± 18.981.990		

Jember, 5-6-2000

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER,

Drs. DARWOTO, SH

NIP. 010 055 824

Lampiran V : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.





MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 3 TAHUN 1997

TENTANG

KETENTUAN PELAKSANAAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH



MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- menimbang : a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. bahwa sehubungan dengan itu perlu menetapkan ketentuan lebih lanjut sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043);
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);

- b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.
- 1) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
- 1) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
- 1) Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pasal 98

Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.

Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Pasal 99

Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 100

PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

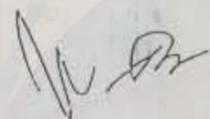
Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.

#### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Pembuatan Akta

#### Pasal 101

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya



Lampiran VI : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.



Demikian disampaikan untuk dilaksanakan dan atas perhatian Saudara  
diucapkan terima kasih.

MENTERI NEGARA AGRARIA /  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL



HASAN BASRI PURIN

Tambahan, disampaikan kepada :

1. Menteri Negara Koordinator Bidang Penguas Pembangunan dan Pelayanaan Agraria Negara;
2. Menteri Negara Koordinator Bidang Ekonomi, Keuangan dan Industri;
3. Menteri Dalam Negeri;
4. Menteri Pertanian;
5. Menteri Kewasanan dan Perkebunan;
6. Menteri Perindustrian dan Perdagangan;
7. Menteri Pekerjaan Umum;
8. Menteri Negara Investasi/Kepala DKNM;
9. Menteri Negara Rencanan dan Perencanaan;
10. Para Gubernur/Walikota/Bupati/Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
11. Para Bupati/Walikota/Bupati di Seluruh Indonesia;
12. Sekretaris dan Para Asisten Menteri Negara Agraria;
13. Para Deputi Badan Pertanahan Nasional;
14. BPP IPPAT;
15. DPP ASPPAT.

MENTERI NEGARA AGRARIA /  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA /  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 5 TAHUN 1995

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN  
HAK GUNA TANAH NEGARA DAN  
HAK PENGOLAHAN

MENTERI NEGARA AGRARIA /  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL : L.

Menimbang

- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1995 perlu diatur mengenai tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengolahan;

- b. bahwa sehubungan dengan hal sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125);
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
3. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);
4. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1995 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

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

MEMUTUSKAN :

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

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

- 1. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1980 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- 2. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1980 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- 4. Tanah hak adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
- 5. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya.
- 6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, luas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

- 7. Pemohon atau subjek hak adalah perorangan atau badan hukum yang pendiriannya sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 8. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.
- 9. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang perpanjangannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
- 10. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.
- 11. Uang pemusnahan adalah uang yang harus di bayar oleh setiap penerima hak atas tanah negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (recognitie) atas hak menguasai Negara.
- 12. Panitia Pemeriksa Tanah adalah Panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bunganan, Hak Pakai atas tanah Negara termasuk Hak Pengelolaan.
- 13. Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai pengesahan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus membolehkan tanah tersebut kepadaanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.
- 14. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penobatannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 15. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dan dibuktikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 16. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional di tingkat Propinsi, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah.
- 17. Kantor Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota.
- 18. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.

Pasal 2

- (1) Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- (2) Pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Pasal 3

- (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Keputusan pemberian dan pembatalan hak atas tanah dibuat sesuai contoh Lampiran 1.
- (4) Permohonan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan dibuat sesuai contoh Lampiran 2.

Pasal 4

- (1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian pengalihan/pemindahan tanah, dan memegang Hak Pengelolaan.

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

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

Pasal 5

- (1) Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan anggota dan tugas Panitia Pemeriksa Tanah dan Tim Penelitian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

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

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 6

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

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

Pasal 7

Dalam hal pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sepanjang mengenai Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang diizinkan oleh Peraturan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah Negara dan hak-hak lainnya yang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak, dalam pemberian

keputusan pemberian haknya harus mencantumkan pernyataan izin peralihan hak dan mencantumkan dalam sertifikat.

Bagian Kedua  
Pemberian Hak Milik

Paragraf 1  
Syarat-syarat Permohonan Hak Milik

Pasal 8

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

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

Pasal 9

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

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

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

- 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
  - a. dasar penguasaan atau luas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan

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

3. Lain-lain :

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

Pasal 10

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

1. Mengenai pemohon :

- a. jika perorangan : foto copy akta, buku identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- b. jika badan hukum : foto copy akta, visa peraturan penidaiannya dan salinan surat kaputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Mengenai tanahnya :

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

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

Paragraf 2  
Tata Cara Pemberian Hak Milik

Pasal 11

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Lampiran VII : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember  
Nomor 30.420.335.34-2002 Tentang Pemberian Hak Milik  
Dalam Rangka Redistribusi Tanah Obyek Pengaturan  
Penguasaan Tanah.





**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

Digital Repository Universitas Jember

**KEPUTUSAN**  
**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**  
**NOMOR : 30 .420.335.34-2002**

**TENTANG**  
**PEMBERIAN HAK MILIK DALAM RANGKA REDISTRIBUSI TANAH**  
**OBJEK PENGATURAN PENGUASAAN TANAH**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

**MEMBACA :**

Hasil inventarisasi / pendataan petani penggarap tanah negara calon penerima Hak Milik redistribusi mengacu pada Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Tanggal 20-10-1998 Nomor 90 Tahun 1998 Tentang Tim Inventarisasi Tanah HGU Kebun Ajung Gayasan PT Perkebunan Nusantara X Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap ;

Berita Acara Sidang Panitia Pertimbangan Landreform tanggal 22-09-2000 Nomor 02/BA.PPL/2000 ;  
 Berita Acara Penelitian / Seleksi terhadap para penggarap tanah tanggal 16-12-2002 Nomor 03/P2T/XII/2002.

**MEMBANG :**

Bahwa petani penggarap sejumlah 70 ( Tujuh puluh ) orang sebagaimana disebutkan dalam lampiran keputusan ini memenuhi syarat untuk diberikan Hak Milik sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961

Bahwa tanah - tanah yang akan didistribusikan tersebut sepanjang untuk pertanian adalah Tanah Negara yang telah ditegaskan menjadi Objek Redistribusi Pengaturan Penguasaan Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 01-10-1999 Nomor 33-VIII-1999 di Bekas Perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah Kabupaten Jember.

**MEMINGAT :**

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 ) ;

Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174 ) ;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jo. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ;

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280 ) ;

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan Dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 112 ) ;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 ) ;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1980 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Penyelenggaraan Landreform ;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 110 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen ;

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

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

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Tanah-Tanah Obyek Redistribusi Landreform ;

**MEMENETAPKAN :**

**PERTAMA** : Tanah Negara yang akan didistribusikan tersebut adalah tanah-tanah pertanian yang merupakan Tanah Negara Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah berdasarkan " DIKTUM KEEMPAT " Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 01-10-1999 Nomor 33-VIII-1999 dan akan didistribusikan dengan Hak Milik kepada mereka yang memenuhi syarat pasal 8 dan pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 ;

**KEDUA** .....



- UA : Memberikan Hak Milik kepada Saudara P. RIVANTO dkk 70 ( Tujuh puluh ) orang yang meliputi 93 ( Sembilan puluh tiga ) bidang masing-masing atas tanah pertanahan seluas 296.177 M2 yang merupakan sebagian dari Tanah Negara bekas HGU Nomor 6 / Lengkong luas seluruhnya 60.000 M2 ( Lembar peta 8 ) dan sebagian dari Tanah Negara bekas HGU Nomor 7 / Lengkong luas seluruhnya 6.173.500 M2 ( Lembar peta 1 sampai dengan 7 ) yang letak, luas, nomor kode/petak tanah serta batas-batasnya sesuai dengan peta bidang tanah yang dinyatakan di belakang nama yang bersangkutan dalam kolom 2 s/d 14 pada lampiran Keputusan ini ;
- GA : Pemberian Hak Milik tersebut disertai dengan kewajiban dan syarat-syarat sebagaimana tercantum di bawah ini :
- Untuk memperoleh tanda bukti hak / sertifikat, Hak Milik yang diberikan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 ( Enam ) bulan sejak Keputusan ini ditetapkan ;
  - Tanah – tanah tersebut harus diberi tanda – tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;
  - Yang bersangkutan wajib mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif ;
  - Setelah pemberian Hak Milik ini, yang bersangkutan diwajibkan menjadi anggota Koperasi Unit Desa di Daerah letak tanahnya dan wajib meningkatkan hasil produksi tanahnya ;
  - Yang bersangkutan harus memperhatikan secara sungguh-sungguh isi perjanjian kerjasama berdasarkan pola kemitraan tanggal 01-10-1998 antara PT. Perkebunan Nusantara X (PERSERO) berkedudukan di Surabaya dengan penerima Hak Milik tanah perkebunan Ajunggayasan –Jenggawah di Jember ;
  - Wajib menyediakan tanah yang diterima tersebut kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara X (PERSERO) untuk ditanami tembakau sebagaimana dimaksud isi perjanjian tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf ( e ) di atas ;
  - Tanah yang diberikan tersebut hanya boleh dipindah tangankan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ;
  - Kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan dan kewajiban di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang diberikan ;
- MPAT : Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mencatat kewajiban tersebut pada "DIKTUM KETIGA" huruf (g) pada Buku Tanah dan sertifikatnya, mengacu pada Pasal 98 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- MA : Bagi para penerima Hak Milik dalam rangka redistribusi tanah yang terkena ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus sudah memenuhi kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimaksud di Bank Penerima selambat-lambatnya sebelum didaftarkan Surat Keputusan pemberian haknya ;
- IAM : Keputusan ini akan diadakan perbaikan dan atau pembetulan kembali sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan.

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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER



H. WAHJO ARIANTO, SH., M. Hum.  
NIP. 010 164 211

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

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

Lampiran VIII : Sertifikat ( Tanda Bukti Hak ) Kantor Pertanahan Kabupaten  
Jember.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



**SERTIPIKAT**  
(TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

JEMBER:

12.34.26.06.1.00265

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

HAK : ..... MILIK No. 265

PROPINSI

JAWA - TIMUR

KABUPATEN / KOTAMADYA

JEMBER

KECAMATAN

AJUNG

DESA / KELURAHAN

SUKAMAKMUR

DAFTAR ISIAN 307

No. 11698 / 200.2

DAFTAR ISIAN 208

No. 8199 / 200.2

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA  
JEMBER

12 • 34 • 26 • 06 • 11 • 00265

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

Digital Repository Universitas Jember

a) HAK: MILIK  
 No. : 265  
 Desa / Ket.: Sukamakmur  
 Tgl. berakhirnya hak :

f) NAMA PEMEGANG HAK  
 NGATYAR B NYOTO  
 Tanggal lahir / akta pendirian  
 01-01-1939

b) NIB 12.34.26.06.00989  
 Letak Tanah

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

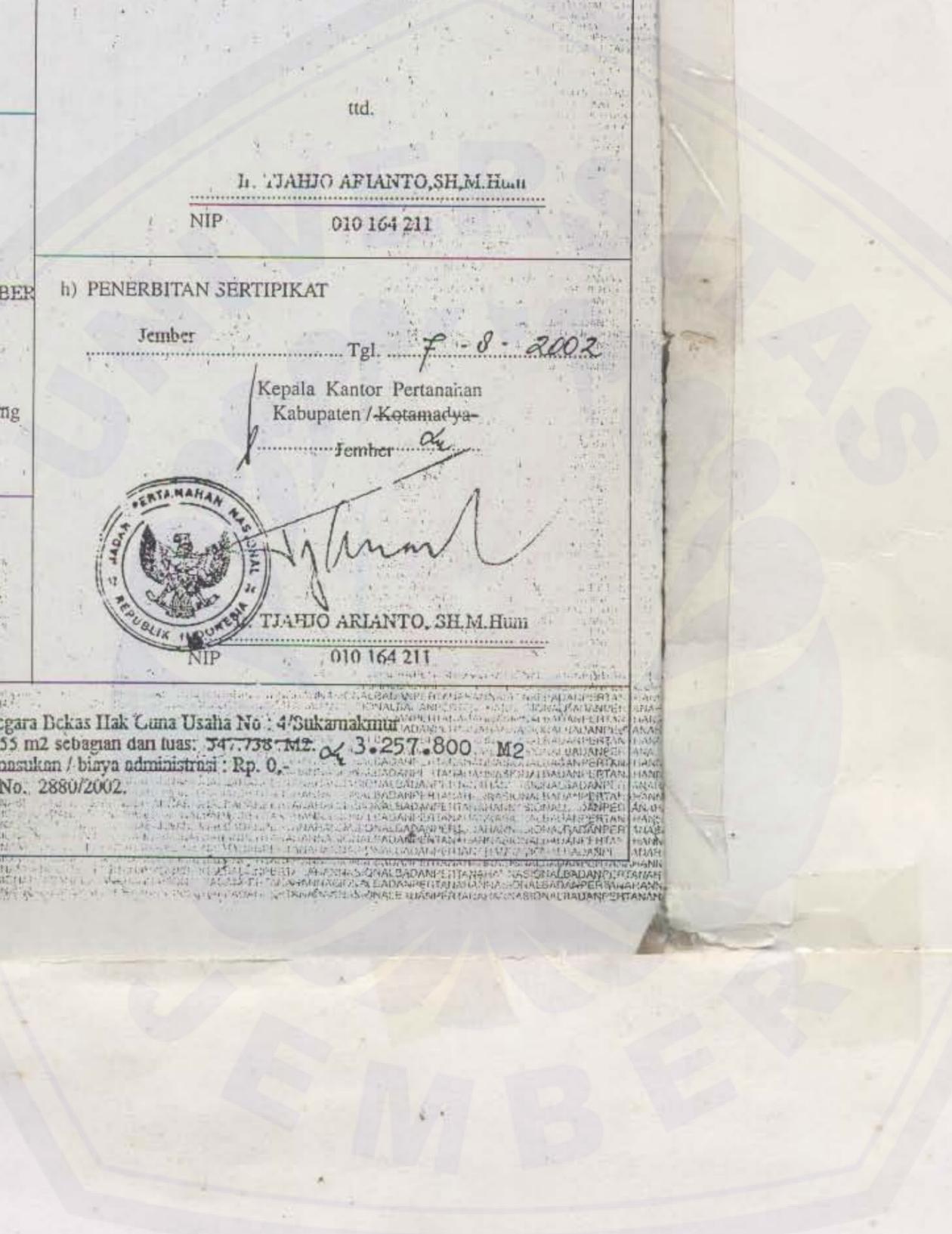
g) PEMBUKUAN  
 Jember Tgl. 7-8-2002  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jember  
 ttd.  
 H. TJAHJO ARIANTO, SH, M. Hum  
 NIP 010 164 211

d) DASAR PENDAFTARAN  
 1. Daftar Isian 202  
 Tgl. \_\_\_\_\_  
 No. \_\_\_\_\_  
 2. Surat Keputusan KAKAN JEMBER  
 Tgl. 13-12-2001  
 No. 26-420.335.34-2001  
 No. Urut : 230  
 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang  
 Tgl. \_\_\_\_\_  
 No. \_\_\_\_\_

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
 Jember Tgl. 7-8-2002  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jember  
  
 TJAHJO ARIANTO, SH, M. Hum  
 NIP 010 164 211

e) SURAT UKUR  
 Tgl. 15-04-2002  
 No. 03/Sukamakmur/2002  
 Luas. 2655 m<sup>2</sup>.

i) PENUNJUK  
 Tanah Negara Deks Ilak Cuna Usaha No. 4/Sukamakmur  
 Luas : 2655 m<sup>2</sup> sebagian dan luas: 347.738 m<sup>2</sup> & 3.257.800 m<sup>2</sup>  
 Uang pemasukan / biaya administrasi : Rp. 0,-  
 D.I. 301 No. 2880/2002.



PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEDAAN DAN PENCATATAN UNIVERSITAS JEMBER

**Tanggal Pendaftaran**  
**No. Daftar Isian 307**  
**No. Daftar Isian 208**

**Nama yang berhak**  
**dan**  
**Pemegang hak lainnya**

**Tanda tangan Kepala kantor**  
**dan Cap Kantor**

**Ditulis di Kantor**  
**Jember, tanggal 12-11-2001, No. 26.400.345.34.2001**

**Ditandatangani**  
**oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**



12.34.26.06.1.00261

**SURAT UKUR**

Nomor : 03/Sukamakmur/ 200.2.

**SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM**

Propinsi : Jawa Timur

Kabupaten /Kotamadya : Jember

Kecamatan : Ajung

Desa /Kelurahan : Sukamakmur

Peta : Peta Bidang Tanah Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 14. Kotak : d.e / 2.3

Keadaan Tanah : Merupakan tanah pertanian.

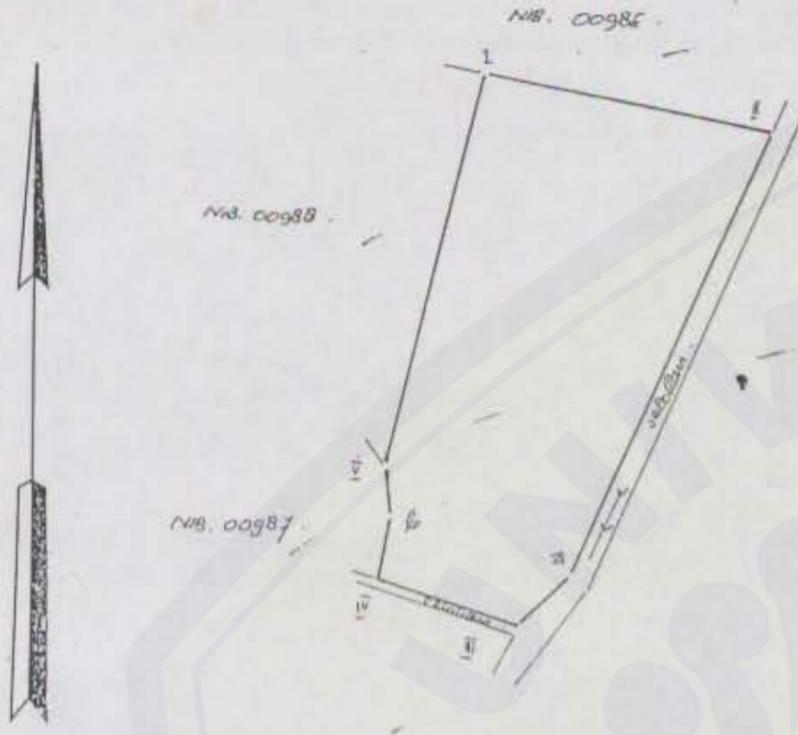
Tanda-tanda batas : Tugu-tugu; I:II:III:IV:V: berdiri di tengah batas.  
( Memenuhi Ps.21 & 22 PMHA/Zepale BPN.No.3/1997 ).

Luas : 2.655 M2.( Dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi ).

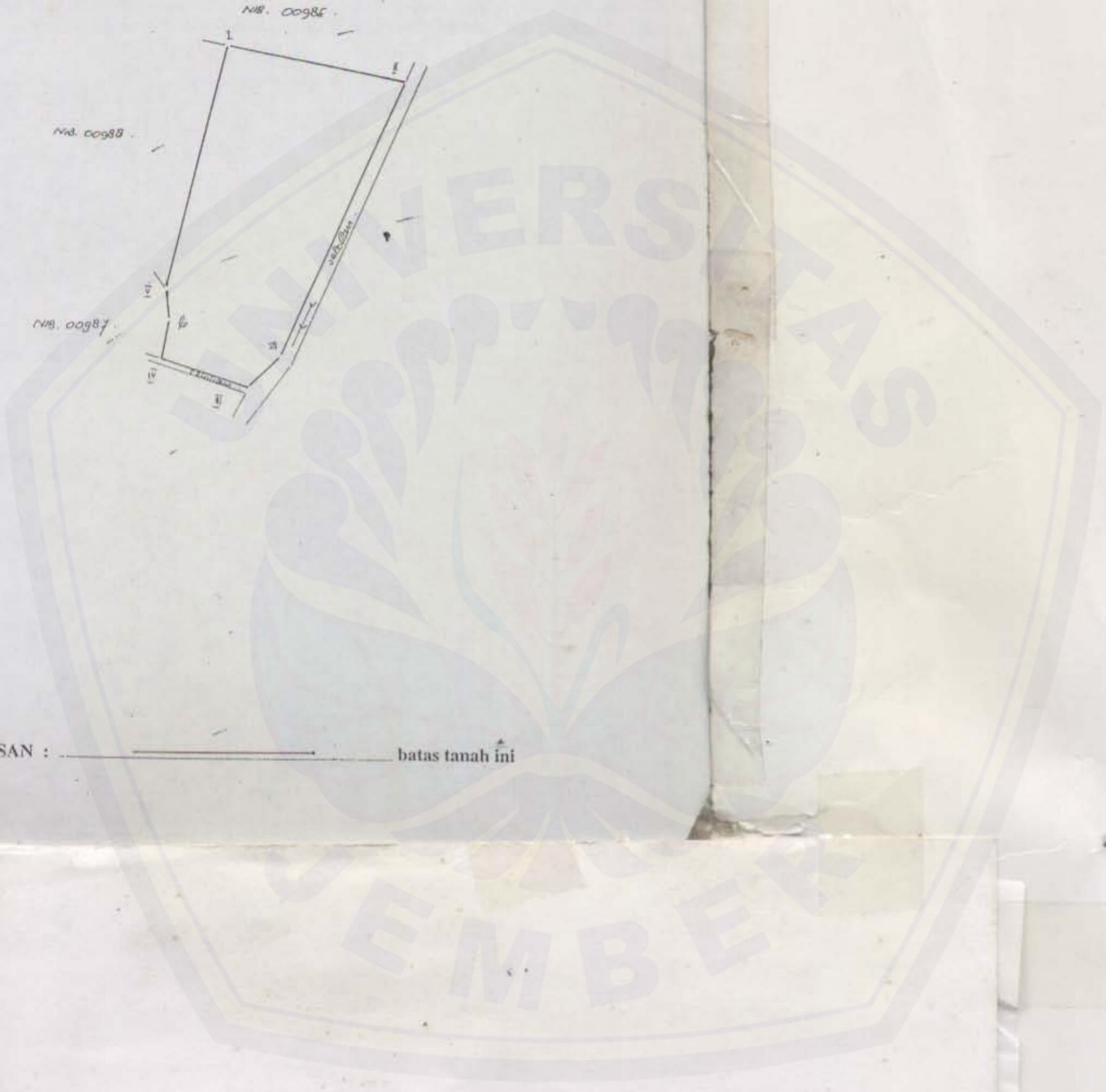
Penunjukan dan penetapan batas : Oleh; Masduki P. Anang  
Pemohon ; Ngatiyar B. Nyete.



JEMBER



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



Hal lain-lain : Surat Ukur ini kutipan dari peta bidang tanah lebar 14

Bekas NGU No. 24/Sukamakmur.

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

Daftar Isian 307 tgl. 7-8-2002 No. 11637

UNTUK SERTIPIKAT

Jember. Tgl. 15 04 2002

JEMBER Tgl. 7-8-2002 2

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember



10 164 211

ttt.

Ir. Sutarte.

NIP ; 010223708.

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

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

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

Ketentuan P.P. 24 tahun 1997  
yang perlu diperhatikan

Fasal 17

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

Fasal 32

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

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



Fasal 36

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Fasal 40

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Fasal 42

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



JEMBER