



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK PADA KANTOR PERTANIAN  
KABUPATEN JEMBER**

(Studi Kasus Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan  
Nomor 16/Kebonsari, Atas Nama RINA DHARMAYANTI, di Kelurahan Kebonsari,  
Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember)

**SKRIPSI**

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

Asal :	Hadiah Pembelian	Klass 346.043 RAH k
Oleh :	Penyunting : Penyatalog :	

**DIVI IKA RAHMAWATI**  
NIM. 010710101073

**JURUSAN/BAGIAN HUKUM TATA NEGARA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2006**



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
JEMBER**

( Studi Kasus Permohonan Hak Milik atas tanah Negara bekas Hak Guna  
Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, atas nama RINA DHARMAYANTI, di  
Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember )

**SKRIPSI**

Oleh :

**DIVIKA RAHMAWATI**  
NIM. 010710101073

**JURUSAN / BAGIAN HUKUM TATA NEGARA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

2006

KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
JEMBER

( Studi Kasus Permohonan Hak Milik atas tanah Negara bekas Hak Guna  
Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, atas nama RINA DHARMAYANTI, di  
Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember )

Oleh :

DIVI IKA RAHMAWATI  
NIM. 010710101073

PEMBIMBING :

I KETUT SUANDRA, S. H.  
NIP. 130 889 547

PEMBANTU PEMBIMBING :

WARAH ATIKAH, S. H., M. Hum.  
NIP. 132 296 912

JURUSAN / BAGIAN HUKUM TATA NEGARA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2006

MOTTO

“ Menetapkan tujuan dan terus berpegang pada tujuan itu akan mengubah segalanya. ” ( Cott Reed )



---

( Prastiowati, Ida. 2006 : 88, *Inspiring Words*. Yogyakarta : Indonesia Cerdas )



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Ayah dan Ibuku tercinta
2. Almamaterku yang kubanggakan
3. Dosen – dosenku yang kuhormati



PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji :

Hari : Rabu  
Tanggal : 15  
Bulan : Februari  
Tahun : 2006

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

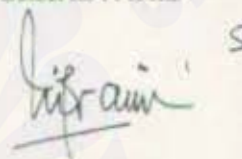
PANITIA PENGUJI

KETUA



HJ. SULAKSNI, S. H.  
NIP. 130 516 490

SEKRETARIS



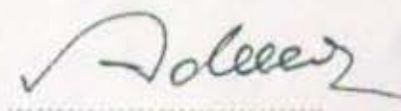
R. A. RINI ANGGRAINI, S. H., M. H.  
NIP. 131 485 338

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

I KETUT SUANDRA, S. H.  
NIP. 130 889 547



WARAH ATIKAH, S. H., M. Hum.  
NIP. 132 296 912



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

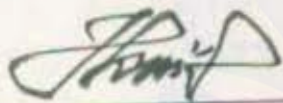
KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI HAK MILIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
JEMBER

( Studi Kasus Permohonan Hak Milik atas tanah Negara bekas Hak Guna  
Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, atas nama RINA DHARMAYANTI, di  
Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember )

Oleh :

DIVI IKA RAHMAWATI  
NIM. 010710101073

PEMBIMBING



I KETUT SUANDRA, S. H.  
NIP. 130 889 547

PEMBANTU PEMBIMBING




WARAH ATIKAH, S. H., M. Hum.  
NIP. 132 296 912

Mengesahkan

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Dekan



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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN MOTTO .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penulisan .....	4
1.4 Metodologi .....	4
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.2 Sumber Bahan Hukum .....	5
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	5
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI</b> .....	<b>7</b>
2.1 Fakta .....	7
2.2 Dasar Hukum .....	8
2.3 Landasan Teori .....	14
2.3.1 Hak Atas Tanah Menurut UUPA .....	14
2.3.2 Hak Guna Bangunan .....	16
2.3.3 Hak Milik .....	19
2.3.4 Pemberian Hak Milik atas tanah Rumah Sangat Sederhana ( RSS ), Rumah Sederhana ( RS ), dan Rumah Tinggal .....	20



BAB III	PEMBAHASAN .....	24
3.1	Penyebab terjadinya perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .....	24
3.2	Tata cara perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik .....	25
3.3	Kendala – kendala yang dihadapi setelah perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .....	36
3.4	Solusi – solusi yang dapat dipergunakan dalam menghadapi kendala – kendala perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember .....	36
BAB IV	PENUTUP .....	38
4.1	Kesimpulan .....	38
4.2	Saran .....	39
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat pengantar konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Lampiran 2 : Permohonan Pendaftaran Perubahan HGB Menjadi Hak Milik.
- Lampiran 3 : Surat Pernyataan Pemohon Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tentang Perolehan Hak Milik Yang Dapat Dimiliki.
- Lampiran 4 : Surat Pernyataan Tanah – Tanah Yang Dipunyai Pemohon.
- Lampiran 5 : Permohonan Hak Milik ( Secara Umum ) Atas Tanah Rumah Tinggal.
- Lampiran 6 : Register Permohonan Hak Milik Rumah Tinggal.
- Lampiran 7 : Tanda Terima Berkas Permohonan Hak Milik Untuk Rumah Tinggal.
- Lampiran 8 : Pemberitahuan Penetapan Uang Pemasukan.
- Lampiran 9 : Peta Bidang Tanah Atas Nama Nyonya RINA DHARMAYANTI.
- Lampiran 10 : Akta Wasiat Tuan WIDIARTO HENDARSIN.
- Lampiran 11 : Akta Keterangan Waris Kepada Keluarga Nyonya RINA DHARMAYANTI.
- Lampiran 12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Tuan WIDIARTO HENDARSIN.
- Lampiran 13 : Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, Seluas 1372 m<sup>2</sup> Atas Nama Nyonya RINA DHARMAYANTI.
- Lampiran 14 : Pemeriksaan Dan Sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A Atas Permohonan Hak Milik Atas Nama Nyonya RINA DHARMAYANTI.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan suatu komponen terpenting dalam alam semesta, disamping air, dan udara. Karena diatas tanahlah kita hidup dan melakukan aktivitas untuk menunjang kelangsungan hidup kita di dunia. Manusia tentu tidak hanya bersifat sebagai makhluk sosial, sebab manusia secara kodrati tercipta sebagai makhluk individu yang berdiri sendiri dan dapat bersikap *Homo Homini lupus* ( Manusia dapat menjadi pemangsa bagi sesamanya ). Berarti bahwa manusia akan bersifat egois untuk tetap dapat melangsungkan dan mensejahterakan hidupnya. Sesuai hukum alam kita harus berkompetisi dan bersaing, agar kita tetap dapat menjadi khalifah di bumi dan dapat hidup berinteraksi sosial dengan yang lain.

Melihat pentingnya tanah bagi kehidupan, maka wajar jika terjadi persaingan dalam memperebutkan hak atas tanah. Hal itu tentunya berkaitan dengan segala kebutuhan, kepentingan, dan juga tidak menutup kemungkinan persaingan atas tanah itu merupakan perwujudan dari sifat keegoisan manusia.

Indonesia merupakan Negara hukum, yang artinya terdapat peraturan – peraturan yang bersifat mengikat dan memaksa bagi setiap warga negara Indonesia demi tercapainya masyarakat yang tertib, aman, dan sejahtera. Oleh karena itu kita tidak bisa seenaknya bertindak laku tanpa memperhatikan peraturan yang ada. Sebab peraturan itu telah dibuat dan disepakati untuk ditaati serta diamalkan, dan bagi pelanggarnya akan dikenai sanksi.

Dalam masalah yang akan dibahas pada skripsi ini yaitu tentang kajian yuridis terhadap perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik pada kantor pertahanan Kabupaten Jember, maka kita perlu mengetahui tentang arti tanah dan batasan – batasannya menurut hukum. Dalam Hukum Tanah, kata sebutan " tanah " dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.



Dalam pasal 4 dinyatakan, " bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang..."

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak – hak yang disediakan oleh UUPA, untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak – hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat ( 2 ) dinyatakan, bahwa hak – hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut " tanah ", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya ( Harsono, 1999 : 18 ).

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Dalam Hukum Tanah kita dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Pengertian " *penguasaan* " dan " *menguasai* " di atas dipakai dalam aspek perdata. Dalam UUD 1945 hasil amandemen dan Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 pengertian " *dikuasai* " dan " *menguasai* " dipakai dalam aspek publik, seperti yang dirumuskan dalam pasal 2 UUPA ( Harsono, 1999 : 23 ).



Dalam tiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai " *hak penguasaan atas tanah*." Semua hak penguasaan atas tanah berisikan wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. " *Sesuatu* " yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi tolok pembeda di antara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah ( Harsono, 1999 : 24 ).

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret ( biasanya disebut " *hak* " ), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Dalam isi pasal 16 salah satu hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 yaitu hak guna bangunan, dapat dijelaskan bahwa hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah miliknya, misalnya hak guna bangunan. Sedangkan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik akan dibahas dalam kajian skripsi ini dengan judul :

**" Kajian Yuridis Terhadap Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ( Studi Kasus Permohonan Hak Milik atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, atas nama RINA DHARMAYANTI, di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember ). "**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa penyebab terjadinya perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?
2. Bagaimana tata cara perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ?
3. Apa saja kendala – kendala yang dihadapi setelah perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?

4. Bagaimana solusi – solusi yang dapat dipergunakan dalam menghadapi kendala – kendala perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan skripsi ini ada 2 tujuan , yaitu :

#### 1. Tujuan Umum

- a. Tujuan akademis, yaitu guna memenuhi dan melengkapi sebagai syarat dan tugas untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Untuk melengkapi khasanah ilmu pengetahuan yang terhimpun dalam kepustakaan Universitas Jember, khususnya pada Fakultas Hukum dan juga sebagai tambahan informasi bagi pihak – pihak yang memerlukannya.

#### 2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengkaji dan menganalisa penyebab terjadinya perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisa tata cara perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- c. Untuk mengkaji dan menganalisa kendala – kendala yang dihadapi setelah perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- d. Untuk mengkaji dan menganalisa solusi – solusi yang dapat dipergunakan dalam menghadapi kendala – kendala perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

### 1.4 Metodologi

Dalam setiap penulisan karya ilmiah tentunya digunakan cara atau metode tertentu agar penulisan tersebut dapat memenuhi syarat sebagai karya ilmiah. Metode yang dipakai, digunakan sebagai suatu cara untuk mendapatkan hasil



penelitian secara optimal dan memenuhi validitas keilmiah. Sehubungan dengan metodologi ini ada beberapa hal yang dilakukan, yaitu :

#### 1.4.1 Pendekatan Masalah

Penulisan ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah dengan mengamati dan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang berlaku baik yang bersifat formal yaitu undang – undang maupun peraturan yang timbul dari praktek sehari – hari.

#### 1.4.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan suatu sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Pembahasan skripsi ini berdasarkan pada sumber bahan hukum primer dan sekunder, yaitu :

##### 1. *Bahan Hukum Primer*

Yang dimaksud dengan bahan hukum primer adalah bahan dasar atau bahan asli yang diperoleh peneliti dari pihak pertama dan belum diuraikan oleh orang. Bahan hukum primer ini dapat diperoleh dengan cara membaca peraturan dasar, peraturan perundang – undangan, norma – norma, yurisprudensi, dan traktat ( Soemitro, 1990 : 11 ).

##### 2. *Bahan Hukum Sekunder*

Bahan hukum sekunder adalah bahan ( data ) yang diperoleh secara tidak langsung dari dokumen dan sumber informasi lain ( Rochiyati *et al*, 2005 : 19 ). Bahan ini dapat diperoleh dari rancangan peraturan perundang – undangan, hasil karya ilmiah para sarjana dan hasil penelitian.

#### 1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penulisan skripsi ini, metode yang digunakan adalah :

##### 1. *Studi Literatur*

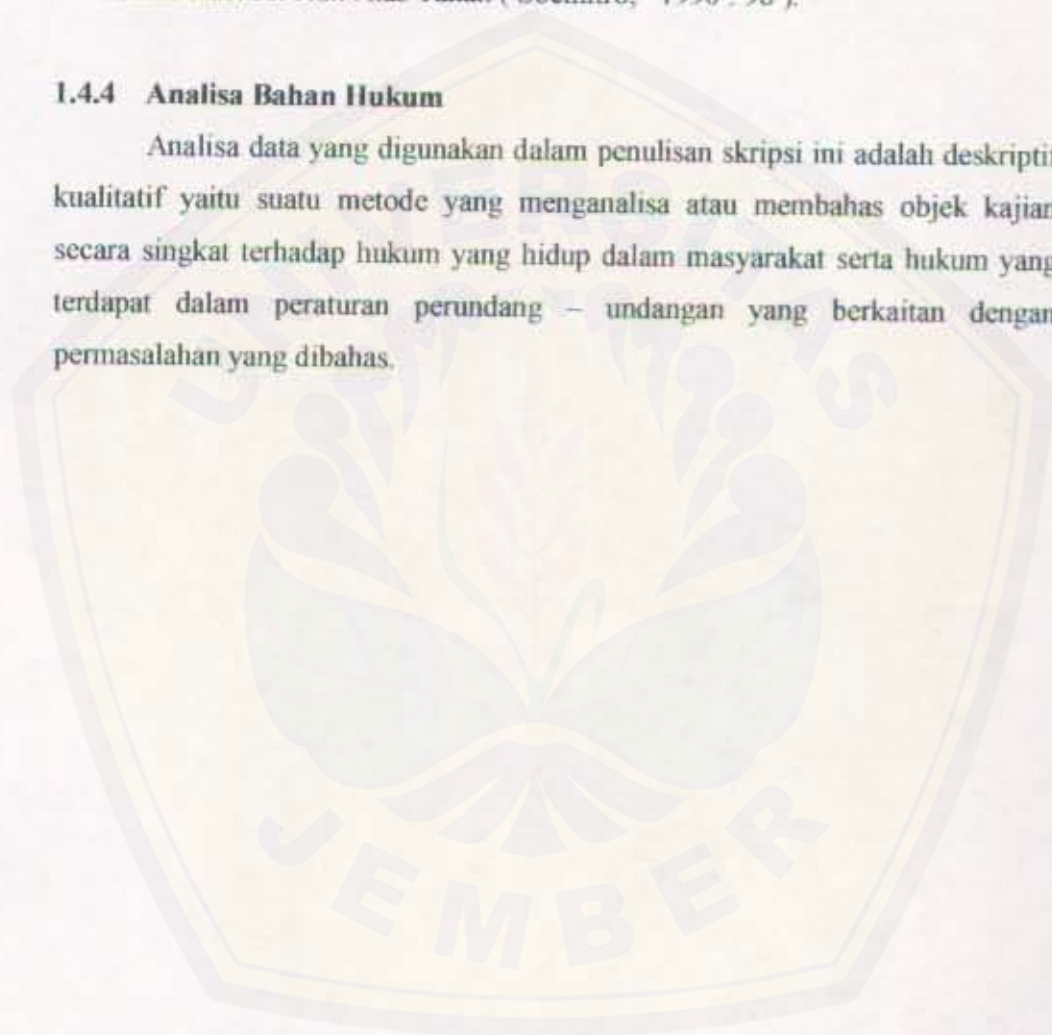
Studi literatur dilakukan untuk mencari konsepsi – konsepsi, teori – teori, pendapat – pendapat ataupun penemuan – penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan ( Soemitro, 1990 : 98 ).

## 2. *Studi Lapangan*

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer. Dalam penulisan skripsi ini, data diperoleh dengan cara wawancara dengan pihak terkait, dalam hal ini adalah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Seksi Hak Atas Tanah, yaitu Bapak Rio Sumardiyanto, S. H. Jabatan beliau adalah Kasubsi Hak Atas Tanah ( Soemitro, 1990 : 98 ).

### 1.4.4 **Analisa Bahan Hukum**

Analisa data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif yaitu suatu metode yang menganalisa atau membahas objek kajian secara singkat terhadap hukum yang hidup dalam masyarakat serta hukum yang terdapat dalam peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.





## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Menurut surat permohonan Hak Milik atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2003, Nyonya RINA DHARMAYANTI, bertempat tinggal di Jalan Sultan Agung No. 71 mengajukan Permohonan Hak Milik atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, seluas 1352 m<sup>2</sup>, atas nama RINA DHARMAYANTI, terletak di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Tanggal 12 Januari 2004 Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menindak lanjuti permohonan hak milik atas nama RINA DHARMAYANTI tertanggal 25 Agustus 2003 yang telah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan tanah A pada tanggal 7 Januari 2004, ternyata permohonan tersebut belum dapat diproses, karena :

1. Ternyata diatas tanah yang Nyonya RINA DHARMAYANTI mohon terdapat sebuah bangunan permanen yang digunakan untuk rumah tempat tinggal oleh Pihak ke - 3 ( Saudara SETYA BUDI ), yang menurut pengakuannya, yang bersangkutan sudah menempati tanah dimaksud sejak tahun 1947, sehingga dikhawatirkan akan timbul masalah apabila diberikan sesuatu hak.
2. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, diharapkan agar Nyonya RINA DHARMAYANTI terlebih dahulu menyelesaikan masalah penghunian oleh pihak ke - 3 ( tiga ) dimaksud dan bersama ini permohonan Nyonya RINA DHARMAYANTI dikembalikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember setelah dicoret dari Register Permohonan Hak.
3. Apabila dikemudian hari permasalahan dimaksud telah terselesaikan, maka Nyonya RINA DHARMAYANTI dapat mengajukan permohonan hak lagi untuk diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Untuk diketahui bahwa Nyonya RINA DHARMAYANTI memperoleh tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, seluas 1352 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember

merupakan warisan peninggalan dari almarhum suaminya yaitu Tuan WIDIARTO HENDARSIN ( dahulu bernama TAN LAM HIEN ). Tanah warisan tersebut merupakan bagian yang diterima oleh Nyonya RINA DHARMAYANTI setelah semua anak – anaknya dewasa secara hukum dan berhak menerima bagiannya masing – masing. Oleh sebab itulah kemudian pada tanggal 25 Agustus 2003 Nyonya RINA DHARMAYANTI berupaya mengajukan permohonan menjadi hak milik atas tanah warisannya itu kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan untuk mengkaji atau membahas masalah kasus dalam skripsi ini ada beberapa macam dan diambil dari beberapa sumber hukum dimana sesuai dengan metode pendekatan masalah yang digunakan penulis di dalam skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif. Adapun dasar hukum yang digunakan yaitu:

a. UUD 1945 Pasal 33.

- (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
- (2) Cabang – cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara.
- (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat.
- (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang – undang.

b. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria.

Pasal 16 ayat 1 UUPA.

- (1) Hak – hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :
  - a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;



- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang akan diterapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 20 UUPA.

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

Pasal 21 UUPA.

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan – badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat – syaratnya.

Pasal 22 UUPA.

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai 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.

Pasal 25 UUPA.

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 27 UUPA.

Hak milik hapus bila :

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

Pasal 35 UUPA.

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan – bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36 UUPA.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
  - a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Pasal 37 UUPA.

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah.
- b. mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 39 UUPA

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40 UUPA.

Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 21 PP No. 40 / 1996.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.



Pasal 25 PP No. 40 / 1996.

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat ( 1 ) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama.

Pasal 30 PP No. 40 tahun 1996.

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 34 PP No. 40 / 1996 .

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
  - (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
    - a. jual beli;
    - b. tukar menukar;
    - c. penyertaan dalam modal;
    - d. hibah;
    - e. pewarisan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 angka 3, 4, 5 PP No. 24 / 1997.

3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah;
4. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

Pasal 9 ayat 1 PP No. 24 / 1997.

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang – bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah Negara.
- e. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 / 1997 jo. No. 15 / 1997, tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana.

Pasal 1 huruf d Keputusan KBPN No. 9 / 1997 jo. No. 15 / 1997.

- d. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
- 1) harga perolehan tanah dan rumah, tidak lebih daripada Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah ), dan
  - 2) di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Pasal 2 ayat 2 Keputusan KBPN No. 9 / 1997 jo. No. 15 / 1997.

- (2) Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ) dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10.000,- ( sepuluh ribu rupiah ) dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 5000,- ( lima ribu rupiah ) dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
- f. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Pasal 1 Keputusan KBPN No. 6 / 1998.

- (1) Dengan keputusan ini :
- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
  - b. tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.



- (2) Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku.

g. Permeneg Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pasal 3 PMNA / KBPN No. 3 / 1999.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya memberi keputusan mengenai :

1. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha ( dua hektar );
2. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m<sup>2</sup> ( dua ribu meter persegi ), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.

Pasal 4 PMNA / KBPN No. 3 / 1999.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m<sup>2</sup> ( dua ribu meter persegi ), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- b. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

h. Permeneg Agraria / Kepala BPN No. 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pasal 77 PMNA / KBPN No. 9 / 1999.

Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dipergunakan untuk rumah tinggal baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir jangka waktunya.

Pasal 78 PMNA / KBPN No. 9 / 1999.

Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 17.

i. Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002, tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.



Pasal 15 PP No. 46 / 2002.

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

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

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Di dalam konsep Undang – Undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Atas dasar hak menguasai dari Negara itu, maka timbullah Hak Atas Tanah yaitu wewenang yang diberikan oleh Negara untuk mempergunakan dan mengelola Tanah Negara. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara. Semuanya dengan memperhatikan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial ( Muljadi dan Widjaja, 2003 : 24 ).

Hak Atas Tanah dalam penerapannya terdiri dari Hak Atas Tanah Primer ( Originair ) dan Hak Atas Tanah Sekunder. Hak Atas Tanah Primer yaitu Hak Atas Tanah yang langsung diberikan oleh Negara kepada subyek hak, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara ( Pasal 16 UUPA ). Sedangkan Hak Atas Tanah Sekunder yaitu hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain, misalnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa, Hak Pengelolaan ( Chomzah, 2002 : 1 – 2 ).

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional yang sudah seharusnya dalam pemanfaatannya dikelola secara bijaksana, mengingat sifatnya yang relatif tetap dengan intensitas pemanfaatannya yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan penduduk yang makin meningkat

pula. Meningkatnya kebutuhan tanah akan meningkat pula perbuatan hukum atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, waris, dan lain – lain. Semuanya itu akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari apabila tidak ditangani dengan pengaturan yang bijaksana. Untuk itu pemerintah berkewajiban mengatur sesuai garis – garis kebijaksanaan sebagai tugas pelayanan yang harus diemban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960, yaitu :

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

Pasal – pasal di dalam UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak – hak atas tanah adalah pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53. Pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut :

- ( 1 ) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum.
- ( 2 ) Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah lebih itu dalam batas – batas menurut undang – undang ini dan peraturan – peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak – hak atas tanah yang dimaksudkan dalam pasal 4 diatas ditentukan dalam pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut :

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



Hak – hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat – sifatnya yang bertentangan dengan undang – undang ini dan hak – hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

Selain memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang dihaki, seperti halnya dalam Hukum Adat, hak – hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan. Dalam UUPA kewajiban – kewajiban tersebut yang bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap hak atas tanah, diatur dalam :

1. Pasal 6, yang menyatakan bahwa “ Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Pasal 15 dihubungkan dengan pasal 52 ayat 1 tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki.
3. Pasal 10 khusus mengenai tanah pertanian, yaitu kewajiban bagi pihak yang mempunyainya untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.

Menurut ketentuan UUPA ada sejumlah hak – hak atas tanah yang berakhir haknya baik karena hak itu berakhir ataupun karena suatu sebab. Berakhirnya hak – hak itu sebagaimana tersebut di bawah ini yaitu :

1. prinsip Nasionalitas;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
4. karena ketentuan undang – undang;
5. karena ditelantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. pencabutan hak ( Parlindungan, 2001 : 3 – 20 ).

### 2.3.2 Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan – bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan



bangunannya, jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun ( Muljadi dan Widjaja, 2003 : 189 ).

Penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan bangunan. Oleh karena itu maka subyek hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terjadinya Hak Guna Bangunan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. karena Ketentuan Undang – Undang;
2. karena Penetapan Pemerintah;
3. karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan ( Chomzah, 2004 : 61 ).

Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa jenis – jenis tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Bangunan antara lain :

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat digolongkan menjadi 3 golongan, yaitu :

1. Hak Guna Bangunan diatas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan;
2. Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik;
3. Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik ( Muljadi dan Widjaja, 2003 : 193 – 198 ).

Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan saja yang dapat diperpanjang, yaitu 20 tahun, sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang, melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut. Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara dan tanah Hak Milik Pengelolaan memiliki jangka waktu hingga maksimum 50 tahun, terhitung dengan perpanjangannya. Sedangkan Hak Guna

Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik hanya berjangka waktu selama – lamanya 30 tahun saja. Jika dilihat kemungkinan ini maka nyatalah ada suatu maksud tertentu untuk dikedepankan oleh pihak pembuat undang – undang ini pada masyarakat bahwa bukan hanya lamanya 50 tahun tetapi dapat saja diperpanjang dan diteruskan juga setelah lewat jangka waktunya semula serta perpanjangannya. Karena dapat dimintakan pembaharuan ( Gautama dan Soetiyarto, 1996 : 21 ).

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

1. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu habis;
5. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan;
6. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir;
3. dicabut haknya untuk kepentingan umum;
4. ditelantarkan;
5. tanahnya musnah ( Harsono, 2004 : 84 ).



### 2.3.3 Hak Milik

Yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun – temurun, terkuat, dan terpenuh dapat beralih dan dapat dialihkan yang dapat dipunyai atas tanah. Kata “ terkuat dan terpenuh “ tidak berarti bahwa Hak Milik itu merupakan hak yang “ mutlak “ tidak dapat diganggu gugat dan tidak terbatas, akan tetapi dimaksud untuk membedakan dengan hak – hak lainnya ( Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha ), yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak – hak atas tanah yang dapat dipunyai seseorang maka Hak Miliklah yang terkuat dan terpenuh. Sedangkan kata “ turun – temurun, dapat beralih dan dapat dialihkan, “ mempunyai pengertian bahwa apabila pemegang Hak Milik meninggal dunia, maka hak tersebut secara otomatis beralih / turun kepada ahli warisnya serta dapat dialihkan kepada pihak lain. Ini berarti pula bahwa Hak Milik tidak ditetapkan jangka waktu haknya seperti halnya hak – hak atas tanah lainnya ( Muljadi dan Widjaja, 2003 : 29 ).

Subyek hukum yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

1. Warga Negara Indonesia ( suami / isteri );
2. Badan – badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah ( Mustafa, 1988 : 39 ).

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

Badan – badan Hukum yang dapat ditunjuk untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik adalah :

1. Bank – Bank yang dimiliki oleh Negara;
2. Badan – Badan Keagamaan dan Sosial;
3. Perkumpulan Koperasi Pertanian ( Kartini dan Muljadi, 2003 : 32 ).



Terjadinya Hak Milik dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. menurut Ketentuan Undang – Undang;
3. menurut Penetapan Pemerintah ( Harsono, 2004 : 12 ).

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Milik hapus apabila :

- Tanahnya jatuh pada Negara, karena :
  - ( 1 ) pencabutan hak;
  - ( 2 ) penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - ( 3 ) ditelantarkan;
  - ( 4 ) dialihkan kepada orang asing.
- Tanahnya musnah.

#### **2.3.4 Pemberian Hak Milik Atas Rumah Sangat Sederhana ( RSS ), Rumah Sederhana ( RS ), dan Rumah Tinggal**

##### *a. Pemberian Hak Milik atas Rumah Sangat Sederhana ( RSS ) dan Rumah Sederhana ( RS )*

Pemberian Hak Milik atas Rumah Sangat Sederhana ( RSS ) dan Rumah Sederhana ( RS ) diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 juncto Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997.

Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. harga perolehan tanah dan rumah tersebut, dan apabila atas bidang tanah itu sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak ( NJOP ) Pajak Bumi dan Bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih daripada Rp. 30. 000. 000,- ( tigapuluh juta rupiah );
2. luas tanah tidak lebih daripada 200 m<sup>2</sup> di daerah perkotaan dan tidak lebih daripada 400 m<sup>2</sup> untuk di luar daerah perkotaan;
3. diatasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di atas Tanah Negara, termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia dilakukan atas permohonan pemegang hak

atau kuasanya. Hak Milik diberikan tidak hanya untuk Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara, tetapi juga tanah untuk RSS dan RS diatas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan.

Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ) dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10. 000,- ( sepuluh ribu ) rupiah dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 5000,- ( lima ribu ) rupiah dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Karena perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, maka permohonan perubahan hak tersebut memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat diatur kembali hubungan antara pemegang Hak Tanggungan dengan pemegang hak atas tanah, misalnya dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan guna pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan baru atas Hak Milik.

Untuk menghindari adanya pemusatan kepemilikan tanah untuk RSS dan RS oleh satu orang guna dijadikannya kapling yang lebih besar, maka permohonan mendaftarkan Hak Milik atas tanah RSS dan RS yang berbatasan dengan menggunakan prosedur ini oleh pemegang hak yang nyata – nyata satu orang harus ditolak. Disamping itu penggabungan Hak Milik atas lebih dari satu bidang tanah untuk RSS dan RS menjadi satu kapling ( bidang ) dan pengalihan Hak Milik tersebut kepada orang yang tidak berhak memiliki RSS atau RS tidak diperkenankan.

#### *b. Pemberian Hak Milik atas Rumah Tinggal*

Pemberian Hak Milik atas Rumah Tinggal terbagi menjadi 2 kelompok, yaitu :

- Tanah yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang.
- Tanah yang luasnya lebih dari 600 m<sup>2</sup>.



Tanah yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang, diatur di dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Di dalam ketentuan peraturan tersebut dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak. Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Kelompok yang kedua yaitu tanah dengan luas lebih dari 600 m<sup>2</sup>, diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dipergunakan untuk rumah tinggal baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir jangka waktunya. Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis Kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 17.

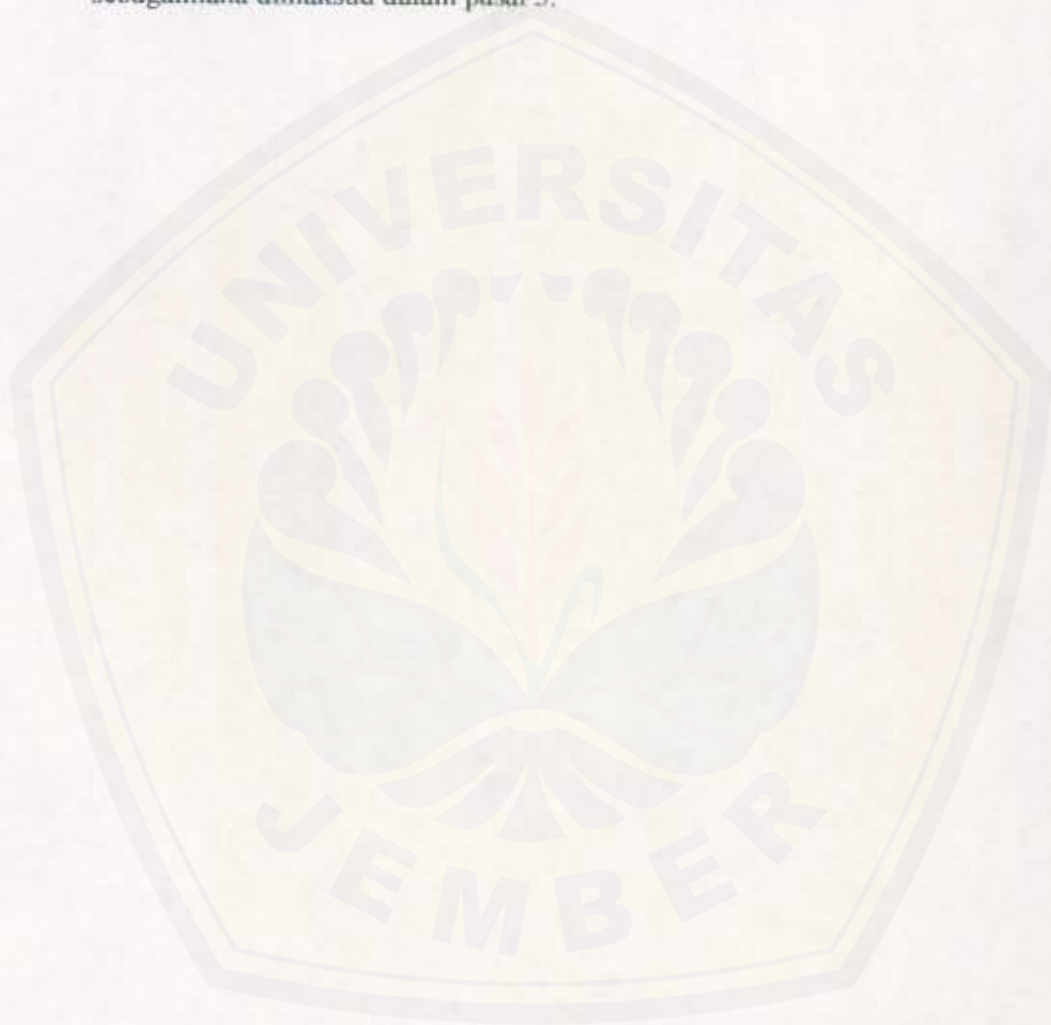
Pada pasal 3 dan 7 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dijelaskan bahwa, Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya mengenai tanah Hak Milik, yaitu :

1. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha;
2. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m<sup>2</sup> ( dua ribu meter persegi ), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.



Sedangkan Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi mengenai tanah Hak Milik, yaitu :

1. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha ( dua hektar );
2. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5000 m<sup>2</sup> ( lima ribu meter persegi ), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Penyebab Terjadinya Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi Tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya ( Harsono, 2004 : 367 ).

Penyebab terjadinya perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, adalah keinginan pemegang hak atas tanah Negara untuk mendapatkan hak kepemilikan yang mutlak dan sah sebagai Hak Milik terhadap tanah Negara tersebut, dimana tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan itu salah satunya didapat dari warisan. Hal itu dapat diketahui dari kasus yang telah dijelaskan di dalam fakta sebuah kasus diatas. Bahwa Nyonya RINA DHARMAYANTI memperoleh Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 16 / Kebonsari, seluas 1352 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember merupakan warisan peninggalan dari almarhum suaminya yaitu Tuan WIDIARTO HENDARSIN ( dahulu bernama TAN LAM HIEN ). Tanah warisan tersebut merupakan bagian yang diterima oleh Nyonya RINA DHARMAYANTI setelah semua anak – anaknya dewasa secara hukum dan berhak menerima bagiannya masing – masing. Oleh sebab itulah kemudian pada tanggal 25 Agustus 2003 Nyonya RINA DHARMAYANTI berupaya mengajukan permohonan menjadi hak milik atas tanah warisannya itu kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Tetapi karena ternyata diatas tanah yang Nyonya RINA DHARMAYANTI mohon terdapat sebuah bangunan permanen yang digunakan untuk rumah tempat tinggal oleh Pihak ke – 3 ( Saudara SETYA BUDI ), yang menurut pengakuannya, yang bersangkutan sudah menempati tanah dimaksud sejak tahun 1947, sehingga dikhawatirkan akan timbul masalah apabila diberikan sesuatu hak.



Sehubungan dengan hal tersebut diatas, diharapkan agar Nyonya RINA DHARMAYANTI terlebih dahulu menyelesaikan masalah penghunian oleh pihak ke - 3 ( tiga ) dimaksud.

Sehingga status Hak Guna Bangunan lama tersebut yang merupakan tanah warisan milik Nyonya RINA DHARMAYANTI tidak dapat dimohonkan perubahannya menjadi Hak Milik. Tetapi jika masalah penghunian oleh pihak ke - 3 ( tiga ) atas tanah milik Nyonya RINA DHARMAYANTI tersebut telah diselesaikan. Maka status Hak Guna Bangunan tersebut dapat dimohonkan perubahannya menjadi Hak Milik. Jika ternyata permohonan perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut disetujui oleh Kantor Pertanahan dimana tanah yang bersangkutan berada, maka status Hak Guna Bangunan lama berubah statusnya menjadi Hak Milik yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh.

### **3.2 Tata Cara Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik**

*a. Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk RSS Dan RS Dengan Ganti Blanko ( SPOPP, 2005 : 151 ).*

Persyaratan :

1. surat permohonan perubahan hak;
2. identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya ( foto copy KTP yang masih berlaku ) dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
3. surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
4. sertipikat HAT ( HGB ), luas tidak lebih dari 200 m<sup>2</sup> untuk perkotaan dan tidak lebih dari 400 m<sup>2</sup> untuk luar perkotaan;
5. akta Jual Beli / Surat Perolehan ( harga perolehan tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- );
6. surat Persetujuan dari pemegang HT ( jika dibebani HT );
7. membayar uang pemasukan kepada Negara.

Dasar Hukum :

1. Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
3. Permeneg Agraria / Kepala BPN No. 3 / 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 / 1997;
4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 / 1997 jo. No. 15 / 1997, tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana.

Biaya : Rp. 50.000,-

Waktu : 20 Hari.

b. *Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk RSS Dan RS Tanpa Ganti Blanko (SPOPP, 2005 : 155).*

Persyaratan :

1. surat permohonan perubahan hak;
2. identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya ( foto copy KTP yang masih berlaku ) dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
3. surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
4. sertifikat HAT ( HGB ), luas tidak lebih dari 200 m<sup>2</sup> untuk perkotaan dan tidak lebih dari 400 m<sup>2</sup> untuk luar perkotaan;
5. akta Jual Beli / Surat Perolehan ( harga perolehan tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- );
6. surat Persetujuan dari pemegang HT ( jika dibebani HT );
7. membayar uang pemasukan kepada Negara.

Dasar Hukum :

1. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
3. Permeneg Agraria / Kepala BPN No. 3 / 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 / 1997;
4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 / 1997 jo. No. 15 / 1997, tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana.

Biaya : Rp. 25.000,- / Sertipikat.

Waktu : 7 Hari ( maksimal ).

Tata cara pemberian Hak Milik bagi tanah untuk RSS dan RS diatur dalam ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 juncto Nomor 15 Tahun 1997, Pasal 2, 3, dan 5. Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Milik dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10.000,- ( sepuluh ribu ) rupiah dan sumbangan pelaksanaan



landreform sebesar Rp. 5000,- ( lima ribu ) rupiah dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk, maka permohonan diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah yang bersangkutan. Dalam hal diatas sertipikat tanah hasil pemisahan bidang yang bersangkutan yang diterimakan kepada pemilik atau kuasanya adalah sertipikat Hak Milik. Atas permohonan pendaftaran perubahan hak, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan.

Setelah menerima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud diatas, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertipikatnya serta pada daftar umum lainnya, sebagai berikut :

“ DENGAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR ..... TANGGAL .....  
HAK GUNA BANGUNAN NOMOR ..... DESA ..... HAPUS DAN  
DIUBAH MENJADI HAK MILIK NOMOR ..... DESA .....  
DENGAN UANG ADMINISTRASI SEBESAR RP. 10. 000,- DAN  
SUMBANGAN PELAKSANAAN LANDREFORM RP. 5000,-

....., tgl .....  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA .....

( ..... )”

dan semua sebutan Hak Guna Bangunan beserta nomornya di dalam Buku Tanah, Sertipikat dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya.

Permohonan Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS yang sudah diterima sebelum tanggal ditetapkannya Keputusan ini dan masih dalam penyelesaian diproses berdasarkan Keputusan ini. Permohonan Hak Milik atas tanah Hak Guna Bangunan untuk rumah yang tidak memenuhi kriteria sebagai tanah untuk RSS dan RS menurut ketentuan yang umum berlaku untuk pemberian hak atas tanah.

c. *Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Luasnya 600 m<sup>2</sup> Atau Kurang Dengan Ganti Blanko ( SPOP, 2005 : 159 ).*

Persyaratan :

1. surat Permohonan Perubahan hak;
2. surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan, Surat Kuasa harus bermaterai cukup;
3. sertifikat HAT Asli ( HGB ) yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang;
4. identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya ( foto copy KTP yang masih berlaku ) dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
5. IMB atau Surat Keterangan Kepala Desa / Lurah yang menyatakan bahwa rumah tersebut untuk tempat tinggal;
6. SPPT PBB Tahun terakhir;
7. surat pernyataan dari pemohon bahwa yang bersangkutan akan mempunyai HM untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 m<sup>2</sup>;
8. membayar uang pemasukan kepada Kas Negara.

Dasar Hukum :

1. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria,.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
3. Permeneg Agraria / Kepala BPN No. 3 / 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 / 1997;
4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Biaya : Rp. 50.000,-

Waktu : 20 Hari.

d. *Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Luasnya 600 m<sup>2</sup> Atau Kurang Tanpa Ganti Blanko ( SPOP, 2005 : 164 ).*



Persyaratan :

1. surat Permohonan Perubahan hak.
2. surat kuasa jika yang mengajukan permohonan bukan yang bersangkutan bermaterai cukup.
3. identitas pemegang hak dan atau kuasanya ( foto copy ) :
  - Perorangan : KTP yang masih berlaku.
  - Badan Hukum : FC Akta Pendirian Pengesahan Badan Hukum yang telah disahkan.
4. sertipikat Hak Atas Tanah ( aslinya ).
5. kutipan Risalah Lelang jika perolehannya melalui proses pelelangan.
6. surat Persetujuan dari pemegang HT ( jika dibebani HT ).
7. bukti pelunasan BPHTB.

Dasar Hukum :

1. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
3. Permeneq Agraria / Kepala BPN No. 3 / 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 / 1997;
4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Biaya : Rp. 25. 000,- / Sertipikat.

Waktu : 7 Hari.

Menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998, bahwa setelah pungutan sebagaimana dimaksud sebagai uang pemasukan diatas dibayar lunas, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota :

- a. mendaftarkan hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertipikatnya serta daftar umum lainnya;
- b. selanjutnya mendaftarkan Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dengan membuat buku tanahnya dengan menyebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya Hak Milik tersebut dan menerbitkan sertipikatnya, dengan surat ukur yang dibuat berdasarkan data fisik yang digunakan dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan.

Jika uang pungutan atau uang pemasukannya belum dilunasi, maka Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya akan mengembalikan berkas permohonan perubahan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya dan diproses menurut keputusan ini. Dalam pengurusan permohonan Hak Milik juga harus dilampirkan pernyataan dari

pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 ( lima ) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 ( lima ribu ) m<sup>2</sup> dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.

*e. Perubahan Hak Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Luasnya Lebih Dari 600 m<sup>2</sup>.*

Syarat dan tata cara pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dengan luas lebih dari 600 m<sup>2</sup> diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Pasal 77 sampai dengan Pasal 83.

Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dipergunakan untuk rumah tinggal baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir jangka waktunya. Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 17.

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud diatas memuat :

3. Keterangan mengenai pemohon :  
Nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal, dan keterangan mengenai bidang – bidang tanah yang telah dipunyai.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :  
Sertipikat, letak, batas – batas dan luasnya ( sebutkan tanggal dan nomor surat ukurnya ).
3. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah – tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Permohonan Hak Milik tersebut harus dilampiri dengan :

1. bukti identitas pemohon;
2. sertipikat tanah yang bersangkutan;
3. bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal, berupa :
  1. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau



2. Surat keterangan dari Kepala Desa / Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
4. foto copy SPPT PBB tahun berjalan atau berakhir;
5. surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah – tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud diatas diterima,

Kepala Kantor Pertanahan :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan;
2. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 18;
3. memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 19.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan pemberian Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud, dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Dalam hal hasil penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, apabila tanahnya melebihi luas yang tidak terkena uang pemasukan sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat pemberitahuan penetapan uang pemasukan kepada Negara sesuai contoh Lampiran 20.

Setelah uang pemasukan dan biaya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud diatas dilunasi, Kepala Kantor Pertanahan :

1. menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
2. selanjutnya memberikan dan mendaftarnya menjadi Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
3. dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
4. menerbitkan sertipikat Hak Milik.

#### *f. Perhitungan Uang Pemasukan.*

Uang Pemasukan adalah uang yang harus dibayar kepada Negara oleh setiap penerima hak atas tanah Negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai

pengakuan ( recognitie ) atas hak menguasai Negara. Nilai Perolehan Tanah ( NPT ) adalah hasil perkalian antara luas tanah dengan Nilai Jual Obyek Pajak. JW adalah jangka waktu. HGB / HP. s adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai semula. Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan ( NPTTKUP ) adalah nilai perolehan tanah yang tidak dikenakan Uang Pemasukan yang berdasarkan Pagu tidak kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ditetapkan Menteri Keuangan bagi masing – masing daerah yang bersangkutan.

Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Milik diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, dan KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN No. KEP. 239 / WPT. 12 / KB. 0904 / 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Jember.

Menurut Pasal 15, 16, dan 18 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dari kegiatan Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah berupa Uang Pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf g terdiri dari :

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

Besarnya uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik dihitung dengan rumus :

1. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik :
  - a. Tanah Pertanian :
$$2\% ( NPT - NPTTKUP )$$
  - b. Tanah Non Pertanian :
$$2\% ( NPT - NPTTKUP )$$
2. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan ( HGB ) atau Hak Pakai ( HP ) yang belum habis jangka waktunya :



a. Tanah Pertanian :

$$2\text{‰} (NPT - NPTTKUP) - \left\{ \left[ \frac{\text{Sisa JW HGB / HP}}{\text{JW HGB / HP. s}} \times \text{UP HGB / HP. s} \right] \times 50\% \right\}$$

b. Tanah Non Pertanian :

$$2\% (NPT - NPTTKUP) - \left\{ \left[ \frac{\text{Sisa JW HGB / HP}}{\text{JW HGB / HP. s}} \times \text{UP HGB / HP. s} \right] \times 50\% \right\}$$

3. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB atau HP yang telah berakhir jangka waktunya dan belum lewat dari 1 ( satu ) tahun :

a. Tanah Pertanian :

$$2\text{‰} ( NPT - NPTTKUP ) \times 60\%$$

b. Tanah Non Pertanian :

$$2\% ( NPT - NPTTKUP ) \times 60\%$$

4. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat 3 ( tiga ) tahun :

a. Tanah Pertanian :

$$2\text{‰} ( NPT - NPTTKUP ) \times 75\%$$

b. Tanah Non Pertanian :

$$2\% ( NPT - NPTTKUP ) \times 75\%$$

5. Uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB atau HP yang telah berakhir jangka waktu lebih dari 3 ( tiga ) tahun :

a. Tanah Pertanian :

$$2\text{‰} ( NPT - NPTTKUP )$$

b. Tanah Non Pertanian :

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

Besarnya uang pemasukan dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan ( HGB ) dihitung dengan rumus :

1. Uang pemasukan dalam rangka pemberian HGB :

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

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

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

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

30

2. Uang pemasukan dalam rangka perpanjangan atau pembaharuan HGB :

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

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

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

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

30

3. Uang pemasukan dalam rangka pemberian HGB yang berasal dari HGB atau HP yang belum habis jangka waktunya :

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

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

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

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

30

$$\left\{ \left[ \frac{\text{Sisa JW HGB / HP}}{JW \text{ HGB / HP. s}} \times \text{UP HGB / HP. s} \right] \times 50\% \right\}$$

4. Uang pemasukan dalam rangka pemberian HGB yang berasal dari HGB, HGU, atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat dari 1 ( satu ) tahun :



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

5. Uang pemasukan dalam rangka pemberian HGB yang berasal dari HGB, HGU, atau HP yang telah berakhir jangka waktunya sebelum lewat 3 ( tiga ) tahun :

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

6. Uang pemasukan dalam rangka pemberian HGB yang berasal dari HGB, HGU, atau HP yang telah berakhir jangka waktunya dan telah lewat dari 3 ( tiga ) tahun :

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

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

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

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

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

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

Menurut KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN No. KEP. 239 / WPT. 12 / KB. 0904 / 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Jember, bahwa :

1. besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP ) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Jember dalam hal perolehan hak karena waris, dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu sederajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri adalah sebesar Rp. 150. 000. 000, - ( seratus lima puluh juta rupiah );
2. besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP ) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Jember dalam hal perolehan hak selain tersebut dalam Diktum Pertama, adalah sebesar Rp. 20. 000. 000, - ( Dua Puluh Juta Rupiah ).

### **3.3 Kendala – Kendala Yang Dihadapi Setelah Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Kendala – kendala yang biasa dihadapi dalam melakukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik antara lain :

1. adanya pihak ketiga yang ikut mengklaim bahwa tanah itu adalah tanahnya, karena dia telah menghuni di tempat tersebut sejak lama;
2. pemohon ternyata telah meninggal dunia, pada saat Petugas Kantor Pertanahan setempat meninjau ke lapangan. Sehingga permohonan Hak Milik tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut. Jika para ahli warisnya berminat mengajukan permohonan atas tanah tersebut, maka disarankan agar membuat Surat Keterangan / Pembagian Waris untuk diproses lebih lanjut;
3. adanya perubahan letak batas – batas tanah yang dimohonkan perubahan haknya;
4. dalam kasus permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas nama Nyonya RINA DHARMAYANTI, kendala yang dihadapi adalah adanya sebuah bangunan permanen yang digunakan untuk rumah tinggal oleh pihak ke – 3 yaitu Saudara SETYA BUDI. Menurut pengakuannya yang bersangkutan sudah menempati tanah yang dimaksud sejak tahun 1947, sehingga dikhawatirkan akan timbul masalah apabila diberikan sesuatu hak.

### **3.4 Solusi – Solusi Yang Dapat Dipergunakan Dalam Menghadapi Kendala – Kendala Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Solusi – solusi yang dapat dipergunakan untuk menghadapi kendala – kendala diatas antara lain :

1. jika di atas tanah yang dimohonkan haknya ternyata ada pihak ketiga yang telah menghuni tanah itu cukup lama, maka permasalahan penghunian itu harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pemohon dengan pihak ketiga tersebut. Karena Kantor Pertanahan hanyalah bertugas mencatat permohonan perubahan haknya dan menerbitkan sertifikatnya saja;



2. jika ternyata pemohon meninggal dunia pada saat permohonan perubahan haknya diproses lebih lanjut. Maka ahli warisnya jika ingin memprosesnya kembali, haruslah membuat keterangan waris atau pembagian waris terlebih dulu sebagai lampiran pemrosesan;
3. jika letak batas – batas tanah yang dimohonkan berubah pada saat pemrosesan lebih lanjut, maka diadakan pengukuran ulang terhadap tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan setempat dengan cara memberi tugu – tugu pembatas pada batas – batas tanah yang telah diukur;
4. untuk penyelesaian kasus Nyonya RINA DHARMAYANTI, maka diharapkan agar Nyonya RINA DHARMAYANTI terlebih dahulu menyelesaikan masalah penghunian oleh pihak ke – 3 ( tiga ) dimaksud. Dan bersamaan dengan itu permohonan Nyonya RINA DHARMAYANTI dikembalikan oleh Kantor Pertanahan kepada Nyonya RINA DHARMAYANTI dan dicoret dari Register Permohonan Hak.

Apabila dikemudian hari permasalahan dimaksud telah terselesaikan, maka Nyonya RINA DHARMAYANTI dapat mengajukan permohonan hak lagi untuk diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Karena Kantor Pertanahan hanyalah bertugas mencatat permohonan perubahan haknya dan menerbitkan sertifikatnya saja.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyebab terjadinya perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, adalah keinginan pemegang hak atas tanah Negara untuk mendapatkan hak kepemilikan yang mutlak dan sah sebagai Hak Milik terhadap tanah Negara tersebut, dimana tanah itu didapatkan dari warisan, hibah, dan sebagainya.
2. Tata cara perubahan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, harus dengan persyaratan surat permohonan perubahan hak, identitas diri pemegang hak ( kuasanya ), surat kuasa, sertipikat Hak Guna Bangunan asli, surat persetujuan pemegang HT, membayar uang pemasukan kepada Negara, Akta Jual Beli / Surat Perolehan harganya tidak lebih dari Rp. 30. 000. 000, Surat Keterangan Kepala Desa / Lurah ( IMB ), SPPT PBB tahun terakhir, surat pernyataan pemohon bahwa rumah tinggal tidak lebih dari 5000 m<sup>2</sup>, kutipan risalah lelang, bukti pelunasan BPHTB. Setelah persyaratan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan membuat buku tanahnya dan menerbitkan sertipikatnya.
3. Kendala – Kendala Yang Dihadapi Setelah Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, antara lain adanya pihak ketiga yang ikut mengakui bahwa tanah itu adalah tanahnya, pemohon ternyata telah meninggal dunia ketika permohonan diproses, adanya perubahan letak batas – batas tanah pemohon. Pada kasus Nyonya RINA DHARMAYANTI, ternyata diatas tanahnya telah ditempati pihak ke – 3, yaitu Saudara SETYA BUDI.



4. Solusi – Solusi Yang Dapat Dipergunakan Dalam Menghadapi Kendala – Kendala Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, antara lain jika ternyata ada pihak ke – 3 yang ikut menghuni tanah pemohon, maka pemohon haruslah menyelesaikan dahulu masalah penghunian tersebut, ahli warisnya haruslah membuat keterangan waris atau pembagian waris sebagai lampiran pemrosesan jika pemohon meninggal dunia, diadakan pengukuran ulang terhadap tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan setempat jika letak batas – batas tanah pemohon berubah. Pada kasus Nyonya RINA DHARMAYANTI, maka pemohon harus menyelesaikan masalahnya dahulu dengan Saudara SETYA BUDI.

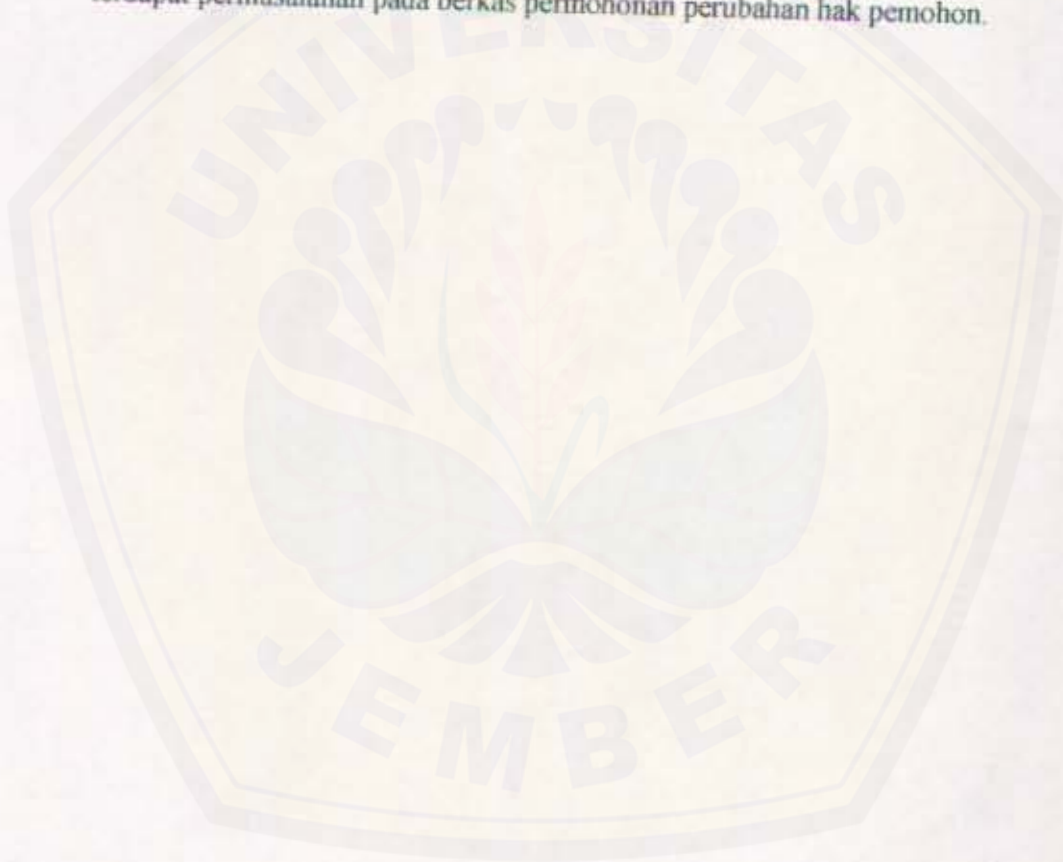
#### 4.2 Saran

1. Banyaknya pemegang hak yang memohon perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sekarang ini, Kantor Pertanahan setempat haruslah lebih teliti dalam memberikan sertipikat Hak Milik. Sebab tak jarang sertipikat tersebut dapat menimbulkan masalah di kemudian hari, seperti adanya sertipikat ganda.
2. Pemegang hak dalam memohon perubahan haknya, haruslah lebih teliti untuk melihat dan memahami syarat – syarat serta tata caranya sehingga tidak menimbulkan hambatan – hambatan dalam pemrosesan lebih lanjut. Seperti pengembalian berkas permohonan perubahan hak dari Kantor Pertanahan Propinsi ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, dikarenakan uang pemasukan Negara yang menjadi persyaratan belum lunas. Jika pemegang hak tidak memahami tata cara maupun syarat – syaratnya, mintalah bantuan kepada yang memahami seperti Notaris.
3. Pemegang Hak Guna Bangunan haruslah meneliti atau meninjau tanah yang akan dimohonkan perubahan haknya. Apabila ternyata ada pihak ketiga yang ikut juga mengklaim bahwa tanah itu adalah tanahnya, maka pemohon ( pemegang Hak Guna Bangunan ) harus menyelesaikan masalahnya dahulu,

sebelum memohonkan perubahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat. Sebab Kantor Pertanahan hanyalah bertugas mencatat data yuridis maupun data fisik tanah tersebut sampai akhirnya menerbitkan setipikat.

Jika ternyata pemohon meninggal dunia, ahli warisnya hendaklah memberitahukan kepada Kantor Pertanahan bahwa pemohon telah meninggal dunia. Sehingga Kantor Pertanahan dapat mencoret permohonan perubahan tersebut dari daftar register pertanahan.

4. Pemegang hak setidaknya memperhatikan dan melaksanakan solusi – solusi yang ada. Biasanya Kantor Pertanahan akan memberikan solusi tersebut, jika terdapat permasalahan pada berkas permohonan perubahan hak pemohon.





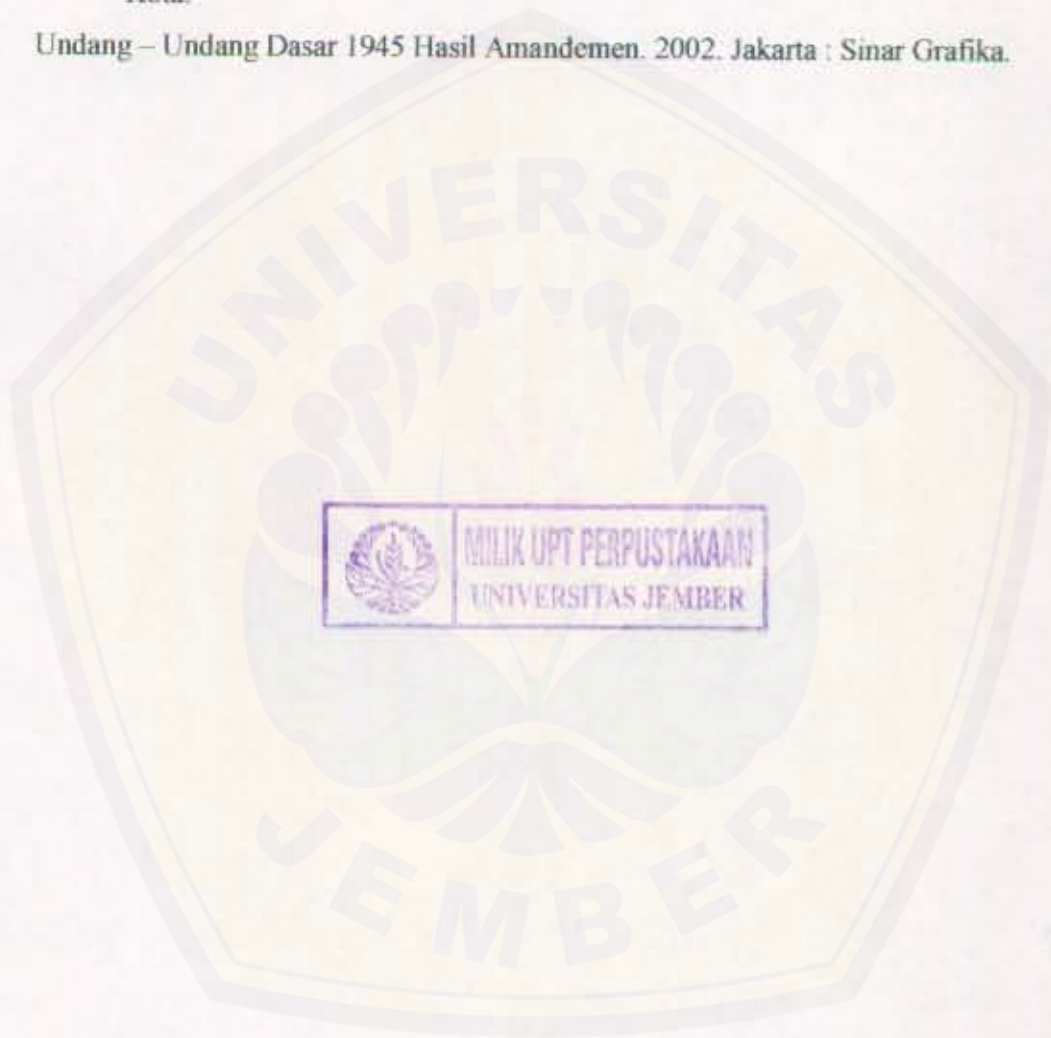
## DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat, dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria : Pertanahan Indonesia ( Jilid 2 )*. Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
- Gautama, S dan Soetiyarto, E. T. 1997. *Komentar Atas Peraturan – Peraturan Pelaksanaan UUPA 1996*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- . 2004. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP. 239 / WPT. 12 / KB. 0904 / 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Jember.
- Muljadi, K dan Widjaja, G. 2004. *Hak – Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media.
- Mustafa, Bachsan. 1988. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung : C. V. Remadja Karya.
- Parlindungan, A. P. 2001. *Berakhirnya Hak – Hak Atas Tanah ( Menurut Sistem UUPA )*. Bandung : C. V. Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- Prastiowati, Ida. 2006. *Inspiring Words*. Yogyakarta : Indonesia Cerdas.
- Rochiyati, A. E. et al. 2005. *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Jember : UPT Penerbitan UNEJ.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penulisan Hukum dan Jurumetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan ( SPOPP ), *Perubahan Hak Dari HGB Menjadi HM Untuk RS / RSS*. Jakarta : Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan ( SPOPP ), *Perubahan Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta : Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Undang – Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen. 2002. Jakarta : Sinar Grafika.







DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEMAHAMATAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : **3474/J25.1.1/PP.9/2005**  
Lampiran :  
Perihal : **KONSULTASI**

Jember, 20 September 2005

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

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

Nama : **DIVI IKA RAHMAWATI**  
NIM : **010710101073**  
Program : **S1 Ilmu Hukum**  
Alamat : **Perum. Dinas PG. Panji No. 24 Situbondo**  
Keperluan : **Konsultasi tentang Materi  
Kajian Yuridis Terhadap Perubahan Hak Guna Bangunan  
Menjadi Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten  
Jember**

Selubungan dengan hal tersebut diatas kami ucapkan bantuan se-ucapnya,  
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan  
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasamanya yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I,



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

HP. 131 120 382

Keberhasilan Kepada :

Yth. Ketua Bagian/Divisi **Hukum Tata Negara**  
Yang bersangkutan  
Atas

Kepada :  
Yth. Sdr. Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten/  
Kotamadya

.....  
di -  
.....

PERMOHONAN PENDAFTARAN  
PERUBAHAN HGB MENJADI HAK MILIK

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama :

2. Pekerjaan :

3. Alamat :

atas nama sendiri/untuk dan atas nama \*) :

1. Nama \*) :

2. Pekerjaan \*) :

3. Alamat \*) :

sebagai pemilik sebidang tanah :

Status : HGB No. .../ ..... \*)/  
sebagian HGB Induk No. .../ ..... \*)

Terletak di : Komplek Perumahan yang dibangun oleh  
Pengembang/Departemen/Instansi/Koperasi/Y  
aya-san \*) ..... di .....

Luas tanah : .....M2



Dibel/diperoleh pada tanggal .....  
dengan harga rumah dan tanah Rp. ....  
dengan ini mengajukan permohonan pendaftaran perubahan hak  
atas tanah tersebut di atas menjadi Hak Milik, berdasarkan  
Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 9 Taktun 1997 tanggal 2 Juli 1997.

Sebagai bahan penyelesaiannya, kami lampirkan surat-surat  
sebagai berikut :

1. Sertipikat HGB Nomor ...../ .....
2. Akta jual beli/surat perolehan mengenai rumah beserta tanah  
yang bersangkutan.
3. SPT Pajak Bumi dan Bangunan terakhir (apabila sudah  
dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sendiri). \*)
4. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila  
dibebani Hak Tanggungan). \*)
5. Identitas pemohon berupa .....

Apabila permohonan tersebut dikabulkan, kami bersedia  
mematuhi dan mematuhi syarat-syarat yang telah dan akan  
ditetapkan oleh Pemerintah.

.....  
Pemohon,  
Meterai

\*) Coret yang tidak perlu

Lampiran II : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tanggal 26  
Juni 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah  
Untuk Rumah Tinggal

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :  
Pekerjaan :  
Kewarganegaraan :  
Tempat tinggal :

dengan ini menyatakan bahwa :

- dengan perolehan Hak Milik yang kami mohon ini, akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) M<sup>2</sup>.
- Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang kami punyai pada waktu ini adalah :

1. HM No.: ..... / ...../belum terdaftar \*), terletak di

2. HM No.: ..... / ...../belum terdaftar \*), terletak di



- 3. HM No.: ..... / ...../belum terdaftar \*), terletak di .....
- 4. HM No.: ..... / ...../belum terdaftar \*), terletak di .....

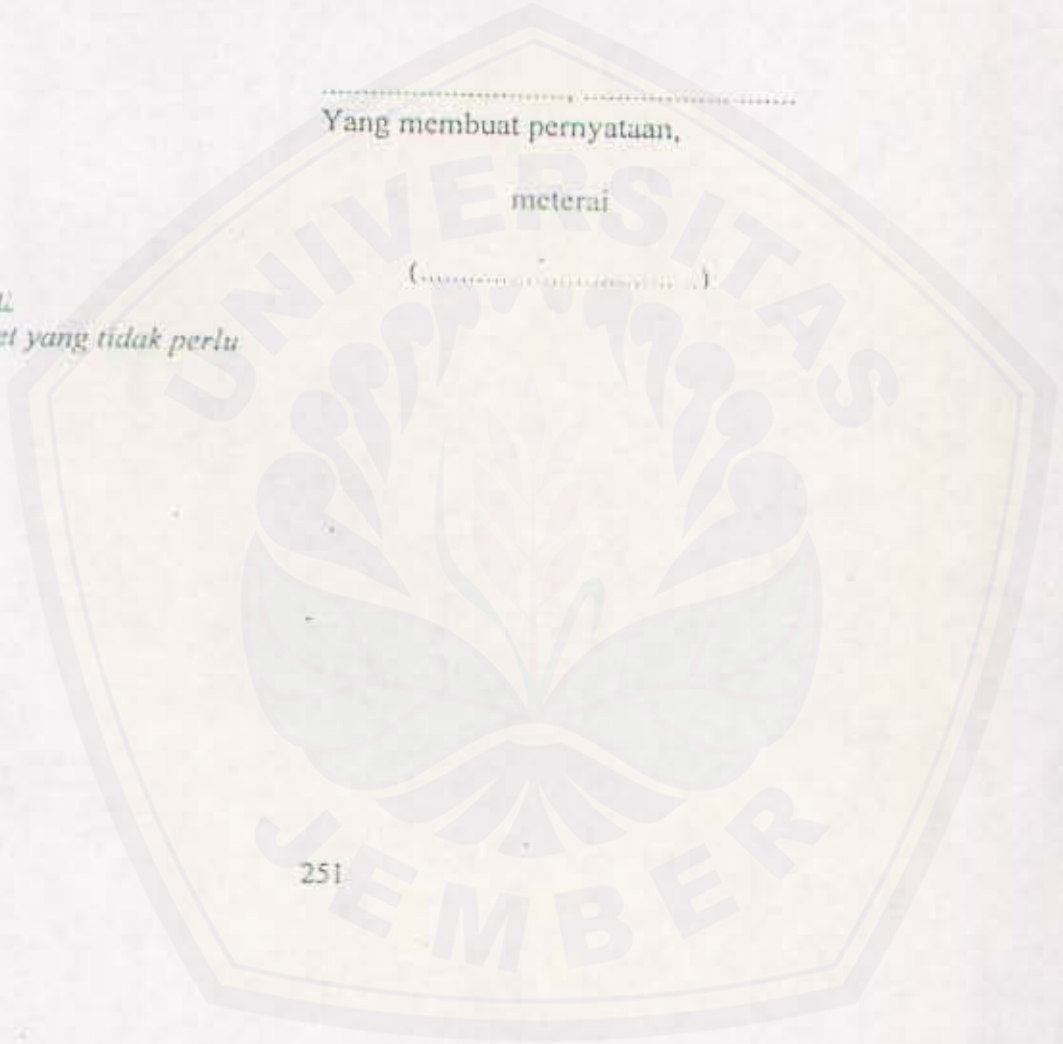
Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan apabila ternyata tidak benar kami bersedia dituntut di Pengadilan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang menyangkut penggunaan keterangan palsu untuk suatu permohonan resmi.

.....  
 Yang membuat pernyataan,  
 meterai

(.....)

Catatan:

\*): Coret yang tidak perlu



Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :  
 Umur :  
 Pekerjaan :  
 Alamat :

Berdasarkan Surat Kuasa tanggal ..... Nomor ..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pemohon:

Nama :  
 (Perorangan atau Badan Hukum)  
 Pekerjaan :  
 (bila perorangan)  
 Alamat/berkedudukan di :

Dengan ini menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Saya, Isteri/Suami dan anak-anak yang masih menjati tanggungan saya, telah mempunyai tanah-tanah (termasuk tanah yang dimohon) sebanyak : ..... (.....) bidang dan luas keseluruhannya adalah ..... M2
- Bahwa P.T. (Badan Hukum) telah mempunyai tanah-tanah (termasuk) tanah yang dimohon ) sebanyak : ..... (.....) bidang dan luas keseluruhannya adalah ..... M2 (.....)

yang perinciannya terdiri dari :

Nomor Urut	Status Hak ( Jelaskan Nomor Hak / belum sertipikat )	Luas ( M2 )	Letak Tanah ( Kab / Kodya dan Prop )
1			
2	dst		
Jumlah			

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan sanggup dituntut dihadapa Pengadilan bila ternyata dikemudian hari pernyataan saya ini tidak benar.

..... tanggal .....  
 Pemohon

Materai  
 ( ..... )  
 Nama Jelas : .....



KEPADA Yth.

Bpk. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya.....  
di.....

PERMOHONAN HM ( Secara Umum )  
Atas Tanah Rumah Tinggal

Yang bertanda tangan di bawah ini .....alamat .....dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ..... dengan ini mengajukan permohonan Hak Milik ( Secara Umum ) atas tanah untuk rumah tinggal dengan keterangan sebagai berikut :

A MENGENAI DIRI PEMOHON :

- 1. Nama dan Umur : .....
- 2. Kewarganegaraan dan/atau Kartu Penduduk (KTP) ataupun surat-surat bukti identitas lainnya : .....
- 3. Pekerjaan /Jabatan : .....
- 4. Tempat tinggal/ kedudukan : .....
- 5. Susunan keluarga isteri : .....
- 6. Anak yang masih menjadi tanggungan : a. ....  
b. ....  
c. ....

B MENGENAI TANAH YANG DIMOHON

- 1. Statusnya : HGB No. ....  
Bekas HGB No. ....  
Hak Pakai No. ....  
Bekas Hak Pakai No. ....
  - 2. Surat Ukur / Gambar Situasi : Tgl. .... Nomor .....
  - 3. Luas : ..... M<sup>2</sup>
  - 4. Letaknya : Jalan .....  
Kelurahan/Desa .....  
Kecamatan .....  
Kabupaten/Kotamadya .....  
Provinsi .....
  - 5. Batas-batas : Utara .....  
Tangra .....  
Selatan .....  
Barat .....
  - 6. Penggunaan : .....
  - 7. Pemertanahan : .....
- ( Sepertinya dikuasai pemohon, atau ditempati oleh pihak lain atas persetujuan pemohon )

C. TANAH LAIN YANG DIPUNYAI SIPEMOHON

(Sebutkan Status tanah, luas dan letaknya dengan menunjuk Kabupaten/Kotamadyanya saja)

- 1. ....  
Kabupaten/Kotamadya .....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....dst

D. SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN

- 1. Foto copy Bukti Identitas / Surat Bukti Kewarganegaraan Indonesia : .....
- 2. Sertipikat Tanah yang dinohon : .....
- 3. Bukti Rumah Tinggal ( IMP, Keterangan Kepala Desa / Lurah, dll ) : .....
- 4. Foto copy SPPT-Pajak Bumi dan Bangunan : .....
- 5. Surat Pernyataan mengenai jumlah bidang tanah, luas dan status haknya yang dipunyai pemohon : .....

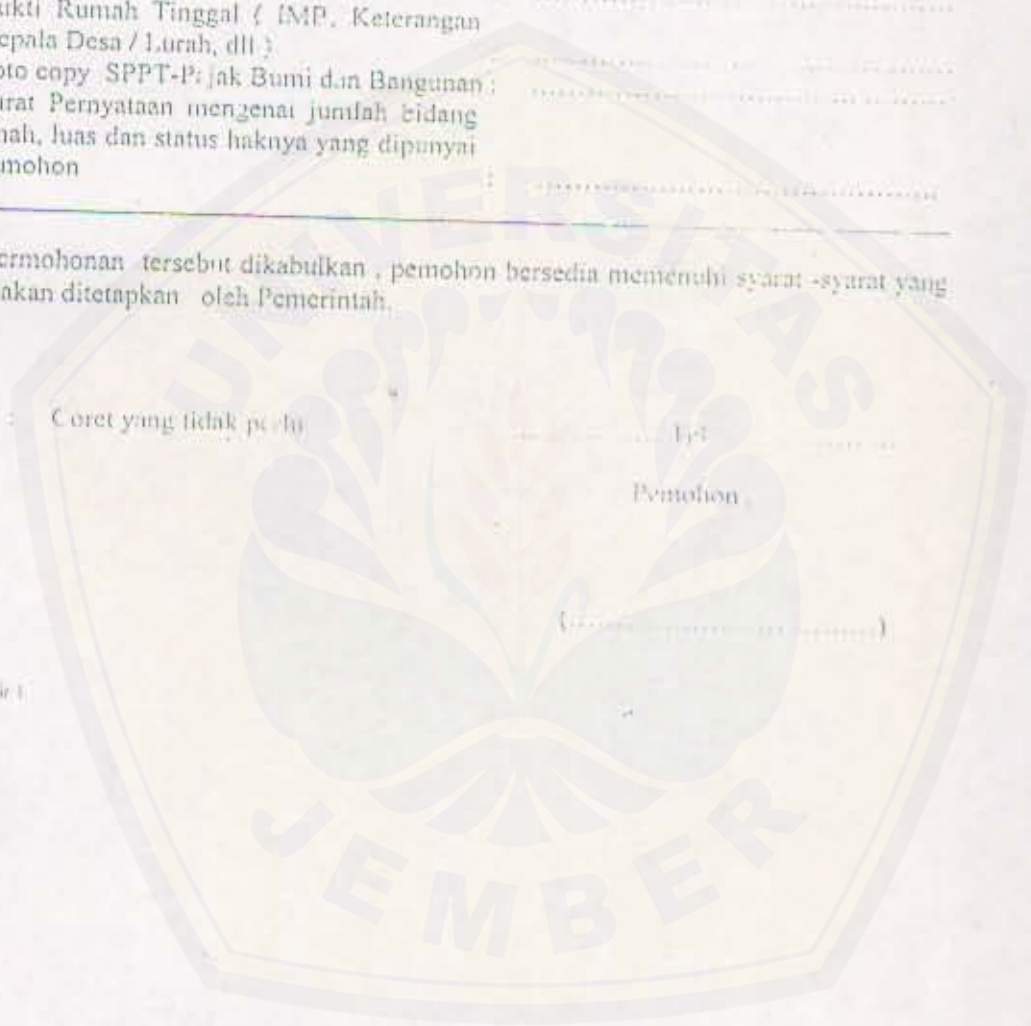
Apabila permohonan tersebut dikabulkan, pemohon bersedia memenuhi syarat-syarat yang telah dan akan ditetapkan oleh Pemerintah.

Catatan : Coret yang tidak perlu

.....  
Pemohon

(.....)

Inspirasi





Model Buku :  
 REGISTER PERMOHONAN HAK MILIK RUMAH TINGGAL  
 (Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1998)

Lisat	Nomor dan tanggal Agenda		a. Nama Pemohon b. Alamat c. Pekerjaan	Letak Tanah a. Kel/Desa b. Kecamatan c. Luas	K. Neg.	Uang Pemasukan		Seripikat a. Tgl. b. No.	Keterangan
	Urut (Reg. TU)	H/T				K. Pemda TK I	K. Pemda TK II		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

lampiran 19  
Formulir Tsian 405 a

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA .....

TANDA TERIMA BERKAS PERMOHONAN  
HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL

No. ....  
(Kep. MNA/Ka. BPN No. 6 Tahun 1998)

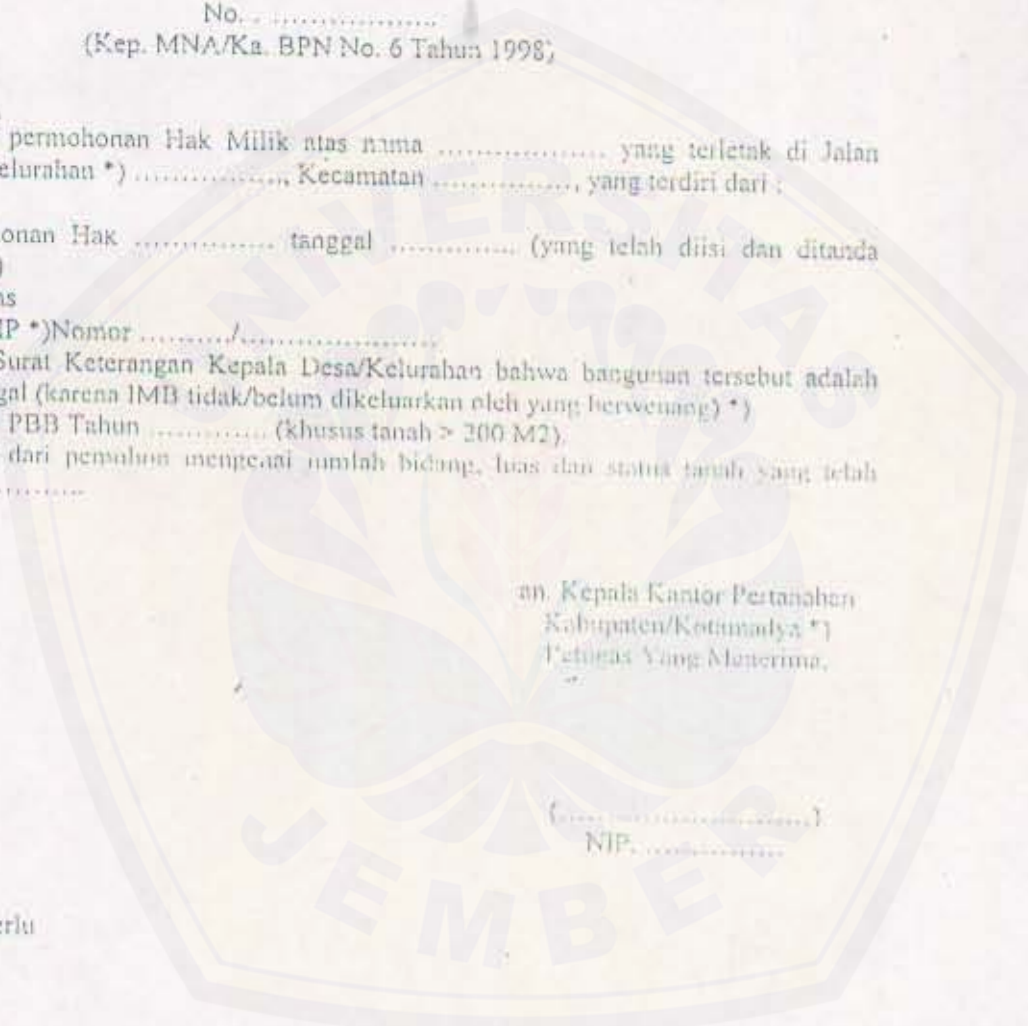
Tanda terima berkas permohonan Hak Milik atas nama ..... yang terletak di Jalan  
....., Desa/Kelurahan \*) ..... Kecamatan ..... yang terdiri dari :

- Formulir permohonan Hak ..... tanggal ..... (yang telah diisi dan ditanda  
tangani pemohon)
- Foto copy Identitas
- Sertipikat HGB/HP \*) Nomor .....
- Foto copy IMB/Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan bahwa bangunan tersebut adalah  
untuk rumah tinggal (karena IMB tidak/belum dikeluarkan oleh yang berwenang) \*)
- Foto copy SPPT - PBB Tahun ..... (khusus tanah > 200 M2).
- Surat Pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang telah  
dimiliki tanggal .....

.....  
an. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya \*)  
Petugas Yang Menerima.

(.....)  
NIP. ....

.....  
Coret yang tidak perlu





KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA .....

Kepada Yth,

Nomor :  
Lampiran :  
Perihal : Pemberitahuan penetapan  
uang pemasukan

1. Sehubungan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik yang Saudara ajukan atas tanah yang terletak di :

Jalan :  
Kelurahan/Desa \*) :  
Kecamatan :  
yang berasal dari : Hak Guna Bangunan/Hak Pakai \*) No. .... / .....  
tercatat atas nama .....

2. dengan ini diberitahukan bahwa untuk perolehan Hak Milik dimaksud kepada Saudara diwajibkan untuk membayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 jo Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sebesar Rp. .... terbilang .....\*\*) Uang pemasukan tersebut harus disetor melalui bendaharawan khusus pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya \*) ..... selambat-lambatnya tanggal .....

3. Apabila sampai terlambat batas waktu pembayaran tersebut di atas maka akan diadakan perhitungan kembali sesuai ketentuan yang berlaku. \*\*)

4. Demikian disampaikan untuk menjadikan maklum.

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya \*) .....

(.....)  
NIP .....

Tembusan disampaikan kepada Yth. :

- 1. Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- 2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi .....
- 3. Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara .....

Catatan :

\*) : Coret yang tidak perlu.  
\*\*) : Apabila uang pemasukan 0% dari NIOP, ditulis Rp. 0 (0 rupiah) dan pemberitahuan pada angka 2 dan 3 dicoret

DATA YURIDIS DAN DATA FISIK BIDANG TANAH  
LAMPIRAN PERMOHONAN HAK

NOMOR :  
TANGGAL :

PETA BIDANG TANAH

NIB : 12.34.72.02.03034

Sebidang tanah terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur.  
Kabupaten : Jember.  
Kecamatan : Sumpalsari  
Desa / Kelurahan : Kebonsari.  
Peta : Garis  
Lembar : 15/8 Kotak : 6/1,2  
Keadaan Tanah : Merupakan tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan permanen  
Luas : 1352 M2 (Seribu tiga ratus lima puluh dua meter persegi).  
Pemohon : RINA DHARMAYANTI  
Hal Lain-lain : Bekas Yasan Hak Guna Bangunan No.16 Kelurahan Kebonsari., seluas 1372 M2.

Jember, Tgl. 20 - 08 - 2003

Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah  
Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

KANTOR PERTANAHAN

Ir. SUTARTO, MH

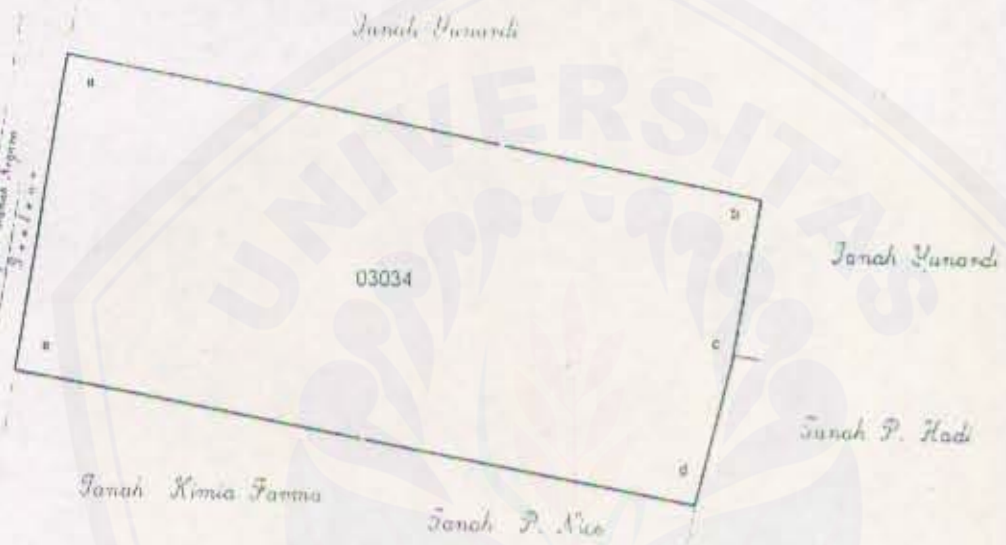
NIP. 010 223 708



Taluk -

17

Sudan Leligen Supriyanto  
Fakultas Teknik, Jember  
1994



Nomor 17

W A S I A T.

Wn.

Pada hari ini, Kamis, tanggal sepuluh September seribu sembilanratus delapanpuluh satu (10-9-1981). Menghadap kepada saya, ELLY NANGOY Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri para saksi yang saya, notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini:

Tuan WIDIARTO HENDARSIN (dahulu bernama TAN LAM HIEN), pedagang, bertempat tinggal di Jember, jalan Raya Sultan Agung nomor 71-73, menurut keterangannya lahir di Jember tanggal sembilan April seribu sembilanratus duapuluh tiga (9-4-1923).

Penghadap telah dikenal oleh saya, notaris. Penghadap menerangkan berkebendak mengatur harta peninggalannya dengan surat wasiat, maka diluar hadirnya para saksi telah memberitahukan dengan ringkas dan tegas kemauannya terakhir kepada saya, notaris, menurut pemberitahuan mana saya, notaris, lalu membuat suatu karangan kemauan terakhir yang saya suruh menuliskan sebagai berikut:

"Saya mencabut dan menghapus terlebih dahulu semua surat wasiat dan surat-surat sedemikian lainnya yang mempunyai kekuatan sama yang saya sudah membuat atau mengutarakan sebelum surat ini. Saya menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- bahwa saya telah menikah dengan nyonya RINA



NOTARIS, ELLY NANGOY S.H. SURABAYA





DHARMAYANTI (dahulu bernama LIEM KIONG NIO) diluar persekutuan harta yaitu sebagaimana ditetapkan dalam akta "Perjanjian Kawin" tertanggal enam Juni seribu sembilanratus limapuluh (6-6-1950) nomor 34 dibuat dihadapan tuan Hendrik Dirk van Werkum Sarjana Hukum, pada waktu itu wakil notaris di Surabaya;

bahwa dari pernikahan kami telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu:

1. IRWAN PURWANTO HENDARSIN (dahulu

bernama Tan Ing Swan) lahir di Jember tanggal tiga Nopember seribu sembilanratus limapuluh lima (3-11-1955);

2. AGUS PURWANTO HENDARSIN (dahulu

bernama Tan Liang Swan) lahir di Jember tanggal duapuluh Februari seribu sembilanratus limapuluh sembilan (20-2-1959), dan

3. rona NITA SURYA HENDARSIN lahir di

Jember tanggal duapuluh satu Maret seribu sembilanratus enampuluh delapan (21-3-1968).

Saya selanjutnya menerangkan bahwa saya pada sekarang ini memiliki sebagai berikut:

A. persil-persil terletak di:

1. jalan BILITON nomor 65, Surabaya

DHARMAYANTI (dahulu bernama LIEM KIONG NIO) diluar persekutuan harta yaitu sebagaimana ditetapkan dalam akta "Perjanjian Kawin" tertanggal enam Juni seribu sembilanratus limapuluh (6-6-1950) nomor 34 dibuat dihadapan tuan Hendrik Dirk von Werkum Sarjana Hukum, pada waktu itu wakil notaris di Surabaya;

- bahwa dari pernikahan kami telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu:

1. IRWAN PURWANTO HENDARSIN (dahulu

bernama Tan Ing Swan) lahir di Jember tanggal tiga Nopember seribu sembilanratus limapuluh lima (3-11-1955);

2. AGUS PURWANTO HENDARSIN (dahulu

bernama Tan Liong Swan) lahir di Jember tanggal duapuluh Februari seribu sembilanratus limapuluh sembilan (20-2-1959), dan

3. nona NITA SURYA HENDARSIN lahir di

Jember tanggal duspuluh satu Maret seribu sembilanratus enampuluh delapan (21-3-1968).

Saya selanjutnya menerangkan bahwa saya pada sekarang ini memiliki sebagai berikut:

A. persil-persil terletak di:

1. jalan BILITON nomor 65, Surabaya



DHARMAYANTI (dahulu bernama LIEM KIONG NIO) diluar persekutuan harta yaitu sebagaimana ditetapkan dalam akta "Perjanjian Kawin" tertanggal enam Juni seribu sembilanratus limapuluh (6-6-1950) nomor 34 dibuat dihadapan tuan Hendrik Dirk van Werkum Sarjana Hukum, pada waktu itu wakil notaris di Surabaya;

- bahwa dari pernikahan kami telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu:

1. IRWAN PURWANTO HENDARSIN (dahulu

bernama Tan Ing Swan) lahir di Jember tanggal tiga Nopember seribu sembilanratus limapuluh lima (3-11-1955);

2. AGUS PURWANTO HENDARSIN (dahulu

bernama Tan Liang Swan) lahir di Jember tanggal duapuluh Pebruari seribu sembilanratus limapuluh sembilan (20-2-1959), dan

3. nona NITA SURYA HENDARSIN lahir di

Jember tanggal duspuluh satu Maret seribu sembilanratus enampuluh delapan (21-3-1968).

Saya selanjutnya menerangkan bahwa saya pada sekarang ini memiliki sebagai berikut:

A. persil-persil terletak di:

1. jalan BILITON nomor 65, Surabaya

1. (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 174/Lingkungan Gubeng).
2. jalan KYAI HAJI AGUS SALIM nomor 61, Jember (Sertipikat Hak Milik nomor 220 dan nomor 345/desa Gebang).
3. jalan RAYA SULTAN AGUNG nomor 71, Jember (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 200/desa Jemberkidul).
4. jalan RAYA SULTAN AGUNG nomor 73, Jember (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 201/desa Jemberkidul).
5. jalan DIPONEGORO nomor 56-70, Jember (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 541/desa Jemberkidul).
6. jalan DIPONEGORO nomor 94, Jember (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 364/desa Jemberkidul).
7. jalan DIPONEGORO nomor 96, Jember (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 362/desa Jemberkidul), dan
8. jalan KHAIRIL ANWAR nomor 73, Jember (Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan nomor 16/desa Kebonsari).

B. Kendaraan-kendaraan bermotor sebagai berikut:

1. mobil tangki tahun 1970 merk "Mercedes Benz" Nomor Polisi P-153 ZD, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor 864260-J.
2. mobil tangki tahun 1971 merk "Mercedes Benz" Nomor Polisi P-141 ZD, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor 1077802-J.



3. mobil tangki tahun 1976 merk  
"Mitsubishi Fuso" Nomor Polisi  
P-132 ZD, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor  
nomor 1815213-J.
4. mobil tangki tahun 1978 merk \_\_\_\_\_  
"Mitsubishi Fuso" Nomor Polisi P-105 ZD,  
Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor \_\_\_\_\_  
2324755-J.
5. mobil tangki tahun 1975 merk "Mitsubishi \_\_\_\_\_  
Fuso" Nomor Polisi P-142 ZD, Buku \_\_\_\_\_  
Pemilik Kendaraan Bermotor nomor \_\_\_\_\_  
2529774-J.
6. mobil tangki tahun 1978 merk "Mitsubishi \_\_\_\_\_  
Fuso" Nomor Polisi P-106 ZD, Buku \_\_\_\_\_  
Pemilik Kendaraan Bermotor nomor \_\_\_\_\_  
2438464-J.
7. mobil tangki tahun 1975 merk "Mitsubishi \_\_\_\_\_  
Fuso" Nomor Polisi P-119 ZD, Buku \_\_\_\_\_  
Pemilik Kendaraan Bermotor nomor \_\_\_\_\_  
1517250-J.
8. Stationwagon tahun 1980 merk "Toyota  
Kijang" Station, Nomor Polisi P-645 RD,  
Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor  
3652667-J.
9. Pick Up tahun 1977 merk "Toyota Kijang" \_\_\_\_\_  
Nomor Polisi P-127 WD, Buku Pemilik \_\_\_\_\_  
Kendaraan Bermotor nomor 2124787-J.
10. Jeep dan gandengan 1951 merk "Willys" \_\_\_\_\_  
Jeep Nomor Polisi P-387 ND, Buku \_\_\_\_\_  
Pemilik Kendaraan Bermotor nomor \_\_\_\_\_

367481-J.

11. Scooter Vespa P-150 X-Polisi P-8988 DA, Tahun 1979, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor 2991667-J.
12. Scooter Vespa 150 cc tahun 1973, Nomor Polisi P-8766 E, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor 1084144-J.
13. mobil tangki (sewa beli sudah lunas tahun 1975) merk "Mercedes Benz" Nomor Polisi L-515 ZM.
14. mobil tangki (sewa beli sudah lunas tahun 1970) merk "Mercedes Benz" Nomor polisi L-6244 AX.
15. mobil tangki sewa beli belum lunas tahun 1980 merk "Mercedes Benz" Nomor Polisi P-4057 ZM, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor nomor 3661264-J.
16. 4 (empat) buah tangki gandengan dari 5000 (limaribu) liter, tanpa Buku Pemilik Kendaraan

C. Usaha-usaha sebagai berikut:

1. Agen Pompa Bensin terletak di Alun-Alun Jember (S.P.B.U. 51.401).\*
2. Agen Minyak Tanah berdasarkan Nomor Induk Agen Pertamina (N.I.A.P.) dari Pertamina (yang pada sekarang ini masih terdaftar atas nama C.V. "BUMI AYU", suatu perseroan keluarga).
3. Kontraktor pengangkutan dan transportier Bahan Bakar Minyak ke S.P.B.U. dan ke perkebunan-perkebunan/perusahaan-perusahaan

Bermotor. -



(yang pada sekarang ini masih terdaftar  
atas nama C.V. "JEMBER RAYA", suatu  
perseroan keluarga).

4. Percetakan "KOTA WETAN".
5. Agen Scooter Vespa dan bengkel "IKA MOTOR".
6. Toko "IKATEX", suatu perusahaan konfeksi  
pakaian anak/wanita dan kosmetika.

Selanjutnya saya dengan ini menetapkan memberi  
seluruh milik saya yang telah saya sebut secara  
terperinci diatas sebagai hibah wasiat (legaat)  
kepada istri saya, nyonya RINA DHARMAYANTI,  
dan dengan diberati kewajiban untuk melaksanakan  
hibah wasiat tersebut saya tetapkan sebagai  
segenap para ahliwaris saya yang berhak untuk  
menerima seluruh harta peninggalan saya lainnya,  
tiga anak saya tersebut masing-masing untuk  
bagian tidak terpisah yang sama besar.

Apabila istri saya tersebut meninggal dunia  
terlebih dahulu dari pada saya atau bersama-sama  
dengan saya sehingga tidak dapat dipastikan  
siapa yang meninggal terlebih dahulu, saya  
dengan ini menetapkan sebagai berikut:

- a. apabila anak saya, Nita Surya Hendarsin,  
belum mencapai dewasa menurut hukum maka  
seluruh milik saya yang telah saya  
sebut secara terperinci diatas, saya beri  
sebagai hibah wasiat (legaat) kepada anak  
laki-laki saya yang tertua yaitu  
IRWAN PURWANTO HENDARSIN yang saya tetapkan  
pula sebagai wali atas Nita Surya Hendarsin.

b. apabila anak saya, Nita Surya Hendarsin,

telah dewasa menurut hukum, maka saya  
tetapkan tiga anak saya tersebut masing-  
masing untuk bagian tidak terpisah yang  
sama besar, sebagai segenap ahliwaris  
saya yang berhak untuk menerima seluruh  
harta peninggalan saya termasuk seluruh  
milik saya yang telah saya sebut secara  
terperinci diatas.

Saya mengangkat sebagai (para) pelaksana  
untuk menjalankan kemauan terakhir saya ini  
(executeuren testamenter) secara berturut-  
turut yang satu mengganti yang lain (bij  
opvolging):

- istri saya, nyonya RINA DHARMAYANTI, dan
- anak saya yang tertua, IRWAN PURWANTO HENDARSIN

dan saya memberikan kepada mereka masing-  
masing segala hak dan kekuasaan yang menurut  
hukum dapat diberikan kepada seorang pelaksana  
kemauan terakhir, terutama hak dan kekuasaan  
untuk memegang dan mengurus seluruh harta  
peninggalan saya untuk selama waktu yang  
ditetapkan oleh Undang-Undang."

Pada sebelum karangan kemauan terakhir tersebut  
didas dibacakan, maka penghadap telah memberitahukan  
pula dengan ringkas dan tegas, akan tetapi kali ini  
dihadapan para saksi kemauannya terakhir kepada  
saya, notaris.

Sesudah itu dihadapan para saksi, saya, notaris,  
membacakan isi karangan kemauan terakhir tersebut



kepada penghadap dan setelah pembacaan selesai  
dilakukan, segera saja dihadapan para saksi,  
saya, notaris, bertanya kepada penghadap, apakah  
yang dibacakan itu betul dan benar terisi dan  
menurut kemauannya terakhir, atas pertanyaan  
mana penghadap dengan segera menjawab dihadapan  
para saksi, bahwa betul dan benar demikian adalah  
kemauannya terakhir.

DEMIKIAN AKTA INI

dibuat dan diselesaikan di Surabaya, pada hari  
dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini,  
dengan dihadiri oleh nyonya AGNES WIDIYANTI dan  
nona JENNY NARITA, kedua-duanya pegawai Kantor  
Notaris, bertempat tinggal di Surabaya, sebagai  
saksi-saksi.

Setelah saya, notaris, membacakan akta ini  
kepada penghadap dan para saksi, maka segera  
penghadap, saya, notaris, dan para saksi  
menandatangani akta ini.

Dibuat tanpa gantian ataupun coretan, dengan  
dua tambahan.

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan  
sempurna.

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN.



25 APR 1966

*Handwritten signature*



IRAWAN SOERODJO, SH.

NOTARIS / PPAT

JEMBER

ANTE

KETERANGAN WAJIB

TG. 15 - Mei - 1986 NO. 03/WES/19

Alamat :

Jln. Diponegoro No. 86 Telp. 61568

JEMBER



## KETERANGAN WARIS

No. : 03/WRS/1986

Yang bertanda tangan di bawah ini, WIRAWAN BOERONO, Sarjana Hukum, -  
Notaris di Jember.

Menerangkan dengan ini, berdasarkan surat-surat bukti yang diperlihatkan kepada saya, Notaris dan keterangan yang diberikan oleh Nyonya RINA DEARMAYANTI, dahulu bernama : LIEM KIONG NIO, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jember, Jalan Raya Sultan Agung, Nomor 71.

- Bahwa Tuan WIDIARTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LAM HIEN, Warga Negara Indonesia, telah meninggal dunia di Jember, pada tanggal dua puluh April seribu sembilan ratus delapan puluh enam (20-4-1986), dalam usia -

63 tahun, wafatnya ternyata adalah Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Jember, tertanggal : dua puluh dua April seribu sembilan ratus delapan puluh enam (22-4-1986), Nomor : 20/1986. -

- Bahwa almarhum WIDIARTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LAM HIEN selama hidupnya telah menikah untuk pertama kali dan satu-satunya dengan

Nyonya RINA DEARMAYANTI dahulu bernama LIEM KIONG NIO, pada tanggal : lima belas Juni seribu sembilan ratus lima puluh (15-6-1950), sesuai dengan Akta Perkawinan dari Kantor Catatan Sipil Surabaya, tertanggal : tiga belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh dua (13-12-1972), -  
Nomor : 229/1950.

Bahwa di antara mereka terdapat Perjanjian Kawin, yaitu di antara mereka sekali-kali tidak akan ada persekutuan atau pencampuran harta-benda.

Demikian berdasarkan Akta Perjanjian Kawin yang dibuat di hadapan :  
Mester HENRIK DIRK VAN WERKUM, Kapada waktu itu Wk. Notaris di Surabaya, -  
tertanggal : enam Juni seribu sembilan ratus lima puluh, Nomor : 34.

- Bahwa dari perkawinan mereka telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak dan sampai saat ini masih hidup, yaitu :

1. IRWAN PURWANO HENDARSIN dahulu bernama TAN ING SWAN.
2. AGUS PURWANIO HENDARSIN dahulu bernama TAN LIOWE SWAN.
3. NITA BUNYA HENDARSIN.

- Bahwa almarhum WIDIARTO HENDARSIN telah meninggalkan sepucuk surat wasiat.

- Demikian berdasarkan surat dari Sub Direktorat Harta Peninggalan, sekali Daftar Invent Wasiat, tertanggal : enam Mei seribu sembilan ratus delapan puluh enam (6-5-1986), No. : G2-HT.05.02E-696.

- Bahwa Wasiat tersebut dibuat di hadapan ELLY KANIGY, Sarjana Hukum, -  
Notaris di Surabaya, tertanggal : sepuluh September seribu sembilan ratus delapan puluh satu (10-9-1981), Nomor : 17, yang isinya adalah





sebagai berikut :

"Saya menjabar dan menghapus terlebih dahulu semua surat wasiat dan surat-surat sedewikim lainnya yang mempunyai kekuatan sama yang saya sudah membuat atau mengutarakan sebelum surat ini.

Saya menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

- bahwa saya telah menikah dengan Nyonya RIMA DHARMAYANTI dahulu bernama LIEM KIONG NIO di luar persekutuan harta yaitu sebagaimana ditetapkan dalam akta Perjanjian Kawin tertanggal : enam Juni seribu sembilanratus lima puluh (6-6-1950) Nomor : 34 dibuat di hadapan Tuan HENDRIK DIRK VAN VERKUM, Sarjana Hukum, pada waktu itu Wakil Notaris di Surabaya ;
- bahwa dari pernikahan kami telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu :

1. IRWAN PURWANTO HENDARSIN dahulu bernama TAN ING SWAN, lahir di Jember, tanggal : tiga Nopember seribu sembilanratus lima puluh lima (3-11-1955).
2. AGUS PURWANTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LIONG SWAN, lahir di Jember, tanggal : dua puluh Februari seribu sembilanratus lima puluh sembilan (20-2-1959) dan
3. Nona NITA SURYA HENDARSIN lahir di Jember, tanggal : dua puluh satu Maret seribu sembilanratus enam puluh delapan (21-3-1968).

Saya selanjutnya menerangkan bahwa saya pada sekarang ini memiliki sebagai berikut :

A. Perakill-Perakill terletak di :

1. Jalan BILITEN nomor 65, Surabaya (Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 174/Lingkungan Gubeng).
2. Jalan KYAI HAJI AGUS SALIM nomor 61, Jember (Sertifikat Hak Milik Nomor : 220 dan Nomor : 345/desa Gebang).
3. Jalan RAYA SULTAN AGUNG nomor 71, Jember (Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan nomor : 200/desa Jember Kidul).
4. Jalan RAYA SULTAN AGUNG nomor : 73, Jember (Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 201/desa Jember Kidul).
5. Jalan DIPONEGORO nomor 56-70, Jember (Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan nomor : 541/desa Jember Kidul).
6. Jalan DIPONEGORO nomor 94, Jember (Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 364/desa Jember Kidul).
7. Jalan DIPONEGORO nomor 96, Jember (Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan nomor : 362/desa Jember Kidul) dan



B. Jalan KHATIRIL ANWAR nomor 73, Jember (Sertifikat bekas -  
 Hak Guna Bangunan Nomor : 16/deas Kabonari).

B. Kendaraan-kendaraan bermotor sebagai berikut :

1. Mobil tangki tahun 1970 merk : "Mercedes Benz",  
 - Nomor Polisi : P-153-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 864260-J.
2. Mobil tangki tahun 1971 merk : "Mercedes Benz",  
 - Nomor Polisi : P-141-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 1077802-J.
3. Mobil tangki tahun 1975, merk : "Mitsubishi Fuso",  
 - Nomor Polisi : P-132-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 11815213-J.
4. Mobil tangki tahun 1978, merk : "Mitsubishi Fuso",  
 - Nomor Polisi : P-105-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 2524755-J.
5. Mobil tangki tahun 1975, merk : "Mitsubishi Fuso",  
 - Nomor Polisi : P-142-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 2529774-J.
6. Mobil tangki tahun 1978, merk : "Mitsubishi Fuso",  
 - Nomor Polisi : P-106-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 2438464-J.
7. Mobil tangki tahun 1975, merk : "Mitsubishi Fuso",  
 - Nomor Polisi : P-119-ZD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 11517250-J.
8. Station Wagon tahun 1980, merk : "Toyota Kijang" Station,  
 - Nomor Polisi : P-645-RD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 3652667-J.
9. Pick Up tahun 1977, merk : "Toyota Kijang",  
 - Nomor Polisi : P-127-WD ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 2124.
10. Jeep dan gundungan 1951, merk : "Willys",  
 - Jeep Nomor Polisi : P-387-ND ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 367401.
11. Scooter Vespa P-150-X, Polisi P-8988-DA, Tahun 1979,  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 2991067-J.
12. Scooter Vespa 150 cc. tahun 1973,  
 - Nomor Polisi : P-8766-E ;  
 - Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 2308414-J.
13. Mobil tangki (baru beli sudah lunas tahun 1975), merk :  
 "Mercedes Benz", Nomor Polisi : I-515-ZK.



14. Mobil tangki (baru-beli sudah lunas tahun 1970), merk :  
"Mercedes Benz",

- Nomor Polisi : L-6244-AX

15. Mobil tangki baru-beli belum lunas tahun 1980, merk :  
"Mercedes Benz",

- Nomor Polisi : R-4097-ZX ;

- Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor : 3661264-J-

16. 4 (empat) buah tangki gandengan dari 5000 (litasribu)  
liter, tanpa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor.

C. Usaha-usaha sebagai berikut :

1. Agen Pompa Bensin terletak di Alun-Alun Jember,

(S.P.B.U. 51.401).

2. Agen Minyak Tanah berdasarkan Nomor Induk Agen Pertamina  
(N.I.A.P.) dari Pertamina (yang pada sekarang ini masih  
terdaftar atas nama C.V. "BUMI AYU", suatu perceraian  
keluarga).

3. Kontraktor pengangkutan dan transportasi Bahan Bakar  
Minyak ke S.P.B.U. dan ke parkebunan-perkebunan/perusa-  
haan-perusahaan (yang pada sekarang ini masih terdaftar  
atas nama C.V. "JEMBER RAYA" suatu perceraian keluarga).

4. Persewaan "KOTA WETAN".

5. Agen Scooter Vespa dan bengkel "IKA KOTON".

6. Toko "KATEKI", suatu perusahaan konfeksi pakaian anak/  
wanita dan kosmetika.

Selanjutnya saya dengan ini menetapkan memberi seluruh milik saya  
yang telah saya sebut secara terperinci di atas sebagai Hibah  
Wasiat (legat) kepada istri saya, Nyonya NINA DEARMAYANTI dan de-  
ngan diberati kewajiban untuk melaksanakan Hibah Wasiat tersebut -  
saya tetapkan sebagai segenap para ahliwaris saya yang berhak un-  
tuk menerima seluruh harta peninggalan saya lainnya, tiga anak sa-  
ya tersebut masing-masing untuk bagian tidak terpisah yang sama  
besar.

Apabila istri saya tersebut meninggal dunia terlebih dahulu -  
dari pada saya atau bersama-sama dengan saya, sehingga tidak dapat  
dipastikan siapa yang meninggal terlebih dahulu, saya dengan ini -  
menetapkan sebagai berikut :

a. Apabila anak saya, NITA SURYA HENDASIN, belum mencapai dewasa  
menurut hukum, maka seluruh milik saya yang telah saya sebut -  
secara terperinci di atas, saya beri sebagai Hibah Wasiat  
(legat) kepada anak laki-laki saya yang tertua yaitu



IRWAN PURWANTO HENDARSIN yang saya tetapkan pula sebagai wali atas NITA SURYA HENDARSIN.

b. Apabila anak saya, NITA SURYA HENDARSIN telah dewasa menurut hukum, maka saya tetapkan tiga anak saya tersebut masing-masing untuk bagian tidak terpisah yang sama besar, sebagai-gegenap ahliwaris saya yang berhak untuk menerima seluruh harta peninggalan saya termasuk seluruh milik saya yang telah saya sebut secara terperinci di atas.

Saya mengangkat sebagai (para) pelaksana untuk menjalankan kemauan terakhir saya ini (executeurs-testamentar) secara berturut-turut yang satu menggantikan yang lain (bij opvolging) :

- Istri saya, Nyonya RIMA DHARMAYANTI dan

- Anak saya, yang tertua, IRWAN PURWANTO HENDARSIN dan saya

memberikan kepada mereka masing-masing segala hak dan kekuasaan yang menurut hukum dapat diberikan kepada seorang pelaksana-kemauan terakhir, terutama hak dan kekuasaan untuk memegang dan mengurus seluruh harta peninggalan saya untuk selama waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang".

- Berdasarkan hal-hal yang disebut di atas dan mengingat ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, maka : ahliwaris almarhum WIDIARTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LAM HIEN adalah :

1. Nyonya RIMA DHARMAYANTI dahulu bernama LIEM KIONG NIO,
2. IRWAN PURWANTO HENDARSIN dahulu bernama TAN DWI RWAN,
3. AGUS PURWANTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LYONG SWAN,
4. NITA SURYA HENDARSIN.

dan mereka beraneka-aneka mengesahkan siapapun juga berhak menuntut dan menerima hak-hak dan barang-barang yang termasuk Harta Peninggalan dari almarhum WIDIARTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LAM HIEN akan tetapi tidak termasuk barang-barang yang tercantum di dalam wasiat yang dibuat almarhum WIDIARTO HENDARSIN dahulu bernama TAN LAM HIEN, tertanggal : sepuluh September seribu sembilanatus - delapan puluh satu (10-9-1981), Nomor : 17.

Jember, 15 - Mei - 1986.

Mengetahui

Foto Copy ini sesuai dengan aslinya  
Jember 10 Mei 1986

Notaris Jember,



*Irawan*  
IRAWAN SOERODJO, SH  
Notaris di Jember



*Irawan*  
IRAWAN SOERODJO, SH

DIREKTORAT PENDAFTARAN TANAH

Kantor Pendaftaran Tanah

DJEMBER.

SERTIPIKAT.

Hak : PUA. WAKAF.

No. : 15

Desa : KEDONSARI.

Ketjamatan WIDOLEGI.

KABUPATEN DJEMBER.



DEPARTEMEN AGRARIA



SERTIPIKAT  
(TANDA BUKTI HAK)



BUKU-TANAH: DESA KIDOMBARI  
HAK HAJIR NO. 74  
SURAT-UKUR NO. 10 TAHUN 1931

KANTOR PENDAFTARAN TANAH

BIAJA  
Rp. 50.-  
DAFTAR PENG  
No. 1569/19...

B.No. 10 /Kebonsari. W.No. 500/1968.

Direktorat Pendaftaran Tanah  
Daftar Isian 205

DIREKTORAT PENDAFTARAN TANAH



BUKU TANAH

Propinsi/Daerah Swatantera I ..... DJAWA -TIMUR.

Kabupaten / Kotamadya / D. Swatantera II ..... DJEMBER.

Kotajamatan/D. Swa'antera III ..... WIROLEGI.

Desa ..... KEBONSARI.

KANTOR PENDAFTARAN TANAH  
~~dan PENGAWASAN PENDAFTARAN TANAH~~ ..... DJEMBER.




Biaya Rp. 50.-

Daft. Isian 307 No. 1569/1968.







Perubahan	Tgl. pengumuman/ penghapusan, hima dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak	Nama pemegang hak lainnya	Pondok penjajanan warkah?	Tanda - tangan Kepala Kantor dan Tjap Kantor
arkan - Kete- n Hak Kota- Ajo mandar tjo, ar, tgl. -1968	Tgl. 24-10-1968 Diaja Rp. 1500 D1 307 No. 570 /1968.	1. TAN HIAN NIO 2. TAN LAM DOK. 3. TAN LIANG NIO. 4. TAN LIAM NIO. 5. TAN LAM HIEP. 6. TAN HWIEH NIO. 24/10		W. No. 227 /1968.	 <p>( ABDUL MOEIN )</p>
arkan perni jang di oleh is Nj. Ismoen r Soo- Djemb. 6-10- No. 8.	Tgl. 24-10-1968 Diaja Rp. 750 D1.307 no. 571 /1968.	WIDIARTO HEM- DARSIN ( TAN HIEH ). - 24/10			 <p>( ABDUL MOEIN )</p>
arkan Ke- n Presi abinet /U/Kap/ 6. Bu- pela Kabu- Djemb. Okt.- .132/ 967.-	Tgl. 24-10-1968 Diaja Rp. 50. Daftar Isian 307 No. 1574 /1968.	WIDIARTO HEM- DARSIN. -			 <p>( ABDUL MOEIN )</p>



(JH)

No 44

M E E T R I E F van het perceel, gelegen in de Residentie RESOERI, Bestuursafdeeling DJEMBER, District DJEMBER, Casa KERONSARI, buiten de beschoude kom en buiten eenige kadastrale afdeeling.

216 N. 960/63

Verpondings-Nommer ..... Verpondingswaarde f .....

Schaal van 1 à 500.



Blank Gruis grond

Legenda

----- Zichtbare perceelsgrens

De afstanden zijn opgegeven in meters

OMSCHRIJVING.

Een erf, bebouwd met een steenen huis, twee dito bijgebouwen en v  
houten koeienstallen met - en twee zonder steenen fundering, alle met  
pannen gedekt.

De grenzen zijn verzekerd door de pilaren I t/m IV, die voldoen a  
het bepaalde bij artikel 3, alinea 1, sub 2e litt: a van Staatsblad 191  
No 497 en binnen het perceel staan.

Het talud van de sloot nabij de Westgrens is buiten het perceel g  
meten.

Vooromschreven perceel (Gouvernementale grond) heeft eene oppervlak  
van 1372 M<sup>2</sup> (één duizend drie honderd twee en zeventig vierkante meter)  
is opgemeten op verzoek en aanwijzing van J. HOUT, die het in eigendom  
wenscht aan te vragen.

Kosten f 20.- Zegel f 1.50  
Salarieregister No 112

BANDAWASA, den 30en Mei 1924.  
Het Hoofd van het Kadasterkantoor

Gezien en deugdelijk bevonden.  
den 16 Junii 1924.

*[Handwritten signature]*

De Inspecteur,  
*[Handwritten signature]*

Uit het percelenregister  
No. 10 - 1924.  
Bureau Landregister  
Bandawasa







BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. KH. Siddiq, No. 55 JEMBER Telp. (0331) 484644

Jember, 22 - 01 - 2004

Nomor : 520.135.34 / 2004  
Sifat : Biasa  
Lampiran : 1 (satu) bendel  
Perihal : Permohonan Hak Milik atas tanah  
Negara bekas Hak Guna Bangunan  
Nomor 16/Kehonsari, seluas  
1.352 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan  
Kelowan, Kecamatan Numbersari,  
Kabupaten Jember, atas nama  
RINA DEHARMAYANTI

Kepada  
Yth. Sdr. RINA DEHARMAYANTI  
Jl. Sultan Agung No. 71

di  
Jember

Menindak lanjut permohonan hak milik atas tanah Saudara Pertanggal 29-08-2003 sebagaimana dan surat pada pokok surat diatas, yang telah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan tanah A pada tanggal 07-01-2004, ternyata permohonan tersebut belum dapat diproses, karena

1. Ternyata diatas tanah yang Saudara mohon terdapat sebuah bangunan permanen yang digunakan untuk rumah tempat tinggal oleh pihak ke-3 (Sdr. Setyo Budlo) yang menurut perasal tanah No. 16/ke-3 tersebut sudah menempati tanah dimaksud sejak tahun 1947, sehingga dikhawatirkan akan timbul masalah apabila diberikan sesuatu hak
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, diharapkan agar Saudara terlebih dahulu menyelesaikan masalah penghunian oleh pihak ke-3 (tiga) dimaksud dan bersuara ini permohonan Saudara dapat dikembalikan setelah selesai dari kegiatan Perumahan Hal.
3. Apabila dikemudian hari permasalahan dimaksud telah terselesaikan, maka Saudara dapat mengajukan permohonan hak lagi untuk diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian untuk menjadikan maklum

KEPALA

H. DAJUDARIZANTO, SH, M.Hum  
NIP. 010 364 211

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
Jl. KH. SIDDIQ NO. 55 TELP. 0331-434644 JEMBER

Jember, tel. 06-01-2004

Nomer : 520.1.35.34. - 28  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Pemeriksaan dan Sidang  
Panitia Pemeriksaan Tanah A  
atas permohonan Hak Milik  
atas Tanah Negara eks. Hak  
Guna Bangunan No. 16 /  
Kebonsari seluas 1.372 M2  
terletak di Kel. Kebonsari, Kec.  
Sumbersari Kab. Jember, atas  
nama:  
RINA DHARMA YANTI

Kepada  
Yth. Sdr. 1. Lurah Kebonsari  
Kecamatan Sumbersari  
2. Kasu Hak-Hak Atas Tanah  
3. Kasu Pengukuran dan Pendaftaran  
Tanah  
4. Kasu Pengaturan Penguasaan  
Tanah  
5. Kasu Penatagunaan Tanah  
6. Kasu Subsidi pemberian Hak Atas  
Tanah

di  
Jember

(No. 2 selaku Ketua merangkap anggota, No. 3 selaku wakil ketua merangkap anggota, no. 4 dan 5 sebagai anggota dan no. 6 selaku Sekretaris merangkap anggota Panitia Pemeriksaan tanah A, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992).

Dengan ini:

Untuk alamat no. 1:

Diharap hadir dalam Pemeriksaan dan sidang Panitia A, dimaksud dibawah ini dengan menghadirkan 2 (dua) orang tentu dan kelurahan sebagai saksi.

Untuk alamat no. 2 s.d 6:

Diharap untuk melaksanakan kegiatan perihal diatas, terhadap permohonan hak milik tanggal 25-08-2003 oleh RINA DHARMA YANTI yang berindak untuk dan atas nama diri sendiri, atas sebidang tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 16 / Kebonsari, seluas 1.372 M2, sebagaimana diuraikan dalam Peti Bidang Tanah No. 20-08-2003, NIB 12.34.72.02.03034, terletak di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, pada:

- Hari : Rabu
- Tanggal : 07-01-2004
- Jam : 09.00 WIB
- Tempat : Lokasi tanah yang dimohon

Demikian untuk menjadi informasi.

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



CARSO AMDIAT SH  
NIK. 740001643

Terbaca:

- Yth. 1. Sdr. Rina Dharmayanti  
Jl. Sultan Agung 71 Jember
- 2. Dpl. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember (sebagai laporan)



MILIK UPT PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JEMBER