



**PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA USAHA MENJADI
HAK MILIK (STUDI KASUS JENGGAWAH DI DESA
AJUNG-GAYASAN, KABUPATEN JEMBER)**

*CHANGE OF THE STATUS FROM CULTIVATION RIGHT TITLE TO
FREEHOLD TITLE (CASE STUDY OF JENGGAWAH,
AJUNG-GAYASAN VILLAGE, JEMBER)*

Oleh

KIRANA ENDAH RIMADANI
NIM. 150710101623

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN BUDAYA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020

**PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA USAHA MENJADI
HAK MILIK (STUDI KASUS JENGGAWAH DI DESA
AJUNG-GAYASAN, KABUPATEN JEMBER)**

*CHANGE OF THE STATUS FROM CULTIVATION RIGHT TITLE TO
FREEHOLD TITLE (CASE STUDY OF JENGGAWAH,
AJUNG-GAYASAN VILLAGE, JEMBER)*

Oleh

KIRANA ENDAH RIMADANI
NIM. 150710101623

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN BUDAYA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, kecuali mereka mengubah keadaan mereka sendiri.”¹

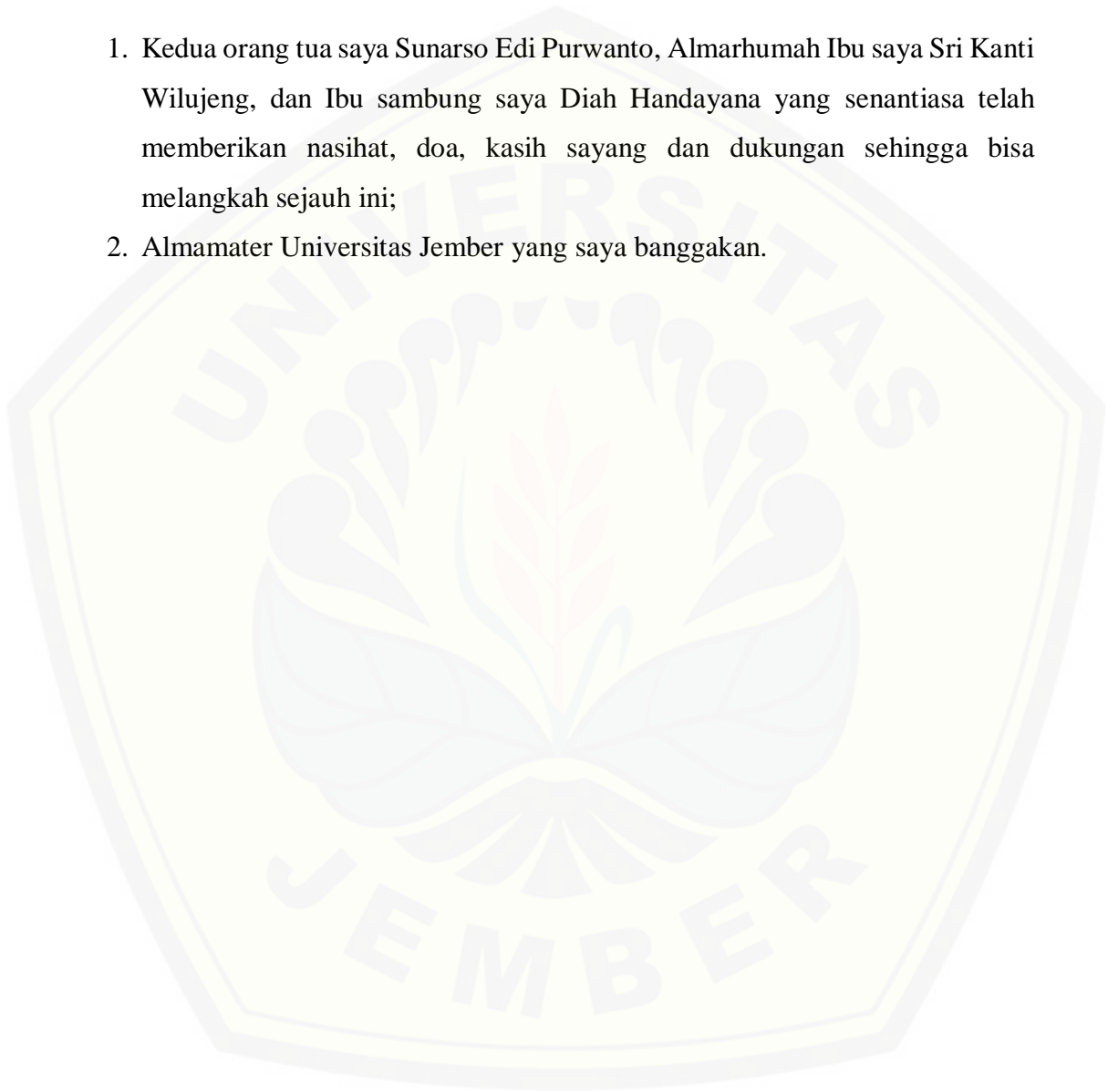


¹ Tim Al-Qur'an Az- Ziyadah, *Al-Qur'anul Karim Dan Terjemahan*, QS. Ar- Ra'd : 11, Surakarta: Az-Ziyadah, hlm. 250

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi untuk :

1. Kedua orang tua saya Sunarso Edi Purwanto, Almarhumah Ibu saya Sri Kanti Wilujeng, dan Ibu sambung saya Diah Handayana yang senantiasa telah memberikan nasihat, doa, kasih sayang dan dukungan sehingga bisa melangkah sejauh ini;
2. Almamater Universitas Jember yang saya banggakan.



PERSYARATAN GELAR

**PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA USAHA MENJADI
HAK MILIK (STUDI KASUS JENGGAWAH DI DESA
AJUNG-GAYASAN, KABUPATEN JEMBER)**

*CHANGE OF THE STATUS FROM CULTIVATION RIGHT TITLE TO
FREEHOLD TITLE (CASE STUDY OF JENGGAWAH,
AJUNG-GAYASAN VILLAGE, JEMBER)*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

KIRANA ENDAH RIMADANI

NIM. 150710101623

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN BUDAYA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL : 6 Juli 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP : 195911251984031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.
NIP : 196802191992011001

PENGESAHAN

**PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA USAHA MENJADI HAK
MILIK (STUDI KASUS JENGGAWAH DI DESA
AJUNG-GAYASAN, KABUPATEN JEMBER)**

*CHANGE OF THE STATUS FROM CULTIVATION RIGHT TITLE TO
FREEHOLD TITLE (CASE STUDY OF JENGGAWAH,
AJUNG-GAYASAN VILLAGE, JEMBER)*

Oleh

KIRANA ENDAH RIMADANI
NIM. 150710101623

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195911251984031002

Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.
NIP. 196802191992011001

**Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Budaya
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,**

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 06

Bulan : Juli

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Penguji,

Sekretaris Penguji,

Warah Atikah, S.H., M.Hum
NIP. 197303252001122001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Anggota Penguji :

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195911251984031002

Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.
NIP. 196802191992011001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : KIRANA ENDAH RIMADANI
NIM : 150710101623
Fakultas : Hukum
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/ Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan judul **PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA USAHA MENJADI HAK MILIK (STUDI KASUS JENGGAWAH DI DESA AJUNG-GAYASAN KABUPATEN JEMBER)** adalah benar-benar hasil karya sendiri. Kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan kepada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika penyataan ini tidak benar.

Jember, 06 Juli 2020

Yang menyatakan,

KIRANA ENDAH RIMADANI
NIM. 150710101623

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah ucapan syukur yang tak terhingga penulis ucapkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“PERUBAHAN STATUS TANAH HAK GUNA USAHA MENJADI HAK MILIK (STUDI KASUS JENGGAWAH DI DESA AJUNG-GAYASAN KABUPATEN JEMBER)”** dapat terselesaikan dengan baik, serta pujian setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT.

Pada kesempatan kali ini penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan petunjuk serta perhatiannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan petunjuk serta perhatiannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji yang juga bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga menjadi lebih baik;
4. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang juga bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga menjadi lebih baik;
5. Bapak Samuel Saut Martua Samosir, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah memberikan pengarahan serta bimbingan akademik sejak awal masuk di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Bapak Dr. Aries Ariyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
9. Bapak dan Ibu guru saya mulai tingkat Taman Kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), hingga Sekolah Menengah Atas (SMA) yang telah membimbing dan mengajari saya tanpa kenal lelah;
10. Kakakku tersayang Satya Darmawan Junian Tomi dan Kakak ipar Umi Nur Habibah serta keponakan Muhammad Arzaquna Pradika Darmawan yang selalu menyanyangi dan memberi dukungan serta semangat selama perkuliahan hingga saat ini;
11. Adikku tersayang Novian Agadika yang senantiasa menemani, memberikan dukungan dan semangat setiap saat;
12. Sahabat-sahabat semasa SMA Arum Dwi Kurniati dan Yunita Kartikasari yang selalu mengingatkan, memberi dukungan dan semangat untuk segera menyelesaikan skripsi ini;
13. Sahabat dan teman-teman semasa kuliah yang selalu menemani hari-hariku Nur Chabibah, Raudya, Pinta, Sangap, semasa penulis susah maupun duka;
14. Teman-teman dan adik tingkat kelompok peradilan semu tersayang Fitrah, Rio, Tsusitta, Adit, Adi, Reynaldi, yang selalu mendukung dan menyemarakkan suasana;
15. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata Desa Wisata dan Wirausaha Sejahtera 83 yang telah mengabdikan diri di masyarakat tepatnya di Desa Koncer Kidul, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso, terimakasih atas do'a dan dukungannya dalam penulisan skripsi ini;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ilmu Hukum. Amin.

Jember, 6 Juli 2020

Penulis



RINGKASAN

Kasus tanah Jenggawah adalah kasus yang terjadi di 7 (tujuh) desa di Kecamatan Jenggawah oleh karenanya kasus ini disebut dengan tanah Jenggawah. Kasus ini berawal dari di-HGU-kannya tanah bekas kolonial Belanda maupun tanah partikelir yang telah dikuasai oleh rakyat kepada PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) pada tahun 1969. Pada masa HGU tersebut kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) saat itu, sehingga petani mulai melakukan pemberontakan dengan membentuk kelompok perjuangan I pada tahun 1976 dan kelompok perjuangan II pada tahun 1993. Sehingga pada 1 Oktober 1998 dicapai kesepakatan untuk melepas HGU atas tanah yang dikuasai oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) untuk diberikan hak milik kepada para petani dan perjanjian kerjasama dengan pola kemitraan antara para petani dan pihak PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) dengan luas tanah 3.117 Ha. Namun ada hal yang menarik didalam sertipikat tanah tersebut, yaitu adanya diktum yang menyebut bahwa : “Tanah yang diberikan tersebut dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun hanya boleh dipindah tangankan kepada pihak lain. baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember” Diktum tersebut menunjukkan bahwa adanya pembatasan penguasaan tanah yang diberikan kepada para petani, sehingga dapat menyebabkan suatu sengketa dikemudian hari yang disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat akan arti dari diktum yang terdapat dalam sertipikat tersebut.

Konflik ini berawal dari semua perusahaan-perusahaan milik asing dinasionalisasikan termasuk pertanian maupun perkebunan tembakau, salah satunya yaitu NV LMOD. Perusahaan-perusahaan asing tersebut kemudian diberi HGU baru, kecuali tanah bekas perkebunan yang telah diduduki rakyat secara tetap dan telah digarap secara terus-menerus, namun tanah tersebut tetap di-HGU-kan. Padahal telah disebutkan dalam Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 tentang Ketentuan-Ketentuan Dan Syarat-Syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pengusaha-Pengusaha Swasta bahwa pembagian HGU baru atas tanah bekas perkebunan, kecuali tanah yang telah diduduki secara tetap oleh rakyat dan tanah yang digarap oleh rakyat secara terus-menerus. Namun, pada akhirnya tanah tersebut tetap di-HGU-kan kepada PTP. XXVII (Sekarang PTP. XXVII) dengan nomor sertipikat HGU : 32/HGB/BA/69 dan 15/HGU/DA/70. Penyebab kedua konflik ini yaitu akan diperpanjangnya masa Hak Guna Usaha (HGU) PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) pada tahun 1993 dan 1994 dengan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 15/HGU/35.PJ/93 dengan luas 301.9783 Ha dan SK Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 74/HGU/BPN/1994 dengan luas 2.815 Ha. Berangkat dari hal tersebut, rumusan penelitian ini adalah Apa akibat hukum yang ditimbulkan dari perubahan status tanah Hak Guna Usaha menjadi

tanah hak milik di desa Ajung-Gayasan. Bagaimana kekuatan hukum tanah bekas hak guna usaha yang telah berubah status haknya.

Metode pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis empiris dalam membahas permasalahan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran yang kuat dari narasumber adalah fakta yang mutakhir. Sumber bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pada analisis bahan hukum, penulisan skripsi ini menggunakan metode analisis deduktif yaitu dengan cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai preskripsi atau maksud yang sebenarnya.

Tinjauan pustaka yang ditulis dalam skripsi ini yaitu mengenai tanah, tanah negara, Hak Guna Usaha, Hak Milik, Sertipikat tanah, kasus pertanahan, pembaharuan hak, dan akibat hukum, serta kekuatan hukum dari sertipikat tanah.

Sedangkan di dalam pembahasan skripsi ini, penulis membahas mengenai latar belakang perubahan ststus tanah bekas Hak Guna Usaha yang dikuasai oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X), pelepasan hak atas Hak Guna Usaha tersebut, Permohonan hak milik atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut, dan akibat hukum dari berubahnya status tanah Hak Guna Usaha menjadi hak milik, serta Kekuatan Hukum tanah yang sudah berubah status haknya (dari Hak Guna Usaha menjaadi hak milik)

Kesimpulan dari penulisan ini, yakni : yang pertama, akibat hukum yang ditimbulkan dari perubahan status ini adalah Tidak boleh dialihkan kepada orang diluar kecamatan tanah itu berada, dan tanah harus dipergunakan untuk pertanian. Sehingga penerima tanah tersebut tidak dapat menggunakan tanah tersebut sepenuhnya dan sesuai keinginan. Namun Apabila penerima tanah redistribusi tersebut melanggar, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat. Jika tetap dipaksakan maka tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum berupa sertipikat tanah sebagai alat bukti yang sah kepemilikan atas tanah tersebut. Yang kedua, mengenai kekuatan hukum dari perubahan status tanah tersebut yang wujudkan dengan sertipikat tanah. Sertipikat tanah yang diterima oleh para petani Jenggawah merupakan sertipikat yang memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah karena diberikan kepada para petani sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak dapat dicabut kembali, kecuali ada pembatalan dari pengadilan. Hal ini dikarenakan keputusan yang sah selain memiliki keutana hukum formil dan hukum materiil akan melahirkan asas praduga *rechtmatic* yang berarti setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau administrasi negara dianggap sah menurut hukum.

DAFTAR LAMPIRAN

1.	Peta Kecamatan Ajung-Gayasan, Kabupaten Jember	52
2.	Surat Pernyataan PTP. XXVII (Sekarang PTPN X)	53
3.	Surat Pernyataan Para Petani	55
4.	Sertipikat Redistribusi Tanah (sertipikat yang terdapat diktum yang bersangkutan).....	57
5.	Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999	60
6.	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.....	67
7.	Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 90 Tahun 1998 Tentang Tim Inventarsasi Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Kebun Ajung Gayasan PT. Perkebunan Nusantara X Jember Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap	81

DAFTAR TABEL

1. Tanah Hak Guna Usaha yang diberikan kepada para petani..... 4



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR ISI	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	8
a. Bahan Hukum Primer	8
b. Bahan Hukum Sekunder	9
c. Bahan Non Hukum.....	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah	11
2.2 Tanah Negara	12
2.2.1 Pengertian Tanah Negara	12
2.2.2 Syarat-syarat Diberikannya Tanah Negara	13
2.3 Hak Guna Usaha.....	13
2.3.1 Pengertian Hak Guna Usaha	13
2.3.2 Syarat-syarat Memperoleh Hak Guna Usaha	14
2.3.3 Hapusnya Hak Guna Usaha.....	15
2.4 Hak Milik.....	15
2.4.1 Pengertian Hak Milik.....	15
2.4.2 Syarat-syarat Hak Milik	16
2.4.3 Terjadinya Hak Milik.....	17
2.4.4 Hapusnya Hak Milik	18
2.5 Sertipikat Hak Atas Tanah.....	18
2.5.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	18
2.5.2 Fungsi Sertipikat Atas Tanah	19
2.5.3 Jenis-jenis Sertipikat Hak Atas Tanah	20
2.6 Kasus Pertanahan	21
2.7 Pembaharuan Hak	22
2.8 Akibat Hukum.....	22
2.9 Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah	23

BAB 3. PEMBAHASAN 25

3.1 Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Perubahan Status Tanah Bekas Hak Guna Usaha PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) Yang Telah Berubah Menjadi Tanah Hak Milik.....	25
3.1.1 Latar Belakang Perubahan Status Tanah Bekas Hak Guna Usaha PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) Yang Telah Berubah Menjadi Tanah Hak Milik	25
a. Sejarah Tanah Hak Guna Usaha di Jenggawah (Dalam Kasus Konflik Tanah Jenggawah antara	

PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) dan Petani Penggarap).....	25
b. Posisi Kasus Konflik Tanah Jenggawah dan Perubahan Status Hak Atas Tanahnya	27
1) Sejarah Kasus Tanah Jenggawah dan Perubahan Hak Atas Tanahnya.....	27
2) Posisi Kasus Konflik Tanah Jenggawah.....	28
3.1.2 Pelepasan Hak Atas Hak Guna Usaha Yang dikuasai Oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X).....	28
a. Subjek Penerima Hak	30
3.1.3 Permohonan Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Guna Usaha yang dikuasai oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X).....	32
a. Subjek dan Objek Permohonan Hak.....	32
b. Permohonan Hak Atas Tanah.....	34
3.1.4 Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Jenggawah.....	37
3.1.5 Pendaftaran Tanah Bekas Hak Guna Usaha	37
3.1.6 Sertipikat Hak Milik yang Dikuasai Petani	40
3.1.7 Akibat Hukum Berubahnya status Tanah Hak Guna Usaha Menjadi Hak Milik	42
3.2 Kekuatan Hukum Tanah Bekas Hak Guna Usaha Yang Telah Berubah Status Haknya	44
BAB 4. PENUTUP	47
4.1 Kesimpulan	47
4.2 Saran	48

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.²

Dalam Konstitusi Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) juga telah dijelaskan bahwa semua yang ada di Indonesia baik tanah, air, dan kekayaan alam yang ada didalamnya dikuasai oleh negara digunakan untuk menyejahterakan kehidupan rakyatnya. Mengingat tanah memiliki arti penting bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan - perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.

Negara sebagai organisasi yang mewakili seluruh rakyat mempunyai kekuasaan penuh untuk mengatur mengusahakan segala sumber daya alam yang dimilikinya, selama untuk kesejahteraan rakyatnya. Hal ini diperkuat dengan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Hukum Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, yang selanjutnya disebut UUPA). Pasal 2 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini
memberi wewenang untuk :

² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti. 2002, Cet.1, hlm 3.f

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

Tanah Negara tersebut dapat diberikan kepada perusahaan-perusahaan untuk dikelola, baik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun swasta, hal ini sesuai dengan isi dari Pasal 4 UUPA.

Perusahaan perkebunan adalah suatu perusahaan berbentuk badan usaha atau badan hukum yang bergerak dalam kegiatan budidaya tanaman perkebunan di atas lahan yang dikuasai, dengan tujuan ekonomi atau komersial dan mendapat izin usaha dari instansi yang berwenang dalam pemberian izin usaha perkebunan.³ Salah satu perusahaan milik Negara yang diberi kewenangan untuk mengelola tanah negara dibidang agribisnis perkebunan, yaitu PT. Perkebunan Nusantara (PTPN). dengan beberapa komoditas diantaranya: kelapa sawit, tebu, tembakau, karet, kakao kopi dan teh.

Perusahaan Perkebunan Nusantara ini didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tanggal 14 Februari Tahun 1996 tentang pengalihan bentuk Badan Usaha Milik Negara dari PT Perkebunan (Eks.PTP 19, Eks.PTP 21-22 dan Eks.PTP 27) yang dilebur menjadi PT Perkebunan Nusantara X (Persero) dan tertuang dalam akte Notaris Harun Kamil, SH Nomor 43 tanggal 11 Maret 1996 yang mengalami Perubahan kembali sesuai Akta Notaris Sri Eliana Tjahjoharto, SH. Nomor 1 tanggal 2 Desember 2011. Pada tanggal 2 Oktober 2014, Menteri BUMN Dahlan Iskan meresmikan Holding BUMN Perkebunan yang beranggotakan PTPN I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV dengan PTPN III sebagai induk Holding BUMN Perkebunan. Dasar hukum perubahan PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) (Persero) menjadi PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) adalah Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Perseroan PT Perkebunan

³ Badan Pusat Statistik, 2015, *Perkebunan*, dalam <https://www.bps.go.id/subject/54/perkebunan.html> diakses tanggal 1 April 2019 pukul 8.20 WIB

Nusantara X Nomor: PTP. XXVII /RUPS/01/X/2014 dan Nomor : SK-57/D1.MBU/10/2014 tentang Perubahan Anggaran Dasar.⁴

Skripsi ini sendiri menggunakan penelitian studi kasus di Desa Ajung, Kecamatan Ajung (sebelumnya Kecamatan Jenggawah). Kecamatan Ajung berjarak 14 km (kilometer) dari pusat kota dengan titik koordinat 8.245343°S 113.653215°E. Kecamatan ini memiliki luas 56,61 Ha terdiri dari 7 (tujuh) desa, yaitu : Ajung, Klompangan, Mangaran, Pancakarya, Rowoindah, Sukamakmur, dan Wirowongso dengan 77.525 penduduk dengan pusat pemerintahan berada di Desa Klompangan.

Kasus tanah Jenggawah adalah kasus yang terjadi di 7 (tujuh) desa di Kecamatan Jenggawah yaitu Ajung, Klompangan, Lengkong, Wirowongso, Cangkring, Kaliwining, Jenggawah, oleh karenanya kasus ini disebut dengan kasus tanah Jenggawah. Kasus ini berawal dari di-HGU-kannya tanah bekas kolonial Belanda maupun tanah partikelir yang telah dikuasai oleh rakyat kepada PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) pada tahun 1969, padahal telah disebutkan dalam Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 11 Tahun 1962 tentang Ketentuan-Ketentuan Dan Syarat-Syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pengusaha-Pengusaha Swasta Nasional (PMPA Nomor 11 Tahun 1962) bahwa pembagian HGU baru atas tanah bekas perkebunan, kecuali tanah yang telah diduduki secara tetap oleh rakyat dan tanah yang digarap oleh rakyat secara terus-menerus. Namun, pada akhirnya tanah tersebut tetap di-HGU-kan kepada PTP. XXVII (Sekarang PTP. XXVII) dengan nomor sertipikat HGU : 32/HGB/BA/69 dan 15/HGU/DA/70.

Pada masa HGU tersebut kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) saat itu, sehingga petani mulai melakukan pemberontakan dengan membentuk kelompok perjuangan I pada tahun 1976, namun tidak menghasilkan keputusan yang berarti. Namun, semangat mereka tidak pernah padam, mengingat sertipikat HGU PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) akan berakhir pada tahun 1994, mereka kembali membentuk kelompok perjuangan II pada tahun

⁴ PTPN X, 2019, *Profil PTPN X*, dalam <http://ptpn10.co.id/page/profil> diakses tanggal 8 November 2019 pukul 18.50 WIB

1993 dengan lebih terstruktur dan terorganisir. Sehingga pada 1 Oktober 1998 dicapai kesepakatan untuk melepas HGU atas tanah yang dikuasai oleh PTP. XXVII (Sekarang PTPN X) untuk diberikan hak milik kepada para petani dan perjanjian kerjasama dengan pola kemitraan antara para petani dan pihak PTP. XXVII (Sekarang PTPN X). Sebagaimana Nampak pada table 1.1 Tanah Hak Guna Usaha Yang Diberikan Kepada Para Petani dibawah ini:

Tabel 1.1 Tanah Hak Guna Usaha Yang Diberikan Kepada Para Petani

NO	KETERANGAN	LUAS
1.	HGU Nomor 2 Jenggawah	5.542.724 M ²
2.	HGU Nomor 2 Wirowongso	63.000 M ²
3.	HGU Nomor 2 Cangkring	1.911.100 M ²
4.	HGU Nomor 3 Kaliwining	4.772.637 M ²
5.	HGU Nomor 3 Klompangan	795.000 M ²
6.	HGU Nomor 4 Klompangan	3.257.800 M ²
7.	HGU Nomor 5 Lengkong	13.700 M ²
8.	HGU Nomor 6 Lengkong	60.000 M ²
9.	HGU Nomor 7 Lengkong	6.173.500 M ²
10.	HGU Nomor 6 Ajung	625.800 M ²
11.	HGU Nomor 7 Ajung	607.283 M ²
12.	HGU Nomor 8 Ajung	855.000 M ²
13.	HGU Nomor 9 Ajung	1.254.000 M ²
14.	HGU Nomor 10 Ajung	5.238.680 M ²

Sumber : Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999

Pemberian sertipikat atas redistribusi tanah tersebut merupakan bukti yang sah bahwa telah diserahkannya penguasaan tanah tersebut kepada para petani dengan alas hak milik. Namun ada hal yang menarik didalam sertipikat tanah tersebut, yaitu adanya diktum yang menyebutkan bahwa :

“Tanah yang diberikan tersebut dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun hanya boleh dipindah tangankan kepada pihak lain. baik sebagian atau seluruhnya setelah diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”

Diktum tersebut menunjukkan bahwa adanya pembatasan penguasaan tanah yang diberikan kepada para petani, sehingga dapat menyebabkan suatu sengketa dikemudian hari yang disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat akan arti dari diktum yang terdapat dalam sertipikat tersebut. Serta ketentuan-ketentuan apa saja yang dapat dilakukan jika pemegang hak ingin mengalihkan haknya kepada orang lain.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk menyusun suatu karya tulis berupa skripsi dengan judul **“Perubahan Status Tanah Hak Guna Usaha Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Jenggawah Di Desa Ajung-Gayasan Kabupaten Jember)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apa akibat hukum yang ditimbulkan dari perubahan status tanah Hak Guna Usaha menjadi tanah hak milik di desa Ajung-Gayasan ?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum tanah Hak Guna Usaha yang telah berubah status haknya ?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar penyusunan skripsi ini memperoleh suatu sasaran yang jelas dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

Terkait dengan rumusan masalah diatas maka tujuan umum yang hendak dicapai adalah:

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dilingkungan masyarakat terkait dengan perubahan status tanah Negara.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna untuk kalangan umum, mahasiswa Fakultas Hukum, dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Selain adanya tujuan umum yang ingin dicapai, ada pula tujuan khusus yang hendak dicapai pula yaitu :

1. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari perubahan status tanah Hak Guna Usaha yang telah menjadi hak milik.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum tanah bekas Hak Guna Usaha yang telah berubah status hukumnya.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses guna untuk menemukan aturan hukum yang berguna untuk menjawab isu hukum yang sedang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter perspektif dari ilmu hukum. penelitian hukum dilakukan guna menghasilkan suatu argumentasi, teori, atau konsep yang baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁵

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, Cet. 6, hlm. 133.

Metode pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis empiris dalam membahas permasalahan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran yang kuat dari narasumber adalah fakta yang mutakhir.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).⁶ Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti menggunakan beberapa pendekatan yaitu :⁷

1. Pendekatan perundang-undang (*statute approach*).

Pendekatan perundang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

2. Pendekatan kasus.

Pendekatan kasus yaitu pendekatan dengan memahami suatu kejadian dan mengumpulkan informasi, kemudian diolah untuk mendapatkan solusi.

3. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Pendekatan Konseptual yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide

⁶ *Ibid*, hlm. 133

⁷ *Ibid*, hlm. 133

yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁸ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
 3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2322).
 4. Peraturan pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643)
 5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
 6. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Ajung Gayasan – Jenggawah.
 7. Sertipikat Redistribusi Tanah .
-

8. 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 Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁹

c. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder. Sumber bahan non hukum dapat berupa internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.¹⁰ Bahan non-hukum yang digunakan dalam penulisan proposal skripsi ini ialah sumber bacaan dari Jurnal, internet yang berkaitan dengan pokok pembahasan.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Peter Mahmud Marzuki¹¹ menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah :

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan

⁹ *Ibid*, hlm. 195

¹⁰ *Ibid*, hlm. 204

¹¹ *Ibid*, hlm. 213

5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat perskriptif dan terapan maka sesuai dengan langkah-langkah diatas. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum.¹² Adanya langkah-langkah untuk melakukan penelitian hukum, diharapkan dalam penulisan proposal skripsi ini dapat memperoleh jawaban yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi, sehingga menciptakan karya tulis yang tepat.

¹² *Ibid, hlm 21*

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹³ Tanah merupakan sebuah komponen penting dalam kehidupan manusia. Selain itu, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi hal tersebut terlihat dari harga jual tanah yang semakin bertambahnya zaman semakin mahal. Semakin mahalnya harga tanah tersebut disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk, sehingga kebutuhan atas tanah tersebut semakin meningkat. Sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Sehingga tidak heran jika tanah saat ini dijadikan sebagai objek investasi jangka panjang yang sangat menjanjikan.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan dalam Pasal 4 UUPA, yaitu: diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas tertentu dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.¹⁴ Di Indonesia dasar hukum dalam mengatur mengenai kepastian hukum yang berkaitan dengan agraria diatur dalam UUPA yang memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku, wewenang atas tanah tersebut, kewajiban yang ada atas tanah yang dikuasainya, penyebab hapusnya hak yang dimilikinya, serta tata cara peralihan atas tanah tersebut.

¹³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 1994, Cet. 4, hlm 17.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Tri Sakti, 2015, Cet. 2, Hlm. 262

2.2 Tanah Negara

2.2.1 Pengertian Tanah Negara

Tanah negara merupakan entitas tanah yang menimbulkan banyak persoalan sejak zaman kolonial Belanda hingga saat ini. Mulai dari perbedaan pendapat dalam menentukan tanah-tanah yang diklasifikasikan sebagai tanah negara, hingga otoritas yang berwenang dalam penguasaannya, hal-hal tersebut merupakan persoalan yang tak kunjung terselesaikan hingga saat ini. Dalam UUPA pun tidak menjelaskan secara pasti mengenai pengertian tentang tanah negara. Beberapa ahli juga memiliki perbedaan dalam mengartikan tanah negara itu sendiri.

Boedi Harsono menyebutkan bahwa tanah negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh negara.¹⁵ Boedi Harsono menyatakan bahwa tanah yang dikuasai langsung oleh negara diartikan sebagai “ tanah-tanah yang bukan tanah hak, bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah hak ulayat bukan tanah kaum, dan bukan tanah kawasan hutan.”¹⁶ Pengertian ini menunjukkan bahwa tanah negara memiliki pengertian yang lebih sempit karena tidak meliputi tanah-tanah hak yang bersifat privat, dan juga tidak meliputi tanah-tanah adat yang bersifat komunal. Dengan demikian pengertian tanah negara sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan tanah yang tidak dilekati oleh suatu hak.

Selain itu, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan tanah negara adalah tanah yang diberikan dengan suatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat dan tanah wakaf.¹⁷ Maria S.W. Sumardjono juga menjelaskan mengenai ruang lingkup Tanah Negara, yaitu:¹⁸

1. Tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
2. Tanah tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan;

¹⁵ Julius Sembiring, *Tanah Negara*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016, Cet. 1, hlm. 6.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 8

¹⁷ *Ibid*, hlm. 6

¹⁸ *Ibid*, hlm. 14

5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Tanah timbul dan tanah reklamasi;
7. Kelompok tanah negara sebagai hasil nasionalisasi (UU Nomor 86 Tahun 1958), UU Nomor 1 Tahun 1958 (penghapusan tanah partikelir), Perpu No 3 Tahun 1960, Penpres No 5 Tahun 1965, dan Penpres No 6 Tahun 1964.

2.2.2 Syarat-syarat Diberikannya Tanah Negara

Tanah Negara yang dibagikan kepada masyarakat harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pasal 9 yang berbunyi sebagai berikut :

Untuk mendapatkan pembagian tanah, maka para petani yang dimaksudkan dalam Pasal 8 harus memenuhi :

- a. Syarat-syarat umum.
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di kecamatan tempat bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian.
- b. Syarat-syarat khusus.
 1. Bagi petani yang tergolong dalam prioritas a,b,f dan g, yaitu:
 - 1) Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan.
 - 2) Buruh tani tetap pada bekas pemilik yang mengerjakan tanah yang bersangkutan.
 - 3) Penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain (tanah swapraja dan bekas swapraja.)
 - 4) Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0.5 hektar. Mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya 3 tahun berturut turut.
 2. Bagi petani yang tergolong dalam prioritas d (Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan) telah mengerjakan tanah dua musim berturut-turut.
 3. Bagi para pekerja yang tergolong dalam prioritas c (Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan) telah bekerja pada bekas pemilik selama 3 tahun berturut-turut.

2.3 Hak Guna Usaha

2.3.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Hak guna usaha berdasarkan Pasal 28 UUPA merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah tersebut merupakan tanah

yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian perikanan atau peternakan. Tanah negara yang diberikan adalah tanah yang merupakan kawasan hutan yang telah berubah statusnya. Terjadinya hak guna usaha ini merupakan kewenangan pemerintah berdasarkan penetapan yang dikeluarkannya, oleh karena itu untuk mendapatkan hak ini ada beberapa proses yang harus dilakukan dan beberapa syarat yang harus dipenuhi.

2.3.2 Syarat-syarat Memperoleh Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak khusus, sehingga tidak semua orang atau badan hukum dapat memilikinya. Hal tersebut disebabkan objek hal ini merupakan tanah negara dan harus digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik. Oleh karena itu, UUD sebagai dasar dari hukum agraria mengatur mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang ataupun badan hukum dalam memperoleh hak ini, baik dari subjek, objek, waktu yang ditentukan. Syarat-syarat subjek memperoleh hak guna usaha diatur dalam Pasal 30 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :
 - a. Warga negara Indonesia;
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan diatas juga berlaku pada pihak yang memperoleh HGU, apabila usaha yang dilakukannya tidak dilepaskan atau dialihkan penguasaannya dalam waktu yang telah ditentukan, maka hak itu hapus karena hukum.

Syarat-syarat subjek, syarat-syarat objek pun juga diatur dalam UUPA Pasal 28 ayat 2 yang menjelaskan bahwa luas minimal lahan yang diberikan untuk hak guna usaha adalah 5 hektar, apabila tanah tersebut luasnya 25 hektar atau lebih maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perubahan zaman. Sedangkan untuk syarat-syarat yang mengatur

mengenai jangka waktu berlakunya hak guna usaha ini dapat dilihat dalam Pasal 29 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak Guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan dan mengingat keadaan perusahaan jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 Pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

2.3.3 Hapusnya Hak Guna Usaha

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang dimiliki oleh negara, sehingga negara sebagai organisasi pemegang kekuasaan tertinggi mempunyai kewenangan mengelola tanah tersebut untuk kesejahteraan rakyatnya. Untuk mewujudkan kesejahteraan tersebut melalui kekayaan alam berupa tanah ini, negara memberi kesempatan seseorang ataupun badan hukum untuk memperoleh hak guna usaha atas tanah negara tersebut. Namun, ada sebab-sebab yang mengakibatkan seseorang atau badan hukum kehilangan hak tersebut. Sebagaimana yang diatur pada Pasal 34 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

Hak guna usaha hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikannya sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2.

2.4 Hak Milik

2.4.1 Pengertian Hak Milik

Hak milik merupakan hak terkuat yang dapat dimiliki seseorang, Berbagai macam pengertian yang menjelaskan tentang Hak milik, hak milik atas kepemilikan suatu benda tertentu sebagai penegas akan kepemilikan atau asal-muasal benda tersebut ada, Hak milik juga dapat digunakan atas kepemilikan lahan atau tanah,

dimana sebagai penegas dan status tanah atau lahan yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum yang berada di wilayah Indonesia.

Hak milik diatur di dalam Pasal 20 UUPA, Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atau badan hukum atas tanah. Hak milik memiliki fungsi sosial hal tersebut berkaitan dengan sifat hak milik yang terkuat dan terpenuh, artinya seorang atau badan hukum yang memiliki hak milik bebas melakukan atas lahan tanah yang dimilikinya, wewenang yang dapat dilakukan oleh pemegang hak milik antara lain menghibahkan, menjual, menyewakan, dan mewariskan.

“Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. “Terkuat”, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. “Terpenuh”, artinya hak milik atas tanah member wewenang kepada pemilikinya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹⁹

Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah.²⁰

2.4.2 Syarat-syarat Hak Milik

Sebagaimana telah dijelaskan dalam UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3), bahwa kekayaan alam yang dimiliki oleh negara dikuasai sepenuhnya oleh negara untuk

¹⁹ Mulyadi, *Tinjauan Hukum Status Penguasaan Tanah Balet Di Daerah Pesisir Danau Lapompakka Kabupaten Wajo*, (Makasar: FH Universitas Hasanuddin, 2013)

²⁰ Kartini Muljani dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2006, Cet. 2, hlm. 30

kepentingan publik. Salah satu kekayaan alam yang dimiliki oleh negara adalah tanah atau daratan yang luas. Seiring berkembangnya zaman, semakin meningkatnya nilai ekonomi dari tanah, sehingga banyak orang yang berlomba untuk mendapatkan sebidang tanah guna investasi jangka panjang mereka. Dengan demikian, setiap orang yang ingin memiliki sebidang tanah dengan terkuat yaitu milik dapat melihat syarat-syarat yang diperlukan untuk memperoleh hak tersebut. Hak milik merupakan hak yang tidak mudah dimiliki, karena ada beberapa syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan yang telah diatur dalam UUPA Pasal 21 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan. Demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah Berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka tersebut habis karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa membebaniya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraannya Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

2.4.3 Terjadinya Hak Milik

Dalam UUPA Pasal 22 telah dijelaskan mengenai terjadinya hak milik, Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut :

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai berikut yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah;

- b. Ketentuan undang-undang.

2.4.4 Hapusnya Hak Milik

Meskipun Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, ada sebab-sebab yang mengakibatkan hak milik ini terhapus. Hal tersebut tercantum dalam UUPA Pasal 27, yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Tanahnya jatuh pada Negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah

2.5 Sertipikat Hak Atas Tanah

2.5.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang harus dimiliki oleh setiap pemilik sebidang tanah, hal ini dikarenakan sertipikat tanah memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum yang kuat sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa antara perseorangan, badan hukum, maupun Negara. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Sertipikat 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”.

Data fisik dan data yuridis pada buku tanah dijelaskan dalam bentuk daftar sedangkan data fisik dalam surat ukur ditampilkan dalam peta dan uraian. Sertipikat yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan ditunjukkan untuk masyarakat secara umum baik objek maupun subjeknya. Objeknya adalah tanah sedangkan subjeknya adalah orang atau sekumpulan orang atau badan hukum. Karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan maka sertipikat menjamin kepastian hukum tentang pihak yang

menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum tentang lokasi tanah, batas serta luas tanah dan kepastian hukum atas hak miliknya.

Sertipikat tanah akan membuktikan bahwa Seseorang yang memiliki sertipikat tanah dapat melakukan apapun terhadap tanah tersebut, selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Selain itu, tanah bersertipikat memiliki nilai ekonomis yang tinggi, jika digunakan sebagai jaminan hutang. Sehingga penting untuk seseorang segera mendaftarkan tanah yang dimilikinya sebagaimana ditegaskan dalam UUPA Pasal 19.

2.5.2 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Hasil akhir dari pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah yang mempunyai banyak fungsi bagi pemegangnya, dan fungsi ini tidak dapat digantikan dengan benda yang lain. Berikut beberapa fungsi dari sertipikat hak atas tanah, yaitu:

1. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum yang memegang sertipikat hak atas tanah apabila terjadi suatu sengketa akan mudah dalam membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut, dengan syarat namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah itu, serta dapat membuktikan mengenai luas tanahnya, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya, jenis hak dan beban yang ditanggung atas tanah tersebut.
2. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditor untuk memberikan pinjaman kepada pemegangnya.
3. Bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaannya secara tidak langsung. Sertipikat tanah tersebut menunjukkan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar di Kantor Pertanahan, dengan data yang lengkap, dan apabila sewaktu-waktu data-data tersebut diperlukan dapat dengan mudah ditemukan. Data mengenai tanah ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, seperti

pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kebel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.²¹

Selain manfaat yang telah disebutkan diatas, masih banyak lagi manfaat lain dari sertipikat hak atas tanah. Manfaat yang pasti didapatkan yaitu rasa aman dan tenang bagi pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut, karena segala informasi atau data mengenai tanah tersebut dapat dengan mudah diketahui dan bersifat pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

2.5.3 Jenis-jenis Sertipikat Hak Atas Tanah

Proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dikeluarkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) 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 tercantum dalam buku tanah. Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai sertipikat hak atas tanah, yaitu PP Pendaftaran Tanah dan PP Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah mengenal beberapa jenis sertipikat, yaitu :²²

1. Sertipikat Hak milik;
2. Sertipikat hak guna usaha;
3. Sertipikat hakguna bangunan atas tanah-tanah negara;
4. Sertipikat hak guna bangunana atas tanah hak pengelolaan;
5. Sertipikat hak pakai atas tanah negara;
6. Sertipikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan;
7. Sertipikat hak pengelolaan;
8. Sertipikat tanah wakaf.

²¹ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2011, Cet. 1, hlm 57

²² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet.2, Jakarta : Kencana, 2010, hlm. 261.

9. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
10. Sertipikat hak tanggungan.

Selain beberapa sertipikat hak atas tanah yang telah disebutkan diatas, hak-hak yang tidak diterbitkan sertipikatnya adalah²³

1. Hak guna bangunan atas tanah hak milik;
2. Hak pakai atas tanah hak milik;
3. Hak sewa untuk bangunan.

2.6 Kasus Pertanahan

Seiring berjalannya waktu, jumlah masyarakat kian bertambah. Namun, tidak selaras dengan jumlah tanah yang tersedia di muka bumi ini, sehingga mengakibatkan bertambahnya kasus-kasus dibidang pertanahan. Dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan pengertian dari kasus pertanahan ini, pada Pasal 1 yang berbunyi :

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.

Sedangkan untuk sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Untuk pengertian konflik tanah atau konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Selanjutnya, perkara tanah atau perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Dengan demikian, kasus pertanahan terdiri dari sengketa, konflik, dan perkara yang mempunyai akibat dan penyelesaiannya yang berbeda. Kasus pertanahan yang

²³ *Ibid*, hlm. 262

ditulis dalam skripsi ini adalah konflik pertanahan, karena kasus ini memiliki kecenderungan berdampak luas.

2.7 Pembaharuan Hak

Ketika tanah sudah didaftarkan dan seseorang atau badan hukum telah memiliki sertifikat atas tanah tersebut, pemegang hak tetap memiliki kewajiban untuk tetap melakukan pemeliharaan data seperti yang diatur dalam PP Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 apabila ada perubahan data fisik maupun data yuridis. Untuk HGB, HGU, dan Hak pakai juga memerlukan perpanjangan hak apabila ingin menambah jangka waktu berlakunya hak tersebut. Permohonan perpanjangan ini dilakukan sebelum jangka waktu berlakunya hak tersebut berakhir. Namun apabila jangka waktu telah habis dan tetap ingin menguasai tanah tersebut, maka perlu mengajukan pembaharuan hak yang memiliki arti seperti yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 1 Angka 10, bahwa :

“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”

Dengan demikian, perlu diperhatikan bagi pemilik maupun pemegang hak atas tanah untuk selalu melakukan *upgrade* data apabila ada perubahan data fisik maupun data yuridis, serta jangka waktu berlakunya hak yang dikuasai, agar mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang sesuai dengan kondisi di lapangan.

2.8 Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Ada tiga jenis akibat hukum di dalam kepustakaan ilmu hukum, yaitu :²⁴

²⁴ Amaruddin Pabpu, Rahman Syamsuddin, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2014, Cet. 1, hlm. 52

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu.

Misalnya : Sejak usia 21 tahun, seseorang melahirkan keadaan hukum baru yaitu dari tidak cakap dalam bertindak di mata hukum, menjadi cakap dalam bertindak

- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Misalnya : Ketika pembeli telah melunasi atau membayar suatu barang dan penjual telah menyerahkan barang tersebut kepada pembeli, maka hubungan lenyaplah hubungan hukum diantara keduanya.

- c. Akibat hukum berupa sanksi yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Misalnya : Seseorang yang melanggar peraturan atau melakukan perbuatan kriminal baik dalam bidang hukum pidana maupun hukum perdata akan mendapatkan sanksi yang tegas.

Akibat hukum atau implikasi hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah akibat hukum yang ditimbulkan pasca diterbitkannya sertipikat hak atas tanah bekas Hak Guna Usaha.

2.9 Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah

Indonesia merupakan negara hukum, sehingga segala hal yang dilakukan oleh rakyatnya harus sesuai dengan hukum yang berlaku di negara ini, sama halnya dalam bidang pertanahan. Dalam Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa pemerintah telah menjamin kepastian hukum sebidang tanah dengan diadakan pendaftaran tanah tersebut. Setelah pendaftaran tanah ini, diperoleh sertipikat tanah yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada Pasal 32 menyebutkan bahwa :

“Sertipikat 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”.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah untuk digunakan sebagai alat bukti jika suatu hari nanti timbul kasus pertanahan.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dikemukakan dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang disebutkan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa akibat hukum dari perubahan status tanah HGU menjadi hak milik adalah seseorang yang telah mendapatkan tanah dari program ini dapat memperbaiki kondisi ekonominya dengan mengusahakan tanah tersebut, namun terdapat diktum yang harus ditaati oleh penerima tanah tersebut. Sehingga penerima tanah tersebut tidak dapat menggunakan tanah tersebut sepenuhnya, karena ada ketentuan yang harus mereka perhatikan. Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 18 Tahun 2016 tentang Penguasaan Tanah Pertanian, apabila penerima tanah redistribusi tersebut melanggar, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat. Jika tetap dipaksakan maka tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum berupa sertifikat tanah sebagai alat bukti yang sah kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Bahwa dengan adanya perubahan status hak, tanah telah mempunyai kekuatan hukum yang sah karena diberikan kepada para petani sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak dapat dicabut kembali, kecuali ada pembatalan dari pengadilan. Hal ini dikarenakan keputusan yang sah selain memiliki kekuatan hukum formil dan hukum materiil akan melahirkan asas praduga *rehtmatig* yang berarti setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau administrasi negara dianggap sah menurut hukum. Pemerintah Republik Indonesia juga telah menjamin kepastian hukum dari sebidang tanah yang dikuasai oleh seseorang dengan mengadakan pendaftaran tanah, dari pendaftaran tersebut diterbitkan sertifikat tanah dimana yang digunakan sebagai alat bukti yang kuat dan sah, hal tersebut sesuai dengan

penjelasan yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah. Sertipikat tanah yang diterima oleh para petani Jenggawah merupakan sertipikat yang memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah .

4.2 Saran

Mengingat pembahasan yang telah dijelaskan oleh penulis sebelumnya, skripsi ini yang berjudul “Perubahan Status Tanah Hak Guna Usaha Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Jenggawah di Desa Ajung-Gayasan, Kabupaten Jember) dapat direkomendasikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan bahwa ada ketentuan-ketentuan yang diatur oleh pemerintah untuk dipatuhi. Oleh sebab itu, penulis mempunyai beberapa saran kepada seluruh pihak terkait, yaitu :

1. Badan Pertanahan Nasional sebagai organ pemerintahan yang berwenang dalam pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya sebaiknya melakukan sosialisasi mengenai peraturan baru yaitu Peraturan Menteri Nomor 18 Tahun 2016 yang mengatur tentang pengendalian tanah pertanian. Hal ini dikarenakan penerima sertipikat tanah redistribusi sebelumnya maupun yang baru belum tentu dapat mengakses dan mengetahui eksistensi peraturan tersebut. Sehingga mereka tidak dapat mengetahui ketentuan-ketentuan apa saja yang harus ditaati ketika menerima sertipikat tanah dan sanksi yang akan diterima jika melanggar peraturan tersebut.
2. Kepatuhan dan kesadaran hukum dalam rangka untuk melindungi kepentingan masyarakat harus ditingkatkan dengan melalui penyuluhan-penyuluhan hukum, penyebaran pamflet yang berkaitan dengan masalah hukum tanah dengan harapan masyarakat yang tadinya buta hukum dapat mengerti dan mengetahui hukum khususnya hukum tanah .

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku :**

- Adrian Sutedi, 2012, *sertipikat Hak Atas Tanah*, Cetakan pertama, Jakarta : Sinar Grafika
- Amaruddin Pabbu, Rahman Syamsuddin, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan pertama, Jakarta : Mitra Wacana Media.achma
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan pertama, Jakarta: Universitas Trisakti.
- , 2013, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan keenam, Jakarta: Universitas Tri Sakti.
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan keempat, Jakarta: Raja Grafindo.
- J.O.S Hafid, 2001, *Perlawanan Petani Kasus Tanah Jenggawah*, Cetakan pertama, Jakarta : Latin
- Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara*, Cetakan pertama, Jakarta : Prenadamedia Group
- Kartini Muljani dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Jakarta : Kencana.
- Munir Fuady, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cetakan keempat, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Cetakan keenam, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- UPT Penerbitan. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Ketiga*.Cetakan Ketiga. Jember: Jember University Press.
- Urip Santoso,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan kedua, Jakarta: Kencana

B. Jurnal :

- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, (Semarang: FH Undip, 1993).

Mulyadi, Tinjauan Hukum Status Penguasaan Tanah *Balete* Di Daerah Pesisir Danau Lapompakka Kabupaten Wajo, (Makasar: FH Universitas Hasanuddin, 2013)

Winardi Wijaya Lie, *Kepastian Hukum Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Melalui Program Redistribusi Tanah Di Desa Girisuko, Kecamatan Panggang, Kabupaten Gunung Kidul (Yogyakarta : universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014)*

C. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2322).

Peraturan pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643)

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

Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.peraturan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Ajung Gayasan – Jenggawah.

D. Laman

Badan Pusat Statistik, 2015, *Perkebunan*, dalam <https://www.bps.go.id/subject/54/perkebunan.html> diakses tanggal 1 April 2019 pukul 8.20 WIB

Obbie Afri Gultom, 2014, *Sanksi Tidak Memiliki Izin Usaha Perkebunan (IUP) Dalam Usaha Perkebunan* dalam www.gultomlawconsultants.com/category/hukum/ diakses tanggal 15 April 2019 Pukul 15.16

Tim Hukum Gresnews.com, 2013, *Dasar Hukum Redistribusi Tanah*, dalam <http://www.gresnews.com/berita/tips/82276-dasar-hukum-redistribusi-tanah/> diakses tanggal 22 April 2019 Pukul 20.10 WIB

Wikipedia, *Perkebunan Nusantara X*, dalam [https://id.wikipedia.org/wiki/Perkebunan Nusantara X](https://id.wikipedia.org/wiki/Perkebunan_Nusantara_X) diakses tanggal 5 April 14.25 WIB

LAMPIRAN



SURAT PERNYATAAN

Pada hari ini, Kamis tanggal Satu Bulan Oktober Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan (01 Oktober 1998), yang bertanda tangan dibawah ini, kami :

Nama : MAS DARWITO BSc.

Jabatan : Direktur Sumber Daya Manusia & Umum

PT. Perkebunan Nusantara X (Persero) untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara X (persero) berkedudukan di Surabaya



adalah selaku Pemegang Hak Guna Usaha masing-masing tertuang dalam surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23-11-1994 No. 74/IGU/MPN/1994, serta Hak Guna Usaha No. 2/Desa Wirowongso, No 3/Desa Klompangan (sekarang Desa Sukamakmur), No. 7/Desa Lengkong, No 9/Desa Pancakarya, No. 7 /Desa Ajung, No 6/Desa Ajung, No. 8/Desa Ajung, No. 10/Desa Ajung, No. 6/Desa Lengkong, No. 5/Desa Lengkong, kesemuanya terletak di Kabupaten Jember, seluruhnya seluas 3.117.0214 Ha, dengan batas-batas sebagaimana tertuang dalam surat ukur masing-masing ;

dengan ini menyatakan .

- Melepaskan Hak Guna Usaha tersebut diatas, menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (Tanah Negara), setelah mendapat persetujuan Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
- Bidang tanah yang peruntukan/penggunaannya untuk pergudangan, pabrik, kantor, emplasemen serta fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya, tetap merupakan asset dari PT. Perkebunan Nusantara X (Persero).



Demikian Pernyataan ini dibuat diatas materai cukup untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 1 Oktober 1998

Yang Membuat Pernyataan,

PT. PERKEBUNAN NUSANTARA X (PERSERO)



MAS DARWITO BSc.

Direktur SDM & Umum

Berdasarkan hasil pertemuan hari sabtu, 06 Juni 1998 antara Wakil Petani ex. HGU PTP XXVII di 7 Desa masing-masing : CANGKRING, JENGGAWAH (Kec. Jenggawah), SUKAHAKMUR, PANCAKARYA, AJUNG (Kec. AJUNG), LENGKONG (Kec. Mumbulsari) dan Kaliwining (Kec. Rambipuji), Kab. Jember, didampingi Perwakilan Mahasiswa Jember,

d o n g a n

H. WINARNO, selaku Bupati KDH TK II Jember, didampingi oleh : DARWOTO, Kepala Kantor Badan Pertanahan, Dati II Jember, serta BUDIANTORO, Asisten I Bupati KDH TK II Jember;

Bertempat di Kantor Pemerintah Daerah Tk II Jember, dengan hasil kesepakatan yang ditindak lanjuti melalui Pernyataan tertulis sehubungan dengan Permohonan Petani untuk memperoleh Hak Milik atas tanah yang di HGU-kan kepada PTP XXVII.

Hasil kesepakatan tersebut tertuang dalam pernyataan sebanyak 5 point yakni, jika tanah di 7 Desa tersebut telah menjadi hak milik Petani yang diperkuat dengan Dukt Hak Ke penilikan atas tanah berupa sertifikat; maka

Petani S A N G G U P U N T U K :

1. menyediakan lahan guna ditanami tembakau pihak P1PN X
2. membayar pajak sesuai kewajiban yang diharuskan perundang-undangan yang berlaku,
3. menjamin sepenuhnya atas kelancaran proses pengukuran tanah secara baik dan benar,
4. tidak menjual tanahnya kepada pihak luar dan/atau pihak lain diluar wilayah 7 desa tersebut atau kepada pihak swasta lainnya,
5. membantu membuka lapangan kerja bagi pekerja tani baik dari desa setempat maupun dari desa yang lainnya.

Berdasarkan kelima point kesepakatan tersebut Petani menyatakan akan melaksanakan sepenuhnya secara sungguh-sungguh dan benar.

Selanjutnya, Surat Pernyataan ini agar dipergunakan sebagai dasar penerbitan rekomendasi perolehan/dikalukaniya permohonan hak milik petani 7 desa tersebut, oleh Pihak PEMA setempat.

Demikian

Demikian, Surat Pernyataan Kenepkatan ini dibunt dengan disertai niat baik bersama untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan untuk poriksa adanya.

Di bunt di : JEMBER
H a r i : Senin
Tanggal : 03 Juni 1976

Yang Menyatakan,
Wakil Petani 7 Desa :

1. CANGKRING : 
H. M. MAM HASYURI 
JAKOB. HAFID
2. JENGGAWAH : 
ICH. HSYAH 
M. MAM CHUDORI
3. SUKAMAJUR : 
H A S D U K I 
JOKO TARUP
4. PANCAKARYA : 
AGUS SALIN 
Drs. SARHAN
5. A J U N G : 
HCH. CHOTIB 
ASMO NADI
6. LENGKONG : 
MAM SANTOSO 
HIRIS EFENDI 
H. ABD. HALIM
7. KALIWINING : 
H. MUKHLIS 
H. CHOLIL 
H. INTILLAI

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



BUKU TANAH

HAK : Milik No. 3286

PROVINSI : Jawa Timur

KABUPATEN / ~~KOTA~~ : Jember

KECAMATAN : Ajung

DESA / ~~KELURAHAN~~ : Ajung

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTA~~

JEMBER



DAFTAR ISIAN 307
No. 39085 / 2014

DAFTAR ISIAN 208
No. 19290 / 2014

1	2	•	3	4	•	2	6	•	0	4	•	1	•	0	3	2	8	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

alamat :

<p>a) HAK : Milik No. : 3286 Desa / Kec. : Ajung Tgl. berakhirnya hak : —</p>	<p>d) NAMA PEMEGANG HAK ALFIAH ✓ Tanggal lahir / akta kelahiran 16 Maret 1979 ✓ 16 Maret 1979</p>
<p>b) NIB 12.34.26.04.04354 Letak Tanah</p>	
<p>c) ASAL HAK 1. Konversi — 2. Pemberian hak Milik 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang —</p>	<p>g) PEMBUKUAN 31 AUG 2014 Jember Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Jember. ✓  WIKO SUSANTO SH NIP. 19600325 198301 1 003</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. — No. — Kepala Kantor Pertanahan Kab. Jember 2. Surat Keputusan Tgl. 11/Agustus/2014 ✓ No. 12/HM/BPN.35.09-10/2014 ✓ No. Unit SK : 09 ✓ 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. — No. —</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT 31 AUG 2014 Jember Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Jember. ✓  WIKO SUSANTO SH NIP. 19600325 198301 1 003</p>
<p>e) SURAT UKUR Tgl. 07/08/2014 ✓ No. 00177 / Ajung / 2014 ✓ Luas. 1666 m² ✓</p>	
<p>i) PENUNJUK</p>	<p>DI 301 No 9784 / 2014 Tanah Negara Bekas HGU No. 10 / Ajung ✓ Luas : 1666 m² , Sebagian dari luas : 5.238.680 m² ✓</p>

**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 TERCATAT
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 :
- bahwa tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah yang diusulkan pembatalan haknya terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat 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).
 - 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.
 - 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.
 - 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.

/ c. bahwa

- e. bahwa Perjanjian Kerjasama berdasarkan pola kemitman 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 ngar 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.

- KEIDUA :
- 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 :

a. 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.

b. Menarik dari peredaran Sertipikat Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini atas nama PT. Perkebunan XXVII, dan apabila penarikan tersebut tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan (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 tembaku 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 : 31 Oktober 1969




KEPADA :
Sdr. Direktur PT. Perkebunan Nusantara X

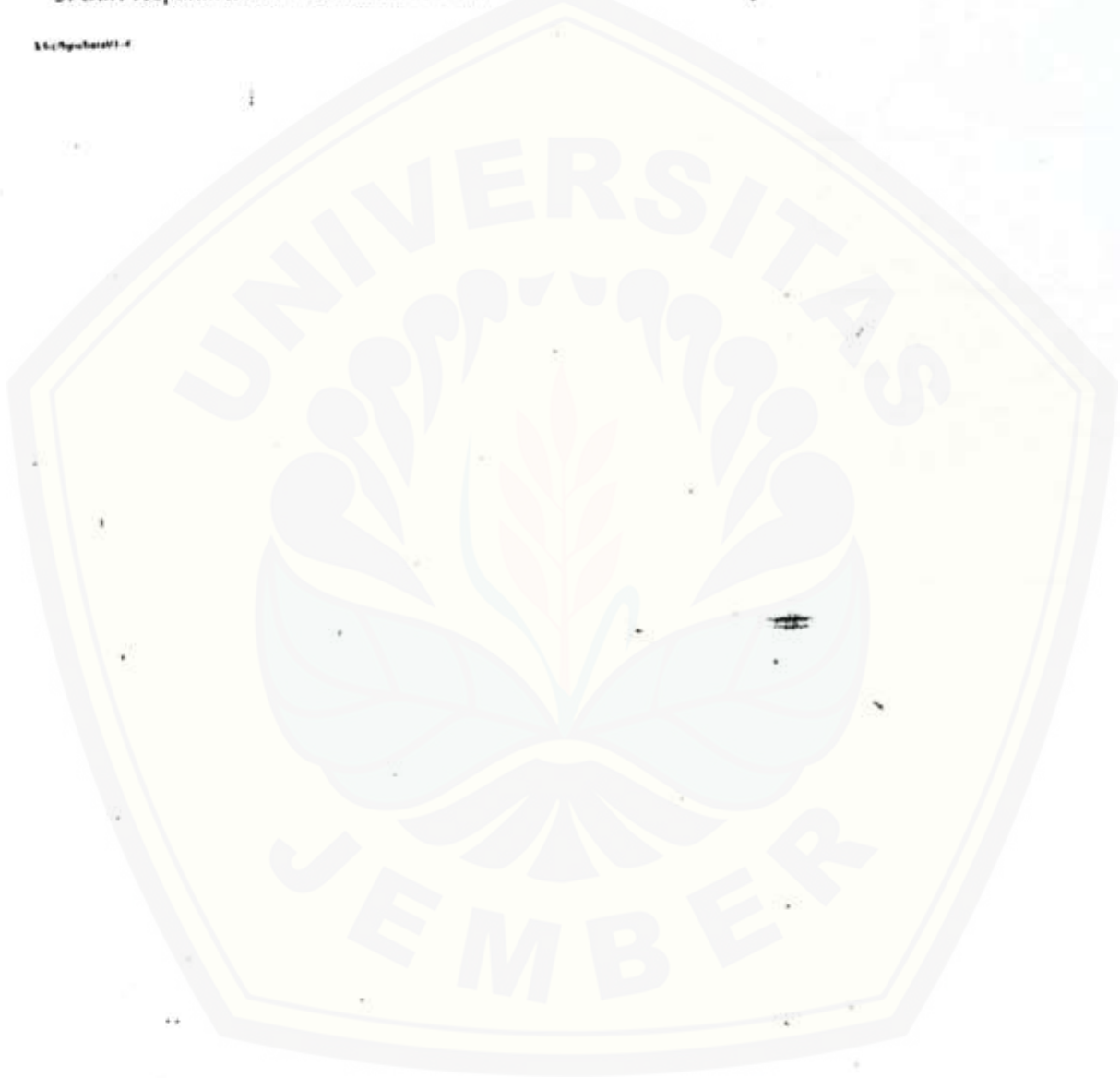
Melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Propinsi Jawa Timur, Surabaya.

/ 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. 

K. K. K. K. K.




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. Wirowongso 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

[Handwritten signature]

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	7	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

1	2	3	4	5	6	7	8
11	2	01-10-1998	PT. P. XXVII	a. Jenggawah b. Jenggawah	5.542.714	07-06-1995 3284/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94
12	2	01-10-1998	PT. P. XXVII	a. Cangkring b. Jenggawah	1.911.100	07-06-1995 3285/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94
13	3	01-10-1998	PT. P. XXVII	a. Kaiwining b. Rambipuji	4.772.637	07-06-1995 3297/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94
14	4	01-10-1998	PT. P. XXVII	a. Sukamakmur b. Ajung	3.257.800	07-06-1995 3287/1995	SK MNA/Ka. BPN tgl. 23-11-1994 no. 74/HGU/BPN/94



 Kepala Bureau Pertanahan Nasional,
Amirudin
 Basri Durin

/Asli

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....

M.H
 R

- a. Desa Cangkring : 1. H. IMAM MASYHURI A.M
2. JOKO S. HAFID
- b. Desa Jenggawah : 1. MOH. IMAM CHUDLORI
2. MOH. HISYAM
- c. Desa Sukamakmur : 1. MASDUKI
2. JOKU TARUP
- d. Desa Pancakarya : 1. AOUS SALIM
2. SARMAN
- e. Desa Ajung : 1. MOH. KHOTIB
2. ASMONADI
- f. Desa Lengkong : 1. IMAM SANTOSO
2. MIREK EPENDI
- 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 Tembaku Kebun Ajunggrayasan-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 (PERKSERO);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1997 Tentang Kemitraan;

7. Peraturan.....

↑H
↓

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 peruntukkannya 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/Wiwongso, seluas 63.000 M2;
 3. Hak Guna Usaha Nomor 02/Cangkring, seluas 1.911.100 M2;
 4. Hak Guna 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.....

14

Kesemuanya tercatat Atas Nama PT. PERKEBUNAN XXVII JEMBER dikenal dengan tanah bekas Perkebunan "Tembakau" Kebun Ajungrayasan-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 Ajungrayasan-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.....

Handwritten signature and initials: f, H, K

- (3) Uang sewa yang wajar sesuai dengan Harga Umum adalah Harga Sewa yang berlaku disekitar tempat itu dan pada saat itu.
- (4) Tanah Ulebagan 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 Ajungdayasan-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 Orst, 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 Orst, 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 tanggung jawab 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.....

Handwritten signature and initials on the right margin.

2. Melepaskan Hak Atas Tanah Perkebunan Kebun Jenggrawah yang merupakan areal perkebunan tembakau, kepentingan PIHAK KEDUA dalam pengajuan Hak Milik Tanah dimaksud dalam suatu surat pelepasan hak yang dibuat secara khusus;
3. Memberitahukan kepada PIHAK KEDUA atas waktu pengalihan tanah untuk tanaman tembakau, sekaligus dimusyawarahkan teknis dan harganya yang ditetapkan saat itu oleh Forum Musyawarah Kemitraan.
4. Melaksanakan Penanaman Tembakau Besuki Na Orst, sistem Tembakau Bawah Naungan (TBN) sesuai program kerjanya.
5. Melastarikan penggunaan tanah sesuai peruntukannya.
6. Mempergunakan 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 Orst, 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 Ulebagan Tanaman Tembakau.
4. Mendapat kesempatan menjadi pekerja pada saat tanah ditanami tembakau (terkena Ulebagan) 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/kelangkaan 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 (tjubelas) 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 Ajiungrayan-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 Orst.
- 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 ekspor.
- 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.....

Handwritten signature or initials.

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.....

Handwritten signature or initials, possibly "A.P.H."

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 Kapaniteraan Pengadilan Negeri di Jember.

Jember, 1 Oktober 1998

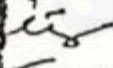
PIHAK KEDUA


PIHAK PERTAMA


H. IMAM MASYKURI A.M


JOKO S HARJO




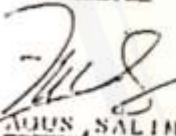

DARWITO


MOH. IMAM CHUDLORI



MOH. HISTAN


MASDUKI


JOKO TAKUP

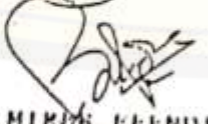

AGUS SALIH

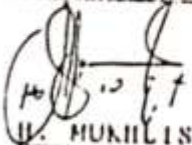

SARMAN

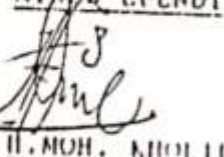

H. KHOIRUL


ASMONADI


IMAM SANTOSO


MIMI E. ENDI


H. MUKHLIS

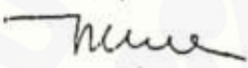

H. MOH. KHOIRUL

SAKSI-SAKSI...

SAKSI-SAKSI

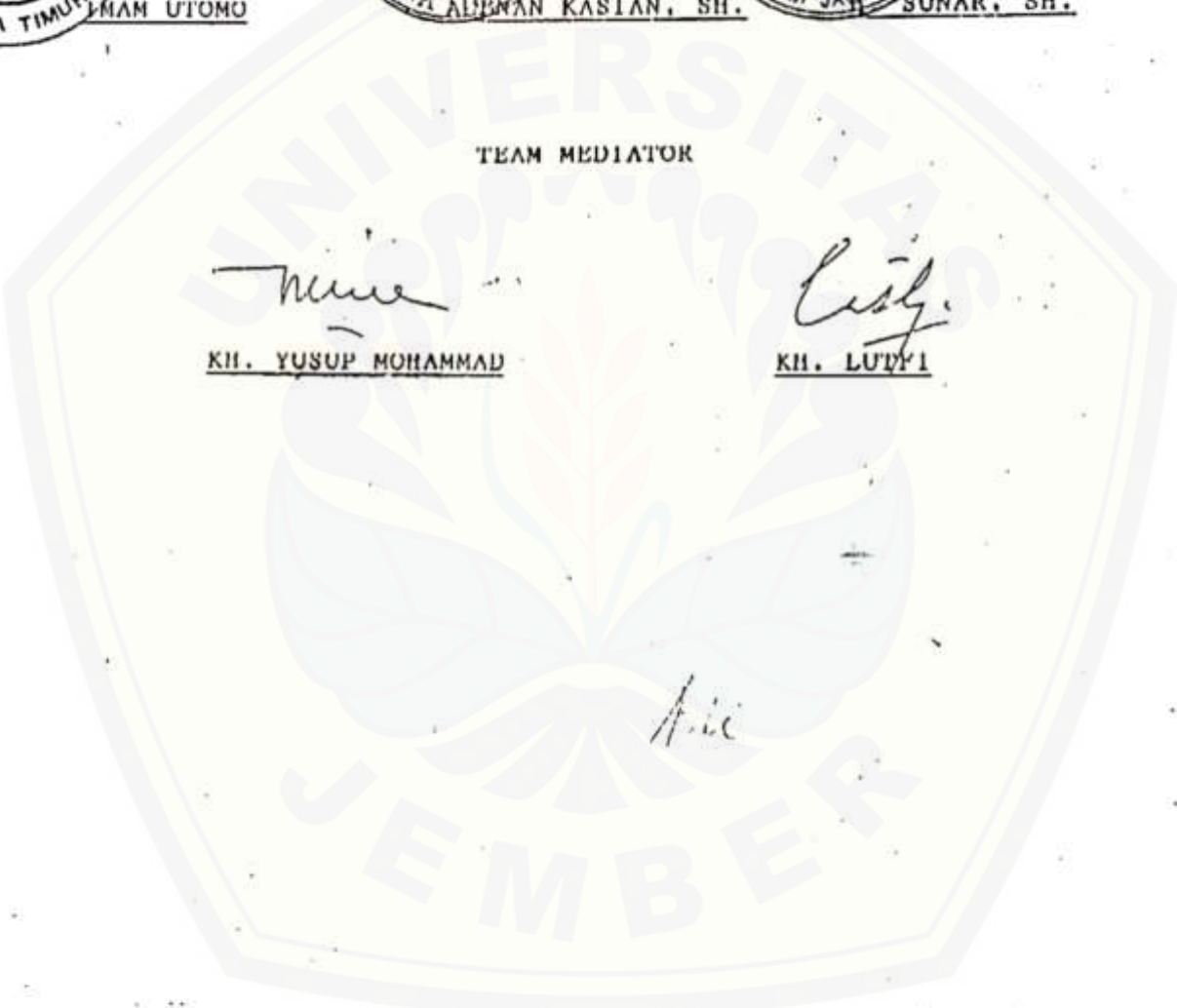
Wakil Gubernur KDH TINGKAT I PROP. JAWA TIMUR
KAPALA DAERAH TINGKAT I PROP. JAWA TIMUR
KAPALA KEJAKSAAN TINGKAT I PROP. JAWA TIMUR
KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TIMUR
KANWIL BPN PROP. JAWA TIMUR
MAM UTOMO
ALWAN KASIAN, SH.
SUNAR, SH.

TEAM MEDIATOR


KH. YUSUP MOHAMMAD


KH. LUTFI





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
GAYASAN P.T. PERKEBUNAHAN NUSANTARA 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 Gayasan P.T. Perkebunan Nusantara 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 GAYASAN P.T. PERKEBUNAHAN NUSANTARA X JEMBER YANG AKAN DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGGARAP.

Pasal 1

Dengan 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 ditetapkannya 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 sempitnasan 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 1998

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

DIUMUMKAN DALAM LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER
TSL. 20 - 10 - 1998 NO. 90/D.3

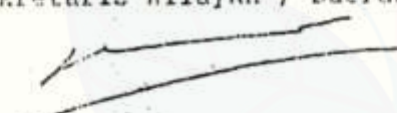
Utd.

W I N A R N O

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

- Yth. 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.

Disalin sesuai dengan aslinya
Sekretaris Wilayah / Daerah,


M.H. HARDANUHENDRU, S.H.

Pembina Utama Muda
RIP. 010 055 317

LAMPIRAN KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH
TINGKAT 11 JEMBER

NOMOR : 90 TAHUN 1990
TANGGAL : 20 OKTOBER 1990

SUDUTAN KEANGGOTAAN TIM INVENTARISASI TANAH HAK GURU USHAHA (HGU)
KEDUR AJUNG SAYAHAN P.T. PERKEBUNGAN HUBANTARA X JEMBER YANG AKAN
DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGGARAP

NO.	JABATAN DALAM TIM	JABATAN DALAM DIRAS/INSTANSI
1	2	3
1.	PEMBINA/PENGARAH	Bupati Kepala Daerah Tingkat 11 Jember
2.	PETAHERANGKAP ANGGOTA	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
3.	WAKIL PETAHERANGKAP ANGGOTA	Kepala Kantor SOSPOL Kabupaten Dati 11 Jember
4.	SEKRETARIS 1 BUKAN ANGGOTA	Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
5.	SEKRETARIS 11 BUKAN ANGGOTA	Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setwilda Tingkat 11 Jember
6.	A N G G O T A	1. Asisten 1 Sekwilda Tingkat 11 Jember 2. Kepala Dinas Perkebunan Daerah Kabupaten Dati 11 Jember 3. Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan Daerah Kabupaten Dati 11 Jember 4. Kepala Bagian Pemerintahan Desa Setwilda Tingkat 11 Jember 5. Pembantu Bupati di Rambipuji 6. Pembantu Bupati di Mayang 7. Wakil dari PT. Perkebunan Hubantara X Jember

- 2 -

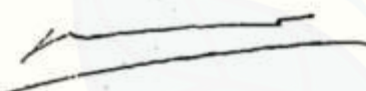
1	2	3
		8. Camat Jenggawuh 9. Camat Humbulsari 10. Camat Ajung 11. Camat Rambipuji 12. Kepala Desa Lokasi Tanah 13. Wakil Jari Petani Penggarap

BUKATI KEPALA DAERAH TINGRAT 11 JEMBER

Lld.

W I N A R N O

Dixalin sesuai dengan aslinya
Sekretaris Wilayah / Daerah,



M.H. HANDARU HENDRO, S.H.

Pembina Utama Muda
NIP. 010 055 317