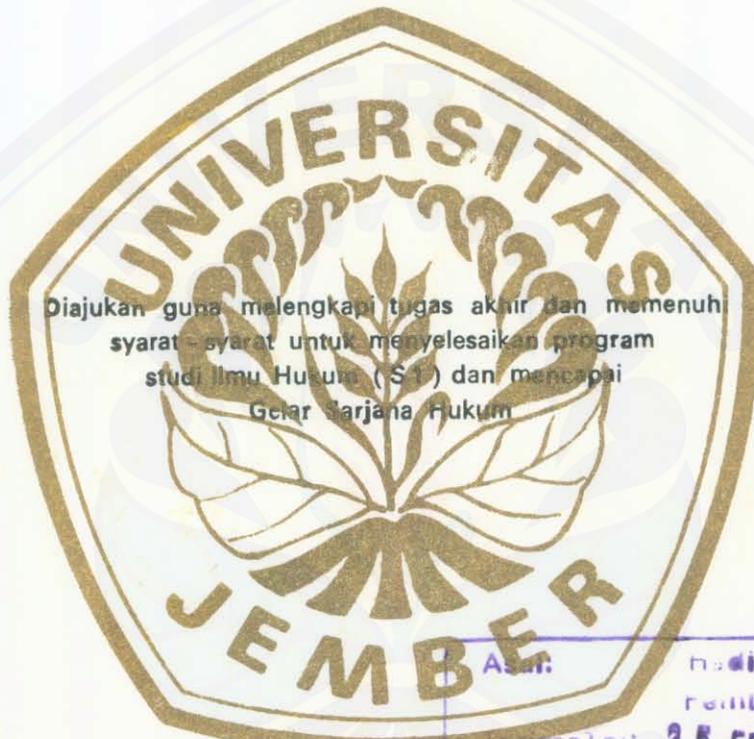




**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA  
MENJADI HAK MILIK**  
( Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember )

**SKRIPSI**



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

Asal:	Media Pembelajaran	Kelas
Oleh :	Penyakitg: 25 FEB 2004	346.04
	No. Induk:	XAR
	Pengkatalog:	P

**Rr. Lisa Ratna Darmawati**

NIM: 990710101045

HUKUM AGRARIA

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
2003

**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA  
MENJADI HAK MILIK  
(Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)**

**SKRIPSI**

**Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi  
syarat menyelesaikan program studi Ilmu Hukum ( S1 )  
dan mencapai gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**Rr. LISA RATNA DARMAWATI**

**990710101045**

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

**2003**

**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA  
MENJADI HAK MILIK  
(Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)**



**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA  
MENJADI HAK MILIK  
(Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)**

**OLEH :**

**Rr. LISA RATNA DARMAWATI**

**990710101045**

**PEMBIMBING :**

**TOTOK SUDARYANTO, S.H.,M.S.**

**NIP. 131 120 332**

**PEMBANTU PEMBIMBING :**

**RIZAL NUGROHO, S.H.,M.H.**

**NIP. 131 415 644**

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

**2003**

**MOTTO :**

**"Tanah bagi masyarakat dianggap sebagai jiwa dan roh  
dalam memenuhi kebutuhan mereka"**

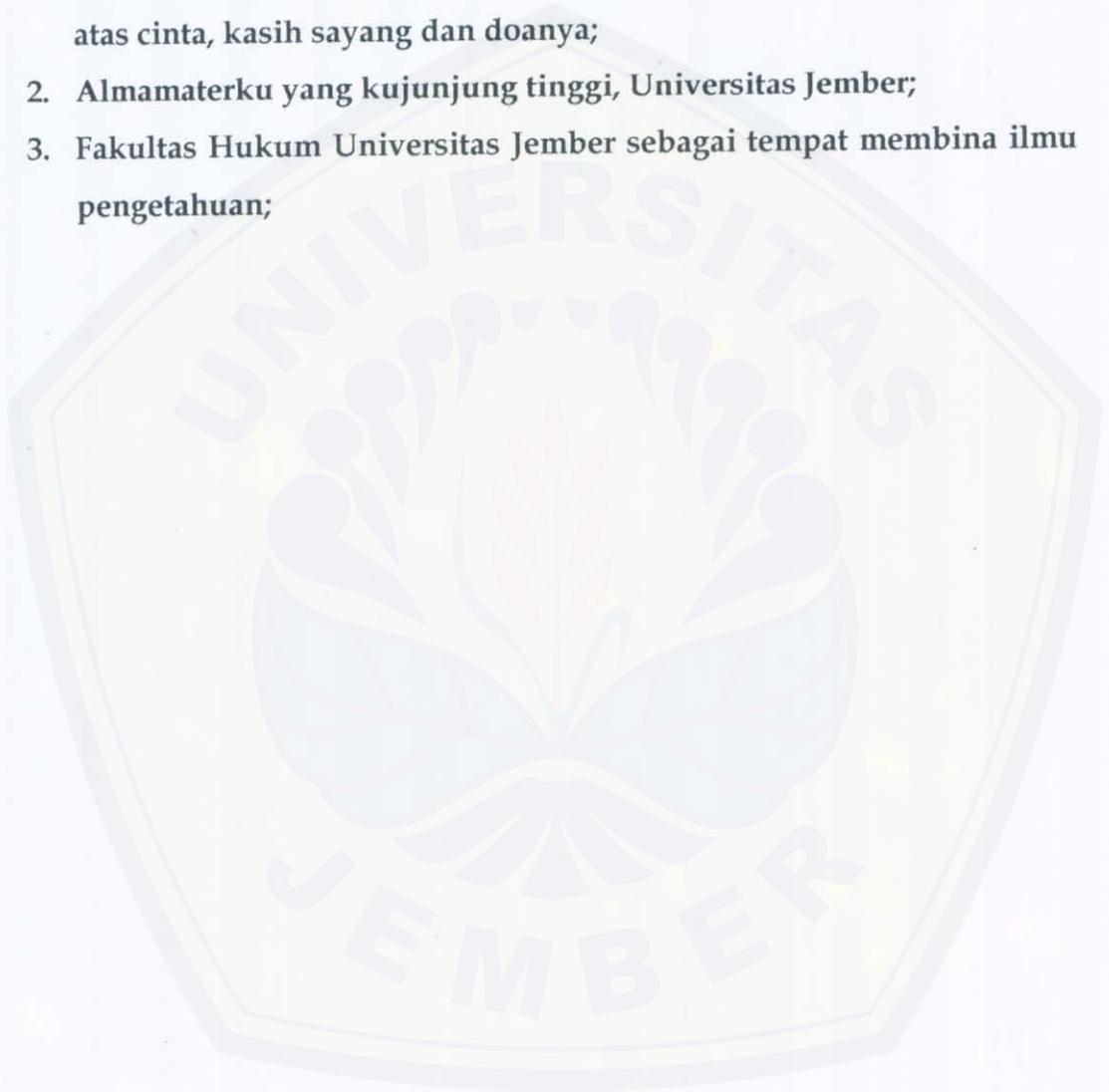
---

Al Araf dan Awan Puryadi, 2002, *Perebutan Kuasa Tanah*, Lappera Pustaka Utama:  
Yogyakarta, Halaman: 160.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai rasa hormat, rasa cinta yang tulus serta terimakasih kepada :

1. Ayahanda R. Nohantoro, S.H dan Ibunda R.Ay. Tatiek Lasmonowati atas cinta, kasih sayang dan doanya;
2. Almamaterku yang kujunjung tinggi, Universitas Jember;
3. Fakultas Hukum Universitas Jember sebagai tempat membina ilmu pengetahuan;



**PERSETUJUAN**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : KAMIS

Tanggal : 13

Bulan : NOVEMBER

Tahun : 2003

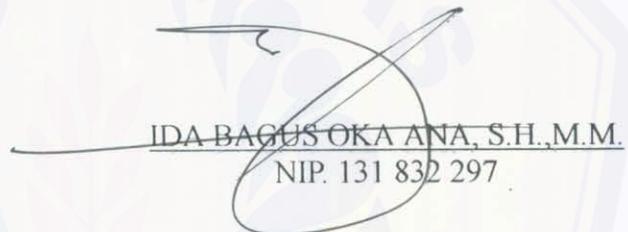
**Panitia Penguji**

**Ketua**



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

**Sekretaris**



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

**Anggota Panitia Penguji**

1. TOTOK SUDARYANTO, S.H., M.S.

NIP. 130 120 332

2. RIZAL NUGROHO, S.H., M.H.

NIP. 131 415 644



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK (Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)**

Oleh :

**Rr. LISA RATNA DARMAWATI**  
NIM. 990710101045

PEMBIMBING

PEMBANTU PEMBIMBING

  
**TOTOK SUDARYANTO, S.H.,M.S.**  
NIP. 130 120 332

  
**RIZAL NUGROHO, S.H.,M.H.**  
NIP. 131 415 644

Mengesahkan,

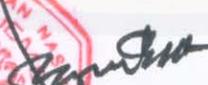
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

Dekan,



  
**KOPONG PARON PLUS, S.H.,S.U.**  
NIP. 130 808 985

8. seluruh Bapak/ Ibu Dosen beserta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang sangat berjasa dalam memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama duduk di bangku kuliah;
9. kedua orangtuaku dan adik-adikku tersayang yang telah memberikan perhatian, do'a dan motivasi kepada penulis;
10. Bapak Texas Soemarsono, S.H. dan Ibu R.Ay. Rini Anggraini, S.H. yang telah memberikan dorongan dan nasehat terbaiknya;
11. A'a Farhan, atas kasih sayang, perhatian, do'a dan motivasinya selama ini kepada penulis;
12. Fitri Amelia, Firman, Dian Ika, Lusi yang telah memberikan kehangatan persahabatan dan berbagi dalam suka dan duka;
13. semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan penyusunan skripsi ini.

Semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi pengembangan hukum dan bagi kita semua, Amien.

Jember, November 2003

Penulis.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
RINGKASAN.....	xiii
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Definisi Operasional .....	3
1.5 Tujuan Penulisan .....	4
1.5.1 Tujuan Umum .....	4
1.5.1 Tujuan Khusus.....	5
1.6 Metode Penelitian .....	5
1.6.1 Pendekatan Masalah.....	5
1.6.2 Sumber Bahan Penelitian .....	6
1.6.3 Metode Pengumpulan Data.....	7
1.6.4 Analisis Data .....	8

<b>II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI .....</b>	<b>9</b>
2.1 Fakta .....	9
2.2 Dasar Hukum.....	11
2.3 Landasan Teori .....	12
2.3.1 Pengertian Pensertipikasian Tanah.....	12
2.3.2 Pengertian Tanah Negara .....	14
2.3.3 Pengertian Hak Guna Usaha .....	15
2.3.4 Pengertian Hak Milik .....	18
<b>III. PEMBAHASAN.....</b>	<b>20</b>
3.1 Pensertipikasian Tanah Negara Menjadi Hak Milik atas Tanah di Ajung Gayasan-Jenggawah .....	20
3.1.1 Sejarah PT. Perkebunan Nusantara X .....	20
3.1.2 Perubahan Tanah Negara Menjadi Hak Milik.....	21
3.1.3 Tata Cara Permohonan Hak Milik .....	24
3.1.4 Prosedur Pensertipikasin Hak Milik atas Tanah Negara .....	26
3.2 Hambatan-hambatan Yang Timbul Dalam Proses Pensertipikasian Hak Milik Atas Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah.....	31
3.2.1 Hambatan Yang Timbul dari Pihak Petani Penggarap .....	31
3.2.2 Hambatan Yang Dialami Kantor Pertanahan Jember.....	32
3.3 Akibat Hukum dari Pensertipikasian Tanah Tersebut dan Implikasinya Atas Pelimpahan Hak Milik Pada Petani Penggarap di Ajung Gayasan-Jenggawah .....	33
<b>IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>37</b>
4.1 Kesimpulan .....	37
4.2 Saran.....	38
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

DAFTAR TABEL

**TABEL 1 : Penerbitan SKPHM dan Sertipikat Hak Milik oleh Kantor  
Pertanahan Jember untuk Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah.**



**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Surat Pengantar Konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Lampiran 2 : Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 90 Tahun 1998 tentang TIM INVENTARISASI Tanah Hak Guna Usaha.
- Lampiran 3 : Keputusan Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 10 Tahun 1999 tentang Biaya Pelaksanaan Inventarisasi Subyek dan Obyek Atas Tanah Hak Guna Usaha Kebun Ajung Gayasan PTPN X Jember yang akan di berikan Hak Milik Kepada Petani Penggarap.
- Lampiran 4 : Daftar Inventarisasi Tanah Hak Guna Usaha Kebun Ajung Gayasan PTPN X yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Petani Penggarap.
- Lampiran 5 : Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan HGU Atas Perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah Tercatat Atas Nama PTPN XXVII Terletak di Kabupaten Jember Propinsi Jawa Timur.
- Lampiran 6 : Blanko Pendaftaran Tanah.
- Lampiran 7 : Contoh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jember tentang Pemberian Hak Milik (SKPHM) atas Tanah di Ajung Gayasan-Jenggawah.
- Lampiran 8 : Contoh Sertipikat Hak Milik Yang Bersyarat.
- Lampiran 9 : Peta Lokasi

## RINGKASAN

Skripsi yang berjudul "**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK (Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)**", berlatar belakang pada tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu hak kepemilikan atas tanah yang dapat menimbulkan konflik vertikal antara masyarakat dengan pemerintah.

Konflik yang muncul merupakan akibat adanya perbedaan persepsi diantara keduanya. Disatu sisi masyarakat beranggapan bahwa tanah yang dikuasai pemerintah selama ini adalah miliknya. Disisi lain pemerintah mempertanyakan bukti otentik tentang klaim masyarakat tersebut yang sulit dibuktikan sendiri oleh masyarakat dan pemerintah merasa paling berhak untuk mengelola tanah tersebut, sebab tanah tersebut berstatus tanah negara. Oleh karena itu perlu adanya suatu pengaturan hukum pertanahan yang memberikan kepastian hukum tentang hak-hak dan kewajiban yang dapat melindungi haka-hak masyarakat setempat melalui peraturan perundang-undangan yang melihat adat istiadat dan masyarakat hukum setempat.

Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah (1) bagaimanakah pensertipikasian tanah negara menjadi hak milik, (2) hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses pensertipikasian tanah di Ajung Gayasan-Jenggawah sehingga sebagian masyarakat belum memperoleh sertipikat hak milik, (3) apakah akibat hukum dari pensertipikasian tanah tersebut serta implikasinya atas pelimpahan hak milik tersebut pada petani penggarap di perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah.

Tujuan penulisan ini adalah unatuk mengetahui dan membahas permasalahan yang telah dirumuskan. Penulisan skripsi ini menggunakan metode yang dilakukan melalui pendekatan masalah secara yuridis normatif dan didukung dengan data empiris, sumber bahan penelitian yang digunakan adalah sumber data utama dan sumber data penunjang. Penulis dalam mengumpulkan data dilakukan melalui studi

literatur dan studi lapangan. Berkaitan dengan analisa data terhadap permasalahan tersebut, penulis menggunakan metode diskriptif kualitatif yang kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Uraian fakta, dasar hukum dan landasan teori juga telah dituangkan dalam penulisan skripsi ini sebagai bahan untuk membahas permasalahan yang ada. Kesimpulan yang diperoleh adalah sebagai berikut proses peralihan tanah negara eks hak guna usaha untuk menjadi hak milik adalah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku khususnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat hak milik atas tanah yang diberikan kepada warga Ajung Gayasan-Jenggawah adalah sertipikat bersyarat. Persyaratan tersebut merupakan suatu kebijakan pemerintah yang memiliki tujuan untuk melestarikan dan menjaga sistem pertembakauan di Kabupaten Jember. Sebagian masyarakat yang belum memperoleh sertipikat merasa enggan untuk mengurusnya karena terhambat oleh kinerja kantor pertanahan setempat. Selain itu warga masih ragu dengan keotentikan dari sertipikat yang bersyarat tersebut, mengingat hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh. Untuk menerapkan kebijakan pemerintah tersebut maka perlu diterapkan atau disosialisasikan sistem pola kerja kemitraan.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka saran yang dapat disumbangkan adalah hendaknya pemerintah menelaah kembali adanya sertipikat hak milik yang bersyarat sehingga sifat hak milik yang terkuat dan terpenuh tersebut dapat diterapkan dan tanah yang belum ada bukti kepemilikannya agar segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan salah satu modal dasar Pembangunan Nasional oleh karena itu harus dikelola secara cermat dimasa sekarang maupun masa yang akan datang. Mengingat fungsi tanah yang sangat strategis keberadaannya, sejalan dengan lajunya tingkat pembangunan, maka perlu diadakan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas, serta mudah dipahami dan dilaksanakan secara konsekuen untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas penguasaan atau pemilikan tanah.

Masalah pertanahan di Indonesia saat ini merupakan masalah yang sangat berat khususnya menyangkut kebijakan hukum antara manusia dengan tanah yang telah lama mendapat perhatian yang khusus sehingga perlu adanya kebijakan-kebijakan dari Pemerintah.

Kebijakan (politik) pertanahan Indonesia berdasarkan pada pasal.33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan bahwa Negara Sebagai Organisasi Kekuasaan dari Seluruh Rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan Bangsa Indonesia. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat, bangsa dan negara yang berdaulat, adil dan makmur.

Di dalam pasal 16 UUPA terdapat bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki, dipunyai oleh orang-orang, seperti hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak lainnya.

Pasal 4 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan

hukum kepada pemegang hak sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 3 huruf a, pendaftaran tanah bertujuan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kepemilikan seseorang atau badan hukum atas tanah yang sudah bersertipikat, menjadi mutlak. Kepemilikan mutlak ini diperoleh apabila setelah 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat tersebut tidak ada pihak yang menggugat (Pasal 30 ayat 2 huruf b), maka pihak lain (yang meskipun di kemudian hari dapat dibuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya) tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah tersebut.

Tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu hak kepemilikan atas tanah dapat menimbulkan konflik vertikal antara masyarakat dengan pemerintah. Oleh karena itu perlu adanya suatu pengaturan hukum pertanahan yang memberikan kepastian hukum tentang hak-hak dan kewajiban yang dapat melindungi hak-hak masyarakat setempat melalui peraturan perundang-undangan yang melihat adat istiadat dan masyarakat hukum adat setempat. Konflik yang muncul kepermukaan selama ini merupakan akibat adanya perbedaan persepsi diantara keduanya. Di satu sisi masyarakat beranggapan bahwa tanah yang dikuasai pemerintah selama ini adalah miliknya. Mereka beranggapan bahwa secara historis, yang membuka dan mengelola tanah tersebut pertama kali adalah nenek moyangnya. Dilain pihak pemerintah mempertanyakan bukti otentik tentang klaim masyarakat tersebut yang sulit dibuktikan sendiri oleh masyarakat dan pemerintah merasa paling berhak untuk mengelola tanah tersebut, sebab tanah tersebut berstatus Tanah Negara.

Upaya menangani masalah pertanahan perlu dilakukan secara konseptual, terpadu, konsisten serta sesuai dengan tuntutan reformasi. Dalam hal ini peranan pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional sangatlah penting dalam penyelesaian pendaftaran tanah atau sertifikasi atas tanah yang telah dilekati hak maupun yang belum.

Fenomena diatas terjadi di kebun Ajunggayasan-Jenggawah Kabupaten Jember, dalam hal ini melibatkan masyarakat dengan pihak PTPN XXVII yang sebelumnya menguasai lahan dengan Hak Guna Usaha (HGU).

Berdasarkan uraian di atas dan ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam skripsi dengan judul “**PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK ( Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)**”

## **1.2 Ruang Lingkup**

Dalam penulisan skripsi ini agar lebih jelas dan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang hukum Agraria/ Pertanahan, yaitu mengenai pelaksanaan sertipikasi Tanah Negara bekas Hak Guna Usaha PTPN X, menjadi hak milik masyarakat (petani penggarap) Ajung Gayasan-Jenggawah.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pensertipikasian Tanah Negara menjadi Hak Milik ?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses pensertipikasian tanah di Ajung Gayasan-Jenggawah sehingga sebagian masyarakat belum memperoleh sertipikat hak milik?
3. Apakah akibat hukum dari pensertipikasian tanah tersebut serta implikasinya atas pelimpahan Hak Milik tersebut pada petani penggarap di perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah ?

## **1.4 Definisi Operasional**

Pensertipikasian berasal dari kata dasar sertipikat yang merupakan suatu usaha untuk memperoleh tanda bukti hak. Tanda bukti hak yang disebut "Sertipikat" adalah merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu yang kemudian diberi sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Dirjen Agraria.

Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau Badan Hukum dengan sesuatu Hak atas Tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan definisi secara operasional yang dimaksud dengan **Pelaksanaan Pemsertipikasian Tanah Negara menjadi Hak Milik. (Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember)** adalah usaha untuk memperoleh tanda bukti hak dengan cara mendaftarkan suatu hak (milik) atas tanah pada Kantor Pertanahan (Kabupaten Jember) guna memperoleh surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat, atas tanah bekas Hak Guna Usaha PTPN X yang diberikan kepada petani penggarap di Ajung Gayasan-Jenggawah.

## 1.5 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan skripsi ini dibedakan menjadi tujuan umum dan tujuan khusus:

### 1.5.1. Tujuan Umum :

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

1. untuk memenuhi salah satu syarat akhir dalam mencapai gelar kesarjanaan (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. sebagai suatu sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang hukum agraria yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan membandingkan dengan praktek;
3. untuk mengembangkan pemikiran dan pengetahuan yang berguna bagi kalangan umum, khususnya mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater tercinta Universitas Jember.

### 1.5.2 Tujuan Khusus

Dalam tujuan khusus ini, tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut :

1. untuk mengetahui prosedur sertipikasi Tanah Negara menjadi Hak Milik di kantor Pertanahan Jember sehingga dapat diketahui sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pensertipikasian tanah, baik yang ditimbulkan dari pihak kantor pertanahan atau pihak petani penggarap;
3. untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum dari pensertipikasian tanah tersebut dan implikasi pelimpahan Hak Milik tersebut pada masyarakat petani Jenggawah sehingga dapat diketahui sejauh mana kebijakan pemerintah itu diterima oleh masyarakat khususnya petani penggarap di Ajung Gayasan-Jenggawah.

### 1.6 Metode Penulisan

Metodologi adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah. Agar suatu karya ilmiah atau skripsi mempunyai nilai ilmiah maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Ilmiah atau tidaknya suatu skripsi dipengaruhi oleh pemilihan dan penggunaan metode penulisan, bahan atau data kajian serta metode penelitian.

Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini, digunakan metode penulisan sebagai berikut :

#### 1.6.1 Metode Pendekatan Masalah

Untuk menjamin kebenaran pertanggungjawaban ilmiah dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang digunakan adalah suatu metode pendekatan secara yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan

mengkaji peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berlaku saat ini sebagai dasar pemecahan masalah dan didukung data empiris yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan jalan pengamatan, penelitian dilapangan terhadap obyek yang diteliti serta melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait guna mendukung skripsi ini. (R. Hanitjo Soemitro, 1990:10). Penulis menelaah berbagai literatur, karya ilmiah beserta dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan pensertipikasian tanah negara menjadi hak milik kemudian penulis melakukan penelitian langsung dengan pihak kantor Pertanahan Jember dan pihak petani penggarap Ajunggayasan-Jenggawah, penulis mengkaji dan menganalisa data-data yang diperoleh kemudian diaplikasikan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

#### **1.6.2 Sumber Bahan Penelitian**

Sumber bahan yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber bahan utama dan sumber bahan penunjang.

##### **1. Sumber Bahan Utama**

Berkaitan dengan hal tersebut, maka sumber bahan untuk mendapatkan data primer diperoleh dari:

- a. undang-undang dan peraturan-peraturan yang mengatur tentang pensertipikasian hak atas tanah;
- b. surat-surat keputusan pejabat-pejabat yang berkaitan dengan masalah pensertipikasian Hak Milik untuk petani Ajung Gayasan-Jenggawah;
- c. literatur-literatur, karya ilmiah para sarjana, media cetak dan dokumen atau data yang dikeluarkan pejabat yang berwenang yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

## 2. Sumber Bahan Penunjang

Yaitu sumber bahan yang diperoleh secara langsung dengan wawancara, konsultasi dan meminta keterangan serta penjelasan kepada pihak terkait yang berkaitan dengan masalah dalam skripsi ini.

Sumber bahan penunjang diperoleh dari konsultasi dan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait yaitu dengan :

- a. Bapak Ir. Tjahjo Arianto S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Jember.
- b. Bapak M. Handoko, S.H., selaku Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan.
- c. Bapak Soeparno, S.H., selaku Kasubsi Penataan dan Pemilikan Tanah.
- d. Wawancara dengan Bapak Imam Chuldori selaku koordinator wakil petani.
- e. Bapak Sentot Soekarno, (Kepala Desa Sukamakmur) selaku wakil petani desa Suka Makmur Kecamatan Ajung.
- f. Petani penggarap di Kecamatan Ajung-Jenggawah yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini antara lain Bapak Masduki, Bapak Agus Salim, Bapak Durakip.

### 1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat kaitannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data yaitu melalui :

#### 1. Studi literatur

adalah suatu pengumpulan data dengan mempelajari dan menelaah buku-buku, teori-teori, pendapat para sarjana maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan pensertipikasian tanah negara bekas hak guna usaha menjadi hak milik.

#### 2. Studi lapangan

adalah dengan melakukan wawancara langsung di lokasi penelitian guna menghimpun data dari pihak yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas, diantaranya dengan pihak Kantor Pertanahan Jember dan pihak petani

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T. yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat diselesaikannya skripsi dengan judul **"PELAKSANAAN PENSERTIPIKASIAN TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK"** (Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah Kabupaten Jember), sebab tanpa tuntunan dan pertolongan-Nya niscaya penulis tidak akan dapat mewujudkan skripsi ini dengan baik.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat- syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini dihaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, bantuan dan dorongan semangat yang telah diberikan hingga terselesaikannya skripsi ini, kepada yang terhormat :

1. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan bimbingan kepada penulis;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.H., selaku dosen pembantu pembimbing yang telah memberikan banyak arahan dan masukan;
3. Ibu Hj. Sulaksni, S.H., sebagai Ketua Panitia Penguji yang telah memberikan koreksi dan saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H.,M.M., sebagai Sekretaris Penguji yang telah memberikan koreksi dan saran demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Edy Sriono, S.H., selaku Dosen Penasehat Akademik atas bimbingan dan bantuannya selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak M. Handoko, S.H., selaku Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan yang telah membantu memberikan informasi dalam rangka penulisan skripsi ini;

penggarap di Ajunggayasan-Jenggawah yang disusun secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta yang diperoleh penulis dalam skripsi ini.

#### 1.6.4. Analisis Data

Metode analisis data yang pada dasarnya adalah untuk menganalisa data yang merupakan hasil akhir dari data-data yang diperoleh dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisa untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. (Soerjono Soekanto: 1986)



## II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Fakta

Tanah bekas Hak Guna Usaha PTPN XXVII Ajung Gayasan-Jenggawah dalam riwayatnya berasal dari tanah bekas perkebunan Belanda yang terkena ketentuan Nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang No. 86 Tahun 1958, sehingga menjadi Tanah Negara yang kemudian oleh Pemerintah diberikan status Hak Guna Usaha PTPN XXVII (Sekarang PTPN X).

Pada zaman penjajahan berdirilah perusahaan-perusahaan Belanda di Indonesia dengan membuka tanah-tanah untuk perkebunan di Jawa Timur, antara lain di Kabupaten Jember sehingga diperlukan tenaga kerja yang produktif yang didatangkan dari daerah lain yaitu dari Jawa Tengah dan Madura, kemudian oleh pengusaha Belanda disediakan tanah pekarangan untuk tempat tinggal para pekerja sehingga terbentuklah perkampungan penduduk di wilayah perkebunan tersebut.. Selain itu mereka juga memperoleh tanah garapan dan berlangsung sampai sekarang dari generasi ke generasi secara turun temurun.

Sengketa ini timbul diawali dari keluarnya Surat Keputusan Direksi PT Perkebunan XXVII tanggal 15 Juli 1978 No. 41/SukKep/1978 yang isinya adalah untuk mengadakan penataan hak garap tanah-tanah bekas perkebunan milik Belanda yang terkena ketentuan Nasionalisasi sehingga menjadi tanah negara yang kemudian oleh Pemerintah diberikan status Hak Guna Usaha kepada BUMN dalam hal ini PTPN XXVII (sekarang PTPN X).

Penataan hak garap yang dilakukan oleh PTPN X ini mendapat pertentangan yang sangat besar dari masyarakat khususnya petani penggarap di Jenggawah sebab mereka merasa dirugikan dengan adanya penentuan penataan tanah tersebut, dimana oknum-oknum yang dulunya tidak pernah menguasai dan menggarap tanah tersebut mendapat pembagian tanah garapan. Mereka tidak menerima adanya penataan tanah

tersebut, sebab tanah perkebunan yang mereka duduki dan garap merupakan hasil pembabatan hutan yang dilakukan oleh nenek moyang mereka.

Pada waktu akan berakhir masa berlakunya Hak Guna Usaha tersebut, masyarakat menuntut tanah yang dimaksud untuk diberikan kepada mereka sebagai Hak Milik. Tuntutan masyarakat kembali dipicu dengan diterbitkannya Surat Keputusan Perpanjangan Hak Guna Usaha kepada PTPN X pada tahun 1994 dan saat itu timbullah tindakan anarkis yang dilakukan oleh masyarakat Jenggawah dimana mereka merusak dan membakar gudang-gudang tembakau milik PTPN X dan melakukan penyerbuan ke Kantor Pertanahan Jember.

Upaya-upaya Pemerintah dalam mewujudkan tuntutan masyarakat dengan mengambil langkah-langkah sebagai berikut :

- 1). pada bulan Juli 1993 DPRD Tingkat II membentuk Panitia Khusus (PANSUS) yang menghasilkan pertimbangan usul dan saran antara lain sebagai berikut:
  - a. kepada PTPN X tetap diberikan hak terhadap HGU tersebut untuk tanaman tembakau;
  - b. kepada penggarap diberikan hak garap atas tanah garapannya dan dibebani kewajiban atau persyaratan tertentu yang dijamin kepastiannya dan kelestariannya dalam suatu peraturan sehingga mereka tidak kehilangan sebagian atau seluruh tanah garapannya, kecuali mereka yang melanggar.
- 2). berdasarkan Surat Keputusan Bupati No. 838 Tahun 1994 dibentuk TIM TERPADU dengan tugas melaksanakan kegiatan penyuluhan kepada petani penggarap.
- 3). pada tanggal 1 Oktober 1998 telah ditanda tangani perjanjian kerjasama kemitraan antara PTPN X dengan wakil petani penggarap atas tanah perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah yang isinya antara lain PTPN X melepaskan HGU kepada petani penggarap dengan persyaratan selama 7 bulan dalam 24 bulan areal tersebut ditanami tembakau untuk kepentingan PTPN X.

- 4). pada tanggal 20 Oktober 1998 terbit SK Bupati Jember No. 90 Tahun 1998 tentang Tim Inventarisasi tanah Hak Guna Usaha Kebun Ajung Gayasan PTPN X (Persero) yang akan diberikan Hak Milik kepada petani penggarap.
- 5). pada tanggal 1 Oktober 1999 terbit SK Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha atas Tanah Perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah tercatat atas nama PT Perkebunan XXVII terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur.

Selanjutnya dari hasil Inventarisasi dan pengukuran perbidangan kemudian diterbitkan Surat Pemberian Hak Milik dan diberikan sertipikat kepada masyarakat. Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jember untuk tanah pertanian eks HGU PTPN X ini dalam halaman keempat terdapat persyaratan yang harus diperhatikan oleh pemegang sertipikat dalam hal ini petani penggarap di Ajung Gayasan-Jenggawah, persyaratan ini masih memberatkan mereka sebab mereka tidak leluasa untuk mengelola atau menggunakan hak milik atas tanah tersebut. Petani merasa sertipikat ini cacat hukum sebab tidak sesuai dengan pasal 20 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh. Pemerintah memberikan Hak Milik atas tanah pertanian dengan maksud agar dapat digarap/ dikelola secara efektif untuk meningkatkan taraf hidup perekonomian masyarakat itu sendiri.

## 2.1 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3);  
"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya :

- a. Hak Milik :  
pasal 19 ayat (1), pasal 20 ayat (1), pasal 21 ayat (1), pasal 22, pasal 25 dan pasal 50 ayat (1).
  - b. Hak Guna Usaha :  
pasal 28 sampai dengan pasal 34, pasal 50 ayat (2).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
  4. 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;
  5. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara.
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
  7. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha PTP XXVII atas Tanah Perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah tercatat atas nama PT Perkebunan XXVII terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur.

## **2.1 Landasan Teori**

### **2.3.1 Pengertian Pensertipikasian Tanah.**

Pensertipikasian tanah merupakan proses perbuatan hukum pendaftaran tanah yang mengakibatkan terbitnya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat yang diterbitkan merupakan surat tanda bukti hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat diberikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai akibat peristiwa hukum pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (1) jo

pasal 23, pasal 32 UUPA dan selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat. (Effendi, 1993:464)

Kata sertipikat berasal dari Bahasa Latin yaitu "*Certificate*" yang berarti tanda bukti hak milik, hal ini berarti segala sesuatu yang bersangkutan paut dengan hak milik harus ada sertipikat. Sertipikat dapat dipakai sebagai alat bukti bahwa yang bersangkutan memang benar sebagai pemilik sesuatu yang dihakinya (Wantjik, 1980; 64).

Secara teknis yuridis pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, memberikan pengertian sertifikat sebagai berikut :

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

Kemudian mengenai kekuatan hukum dari surat tanda bukti hak atas tanah tersebut, disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c yang bunyinya :

"Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Alas Hak adalah dasar diterbitkannya suatu sertipikat, sering menjadi masalah utama khususnya mengenai status pemilikan selain letak batas pemilikan yang pada umumnya di waktu yang lalu tidak lengkap. Alas hak merupakan data yuridis yang berupa surat bukti yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

Ada 3 (tiga) jenis alas hak untuk penerbitan sertipikat, yaitu:

1. alas hak yang dianggap sebagai surat bukti pemilikan tanah konversi tanah bekas hak adat, berupa petok girik, pipil, kekitir dan salinan dari buku C desa yang diberikan kepada pemilik tanah sebelum 24 September 1960;
2. alas hak berupa Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Yang diterbitkan oleh instansi Badan Pertanahan;
3. alas hak berupa Surat Keputusan Pengakuan Hak Bekas Hak Milik Adat.

### 2.3.2 Pengertian Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 1 angka 3, menyebutkan bahwa:

" Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah".

Berdasarkan pasal ini, tanah yang dikuasai oleh Negara sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa negara bukan pemilik dari bumi, air dan ruang angkasa ataupun kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sehingga jika kita bicara tentang tanah negara bukan dalam konotasi tanah milik negara tetapi tanah yang dikuasai oleh negara.

Tanah Negara merupakan tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemberian Hak Atas Tanah yang dimaksud disini adalah Pemberian Hak Atas Tanah yang dikuasai oleh Negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau sesuatu badan hukum. (Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA)

Negara sebagai elemen dari seluruh rakyat mempunyai kewenangan pada tingkatan tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyedia serta menentukan dan mengatur hubungan hukum serta perbuatan hukum yang berkenaan dengan bumi, air dan ruang angkasa, sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (2) UUPA.

Jelas kiranya, bahwa dengan hubungannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, Negara bertindak dalam kedudukannya sebagai kuasa dan petugas bangsa Indonesia. Dalam melakukan tugasnya, ia merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi. (Boedi Harsono, 1999:264)

Selain Tanah Negara dikenal pula adanya tanah-tanah hak, baik yang dikuasai oleh perorangan maupun badan hukum, maka yang disebut Tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha,

Mengawali pembahasan ini, maka dalam penulisan skripsi ini penulis hanya membatasi dalam pembahasan tentang Hak Guna Usaha (HGU) saja. Peraturan pokok mengenai Hak Guna Usaha dimuat dalam pasal 28 sampai dengan pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria.

Dalam Pasal 28 ayat (1) menyatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah "*hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan*". Sedangkan untuk jangka waktu yang dimaksud adalah sebagaimana dinyatakan dalam pasal 29, yaitu :

1. hak guna usaha diberikan untuk paling lama 25 tahun;
2. untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama, dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun;
3. atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu lama 25 tahun.

Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Dalam pengertian pertanian termasuk juga perkebunan. Oleh karena itu maka Hak Guna Usaha tidak dapat dibebankan pada tanah hak milik. Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan oleh negara (pemerintah). Berbeda dengan hak milik dan hak-hak atas tanah lainnya, maka Hak Guna Usaha, diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini.

Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa *tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara*, dalam hal Tanah Negara tersebut adalah merupakan kawasan hutan, maka pemberiannya dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dan statusnya sebagai kawasan hutan.

Luas minimum tanah yang akan diberikan hak guna usaha adalah 5 (lima) hektar dan luas maksimumnya 25 (dua puluh lima) hektar, sedangkan hak guna usaha

yang dapat diberikan pada suatu badan hukum luasnya ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan. (pasal 5, PP Nomor 40 tahun 1996). Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat juga dijadikan sebagai obyek jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan. (pasal 15 ayat (1))

Menurut pasal 30 ayat (1) UUPA menyatakan yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah;

- a. *Warga Negara Indonesia;*
- b. *Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Dari penjelasan yang terdapat dalam ayat (1) tersebut diatas maka jelaslah bahwa yang dapat memiliki atau sebagai subyek dari hak ini adalah Warga Negara Indonesia dengan memperhatikan pasal 9 UUPA dan kemudian suatu Badan Hukum Indonesia dalam arti Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta tunduk kepada Hukum Indonesia.

Dari uraian diatas jelaslah bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah hanya Tanah Negara, bukan tanah yang ada haknya selain Tanah Negara. Apabila tanah tersebut telah dikuasai dengan hak tertentu sebelumnya, maka tanah tersebut harus lebih dahulu dilepaskan oleh yang empunya baik melalui penetapan pemerintah maupun secara sukarela sehingga status tanah tersebut menjadi Tanah Negara, baru kemudian diberikan kepada pemohon sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan status Hak Guna Usaha. (Budi Harsono, 1999:265)

Sebagaimana diatur dalam pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha dapat hapus apabila :

- a. jangka waktunya berakhir, yaitu 25 – 35 tahun dan tidak diperpanjang;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum (implementasi dari pasal 18);

- e. ditelantarkan oleh pemegangnya;
- f. tanahnya musnah karena bencana alam;

Hapusnya Hak Guna Usaha maka tanah tersebut telah menjadi tanah dengan status Tanah Negara, sebagaimana disebutkan dalam pasal 17 ayat (2) PP Nomor 40 tahun 1996.

#### 2.3.4. Pengertian Hak Milik

Hak Milik sebagaimana diatur dalam UUPA pasal 20 yang menyebutkan bahwa Hak Milik adalah “*Hak turun-temurun, terkuat dan terpenui yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*”. Hak Milik adalah hak yang “*terkuat dan terpenuh*” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat sebagai hak *eigendom*. (Wantjik Saleh, 1980:23)

Ciri-ciri dari Hak Milik ini adalah:

1. turun temurun, artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah kepada ahli warisnya;
2. terkuat, artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah;
3. terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Ciri ini menunjukkan bahwa Hak Milik memberi wewenang paling luas kepada pemiliknya jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya;
4. dapat beralih dan dialihkan;
5. dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan;
6. jangka waktu tidak terbatas. (Ali Chomsah,2002:6)

Sesuai ketentuan pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.

- b. Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah (PP No. 38 Tahun 1963) yang meliputi :
- bank-bank milik Pemerintah;
  - koperasi;
  - badan-badan sosial dan keagamaan

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

Hak yang diberikan terhadap pemegang Hak Milik yaitu :

- a. mengalihkan kepada pihak lain baik melalui peristiwa hukum maupun perbuatan hukum (Pasal 20 ayat (2) UUPA);
- b. dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA);
- c. menggunakan tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya untuk kepentingannya sendiri maupun keluarganya, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

Kewajiban yang dibebankan terhadap pemegang Hak Milik antara lain yaitu:

- a. memelihara tanah dengan baik serta menambah kesuburannya (Pasal 15 UUPA);
- b. mendaftarkan Hak Miliknya, peralihan haknya, pembebanan haknya (Pasal 23 ayat (1) UUPA).

Sesuai dengan pasal 22 UUPA, Hak Milik dapat terjadi karena hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah dan dapat pula terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah dan dapat pula terjadi karena ketentuan undang-undang.

### III. PEMBAHASAN

#### 3.1 Pensertifikasian Tanah Negara menjadi Hak Milik Atas Tanah di Ajung Gayasan-Jenggawah

##### 3.1.1 Sejarah PTPN X

Tanah perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah yang diusulkan pembatalan haknya terletak di Kecamatan Ajung dan Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur yang luasnya 3.117,0214 Ha, kebun di Kecamatan Ajung pada zaman kemerdekaan dipecah dua menjadi Kebun Ajong dan Kebun Gayasan yang sekarang menjadi satu sebagai pusat gudang pertembakauan. Kebun Ajung Gayasan-Jenggawah ini berstatus Hak Guna Usaha tercatat atas nama PT. Perkebunan XXVII (Sekarang PT. Perkebunan Nusantara X); diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 15 Desember 1969 Nomor 32/HGU.DA/1969 (seluas 1.990.8897 ha) dan Surat Keputusan MDN tanggal 12 Juli tahun 1970 Nomor 15/HGU. DA/1970 (seluas 1.166,1317 ha).

Tanah perkebunan tersebut berasal dari tanah bekas Hak *Erfpacht*, tercatat atas nama NV. *Landbouw Maatschappij Oud Djember* (LMOD) yang dibentuk pada tahun 1893 oleh Belanda. Dari tahun ke tahun berikutnya LMOD berkembang semakin maju, produksi tembakau meningkat, kemakmuran daerah bertambah.

Pada tahun 1959 perusahaan Belanda ini terkena Undang-undang Nasionalisasi Nomor 86 Tahun 1958 jo PP Nomor 4 Tahun 1959 dan menjadi Perusahaan milik Negara Republik Indonesia dengan nama yang telah beberapa kali mengalami perubahan sebagai berikut :

- a. Perusahaan Perkebunan Nasional Baru (PPN Baru) tahun 1958;
- b. Pra Unit Tembakau tahun 1959;
- c. PPN Kesatuan Jawa Timur IX tahun 1961;
- d. Perusahaan Perkebunan Tembakau Negara Besuki V (yang punya tanah ex hak *erfpacht* di Kebun Ajong yang kemudian menjadi HGU) dan PPTN Besuki VI (PP Nomor 3 tahun 1963 LN. No. 51 tahun 1963);

- e. PN Perkebunan XXVII (PP Nomor 14 tahun 1968 LN. No. 23 tahun 1968);
- f. PT Perkebunan XXVII (PP Nomor 7 tahun 1972 LN No. 8 tahun 1972);
- g. PT Perkebunan Nusantara X tahun 1999.

Pada tahun 1991 PT. Perkebunan XXVII mengajukan permohonan perpanjangan HGU, mengingat HGU PT Perkebunan akan berakhir haknya pada tahun 1994 dan 1995. Perpanjangan HGU PT. Perkebunan XXVII ini bersamaan dengan keinginan para petani penggarap untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut. Kemudian menindak lanjuti penyelesaian kasus ini, Menteri Sekretaris Negara dalam suratnya kepada Menteri Negara Agraria/ KBPN memberitahukan petunjuk Presiden agar membantu pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah dimaksud kepada petani penggarap. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, terdapat cukup alasan untuk mencabut SK Perpanjangan HGU yaitu SK Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur Nomor 15/HGU/35.Pj/1993 dan SK MNA/ Kepala BPN Nomor 74/HGU/BPN/1994, yang kemudian dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah Tercatat Atas Nama PT. Perkebunan XXVII Terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur. Terbitnya SK Menteri ini telah memberikan harapan terhadap petani penggarap menjadi pemilik tanah garapannya tersebut walaupun belum diterbitkannya SK Pemberian Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan.

### 3.1.2 Perubahan Tanah Negara Menjadi Hak Milik

Permasalahan agraria nasional di sektor perkebunan tidak bisa dilepaskan dari sejarah kolonialisme, khususnya di jaman penjajahan Belanda, sistem perkebunan Indonesia mengalami perubahan dari usaha tambahan untuk usaha tani pangan menjadi satu sistem usaha tani yang memiliki skala ekonomi besar.

Sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Jember antara masyarakat dengan pemerintah pada umumnya menyangkut tanah-tanah bekas Hak *Erfpacht* yang menjadi hak sebagaimana yang diatur dalam UUPA yaitu Hak Guna Usaha (HGU), tanah-tanah bekas Hak *Erfpacht* ini terkena ketentuan Nasionalisasi pada

tahun 1958, setelah menjadi Tanah Negara oleh pemerintah diberikan status Hak Guna Usaha kepada Badan Usaha Milik Negara dalam hal ini PTPN XXVII.(wawancara dengan Bapak M. Handoko,SH., Kasubsi Penyelesaian Masalah Tanah di Kantor Pertanahan)

Permasalahan tersebut menimbulkan tarik menarik kepentingan antara petani penggarap dengan pemerintah. Awal mula terjadinya kasus yang dikenal dengan peristiwa Jenggawah tahun 1979 adalah ketika Direksi PT Perkebunan XXVII (Sekarang PTPN X) mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 15 Juli 1978 Nomor 41/ SuKep/ 1978 untuk mengadakan penataan hak garap HGU. Dengan adanya penataan hak garap ini sebagian masyarakat merasa keberatan dengan alasan mereka telah dirugikan adanya pihak-pihak yang tidak pernah menggarap atau mengelola tanah tersebut telah mendapat pembagian tanah garapan. Bukti penguasaan atas tanah perkebunan oleh petani penggarap adalah bukti secara fisik bahwa tanah tersebut telah digarapnya selama bertahun-tahun dan merupakan tanah garapan turun menurun.

Berbagai cara yang di tempuh oleh para petani penggarap untuk menjadikan tanah tersebut menjadi hak milik, mereka melakukan tindakan radikal yang telah menyita perhatian publik, diantaranya pendudukan tanah, pengrusakan dan pembakaran gudang milik PTPN XXVII. Untuk mewujudkan keinginan mereka, para petani menunjuk wakil petani yang tujuannya untuk dapat menyampaikan aspirasi atau kehendak mereka kepada pemerintah.

Semakin besarnya gejala masyarakat untuk terwujudnya kehendak mereka maka dari hasil pertemuan wakil petani dengan Aparat Pemerintah Daerah Tingkat II Jember, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember dalam suratnya Nomor 590/ 904/ 436.010/ 1998 kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional menyampaikan usulan untuk diberikan Hak Milik kepada petani penggarap atas tanah perkebunan tersebut. Menindak lanjuti permohonan Bupati Jember, Badan Koordinasi Pemantapan Stabilitas Nasional Daerah (Bakortanasda) Jawa Timur dalam rapatnya tanggal 1 Oktober 1998 berkesimpulan pemberian Hak Milik kepada petani penggarap dilakukan setelah adanya pelepasan hak, dalam hal ini yang dimaksud adalah pelepasan hak atas

Hak Guna Usaha PTPN XXVII. Pada tanggal 1 Oktober 1998 dihasilkan suatu penandatanganan Perjanjian Kerjasama berdasarkan pola kemitraan antara PT Perkebunan Nusantara XXVII dengan penerima Hak Milik atas tanah perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah, pertemuan ini menghasilkan kesepakatan bahwa pihak PTPN XXVII melepaskan Hak Guna Usaha kepada negara untuk kepentingan penerima Hak Milik yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tersebut. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, terdapat cukup alasan untuk mencabut SK Perpanjangan HGU yaitu SK Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur Nomor 15/HGU/35.Pj/1993 dan SK MNA/ Kepala BPN Nomor 74/HGU/BPN/1994, yang kemudian dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-VIII-1999 tentang Pembatalan Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah Tercatat Atas Nama PT. Perkebunan XXVII Terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur.

Setelah diterbitkannya SK Menteri tersebut Kepala Kantor Pertanahan Jember, mencatat batalnya pendaftaran Hak Guna Usaha pada buku tanah dan daftar-daftar umum lainnya yang ada dalam pendaftaran tanah dan mencoret Buku Tanah yang bersangkutan dan mencatat tanah tersebut sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara serta menarik dari peredaran sertipikat HGU atas nama PTPN XXVII dan penarikannya diumumkan 1 kali dalam surat kabar harian yang terbit dan beredar secara umum di wilayah Kabupaten Jember. Dalam SK Menteri ini pada diktum Keempat disebutkan bahwa sebagian tanah tersebut yang masih merupakan tanah pertanian, sebagai tanah obyek landreform. Diktum keempat ini menjadi dasar persyaratan yang dicantumkan pada lampiran terakhir pada Sertipikat Hak Milik yang akan diberikan pada pemohon (petani penggarap). Pada diktum kelimanya dijelaskan, apabila tanah yang telah ditegaskan pada diktum keempat, akan diberikan Hak Milik kepada petani penggarap dengan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Milik, diwajibkan dalam Surat Keputusan tersebut untuk dicantumkan persyaratan bahwa kepada penerima Hak Milik diwajibkan untuk menyediakan tanahnya kepada pihak PTPN XXVII untuk ditanami tembakau sesuai dengan isi perjanjian Kemitraan.

Luas bidang tanah yang dimiliki masing-masing petani, berdasarkan hasil inventarisasi oleh TIM INVENTARISASI yang dibentuk berdasarkan SK Bupati Daerah DATI II Jember Nomor 90 Tahun 1998. Hasil pengukuran dan pemetaan petugas pengukur dari Kantor Pertanahan Jember dan keterangan petani pemohon yang disetujui oleh Tim Inventarisasi dicatat dan diberikan nomor surat inventarisasi. (wawancara dengan Bapak Soeparno, SH, Kasubsi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah di Kantor Pertanahan)

### 3.1.3 Tata Cara Permohonan Hak Milik

Permohonan Hak Milik sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan 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 diajukan secara tertulis oleh pemohon yang ditujukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan Hak Milik tersebut meliputi:

Permohonan hak atas tanah dilakukan secara tertulis, dengan cara mengisi formulir (sesuai dengan pasal 9 Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999)

- 1). Keterangan mengenai permohonan:
  - (a). apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - (b). apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
  - (a). dasar penguasaan atas alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah

- dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- (b). letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - (c). jenis tanah (pertanian / nonpertanian);
  - (d). rencana penggunaan tanah;
  - (e). status tanahnya (tanah hak atau Tanah Negara);
- 3). Lain-lain :
- (a). keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang, tanah yang dimohon;
  - (b). keterangan lain yang dianggap perlu.

Setelah berkas permohonan diterima, kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau di proses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian keputusan Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Peneliti Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPHM) atas Tanah yang dimohon. Apabila SKPHM tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah yang disertai pendapat atau pertimbangannya.

Kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah telah diteliti dan dipertimbangkan mengenai pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan SKPHM atas Tanah yang dimohon. Keputusan pemberian Hak Milik jika tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri/ Kepala Badan Pertanahan yang disertai pendapat atau pertimbangannya.

Tabel : Penerbitan SKPHM dan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Ajung Gayasan-  
Jenggawah.

DESA/ KECAMATAN	INVENTA- RISASI (BIDANG)	SK PEMBERIAN HAK (BIDANG)	TERBIT SERTIPIKAT
1.Cangkring/ Jenggawah	688	390	287
2.Lengkong/ Mumbulsari	1741	956	309
3.Jenggawah/ Jenggawah	1230	873	444
4.Pancakarya/ Ajung	734	711	273
5.Sukamakmur/ Ajung	901	803	292
6.Kaliwining/ Rambipuji	1493	1468	824
7.Ajung/ Ajung	1172	345	193
Jumlah	7959	5546	2677

**Sumber** : Data Subsidi Penataan, Penguasaan dan Pemilikan Tanah Kantor  
Pertanahan Kabupaten Jember, bulan Maret 2003.

b. Pengukuran

Pengukuran bidang-bidang tanah yang kemudian dipetakan dalam peta Pendaftaran, dibuatkan surat ukur yang dilakukan oleh Kasubsidi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi dan Tim Inventarisasi untuk keperluan pendaftaran haknya. Setelah melakukan inventarisasi dan pengukuran lalu dilakukan cross check apakah sudah benar hasil inventarisasi dengan pengukuran. Biaya

pengukuran dan inventarisasi diatur khusus untuk tanah Ajung Gayasan-Jenggawah yaitu Keputusan Bupati Daerah Tingkat II Jember Nomor 10 Tahun 1999 tentang Biaya Pelaksanaan Inventarisasi Subyek dan Obyek Atas Tanah HGU Kebun Ajung Gayasan PTPN X Jember yang akan diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap.

c. Pengumuman.

Pengumuman mengenai tanah-tanah yang telah diukur dan yang telah diinventarisasi diumumkan selama 1 (satu) bulan, untuk menghindari apabila ada pihak yang keberatan mengenai hasil inventarisasi dan pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan dan Kepala Desa setempat.

d. Jika tidak ada sanggahan atau keberatan kemudian dapatlah diproses Surat Keputusan Pemberian Hak Milik.(SKPHM)

Setelah berkas permohonan diterima, kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau di proses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian keputusan Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Peneliti Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak milik atas Tanah yang dimohon.

Surat keputusan tersebut dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut. Dalam surat keputusan tersebut juga memuat syarat-syarat khusus, antara lain:

1. pemohon harus membayar uang pemasukan kepada negara (sumbangan untuk obyek landreform) yang jumlah dan jangka waktu pembayaran dinyatakan pada surat keputusan tersebut. Namun pada pelaksanaan pendaftaran tanah untuk tanah di Ajung Gayasan-Jenggawah ini bagi warga tidak dikenai biaya ganti rugi/ uang pemasukan kepada negara. Hal ini merupakan suatu kebijakan dari pemerintah ;

2. hak yang diberikan, harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan membayar biaya pendaftarannya (pada loket III);
3. negara membebaskan diri dari pertanggung jawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak itu. Namun untuk sertipikat yang akan diberikan kepada petani penggarap Ajung Gayasan-Jenggawah ini dicantumkan persyaratan bahwa penerima Hak Milik dalam segala penggunaan atau pengalihan haknya harus dengan seijin kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Apabila data-data sudah lengkap, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengeluarkan SKPHM atas tanah yang dimohon dan memberitahukan hal itu kepada Pemohon dan penyerahannya dilakukan oleh petugas teknis Loker IV, pemohon diminta agar segera memenuhi kewajiban yang telah ditentukan pada surat keputusan tersebut.

e. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Apabila semua syarat yang terdapat dalam SKPHM dipenuhi, maka dapatlah didaftarkan oleh pemohon pada Loker IV, dengan menyerahkan SKPHM dan bukti pembayaran yang akan ditujukan kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah untuk segera melakukan pendaftaran hak itu pada buku tanah yang merupakan suatu catatan yang memuat semua keterangan mengenai tanah yang dimohon, siapa pemegang hak, nomor hak, luas, letak dan lain sebagainya. Apabila setelah diperiksa dan disetujui maka berkas tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

f. Penerbitan Sertipikat.

Setelah Kepala Kantor Pertanahan menyetujui Buku Tanah yang diajukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan dibuatkan salinan buku tanah hak yang kemudian diserahkan pada petugas Loker III untuk membukukan berkas tersebut. Salinan buku tanah dalam praktek merupakan hasil karbon dari ketikan buku tanah hak . Setelah dibukukan salinan tersebut diserahkan pada petugas Loker IV, untuk mencatat nomor Buku Tanah yang disatukan dengan surat ukur/ gambar situasi tanah yang diberi sampul khusus yang kemudian

dijilid dan hasilnya disebut Sertipikat. Penyerahan Sertipikat Hak Milik kepada pemegang hak dilakukan oleh Petugas Loker IV.

Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan khususnya mengenai tanah-tanah yang tercantum pada SKMNA/KBPN Nomor 33-VIII-1999 ini memiliki kekhususan dan diluar kebiasaan, pada Sertipikat Hak Milik tersebut terdapat persyaratan yang dilampirkan pada halaman terakhir yang isinya mengenai: **"Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tgal. 20-03-2001 No. 11-420 335 34-2001 tanah yang diberikan dilarang dialihkan kepada pihak lain, baik sebagian atau seluruhnya kecuali diperoleh izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember."** Jadi Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh petani/ warga Ajung Gayasan-Jenggawah ini adalah Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Bersyarat.

Persyaratan ini tujuannya tidak lain adalah untuk mempertahankan perkebunan tembakau di Kabupaten Jember yang terkenal identik dengan sebutan kota tembakau. Pertembakauan di daerah Jember harus dilestarikan, sebab tembakau Jember jenis Na Oogst mempunyai kualitas nomor satu dan diminati oleh kalangan atau masyarakat luar negeri, begitu pula dengan tembakau jenis Tembakau Bawah Naungan (TBN) yang kualitasnya tidak kalah dengan jenis tembakau lainnya.(wawancara dengan Bapak Imam Chudlori, selaku wakil petani dari Jenggawah).

Selain itu persyaratan ini sesuai dengan pasal 6 UUPA yang memuat pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional. Pasal 6 UUPA tersebut menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Tidak hanya Hak Milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam Penjelasan pasal tersebut. Dalam Penjelasan Umum UUPA, fungsi sosial hak-hak atas tanah tersebut disebut sebagai dasar dari Hukum Tanah Nasional kita. Dalam Penjelasan Umum tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa

tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat (3) UUPA).

### **3.1 Hambatan- hambatan Yang Timbul Dalam Proses Pemsertipikasian Hak Milik Atas Tanah Ajung Gayasan-Jenggawah.**

Dilihat dari hasil pendataan Kantor Pertanahan Jember, ternyata masih banyak bidang tanah yang belum di daftarkan haknya tepatnya 2413 bidang tanah dari 7959 bidang tanah yang luasnya 3.117,0214 ha.

#### **3.2.1. Hambatan yang timbul dari pihak Petani Penggarap**

Petani penggarap yang belum memperoleh Sertipikat ataupun SK Pemberian Hak Milik dari Kantor Pertanahan disebabkan ketidak mampuan mereka untuk membayar biaya administrasi untuk pengurusan sertipikat Hak milik, menurut hasil wawancara dengan salah satu wakil petani (Bapak Sentot Soekarno), petani penggarap sebagian kecil memiliki perekonomian lemah, walaupun mereka pemilik tanah namun luas tanah yang mereka punyai sangat sempit rata rata 2000-3000 m<sup>2</sup> \ 0,2-0,3 Ha bahkan ada yang kurang dari jumlah tersebut, tanah tersebut mereka sewakan kepada PTPN X.

Para petani yang belum mendaftarkan tanahnya tersebut sebagai bukti kepemilikannya mereka hanya memegang hasil daftar inventarisasi yang diadakan oleh TIM INVENTARISASI tahun 1998 dan Surat/ Keputusan Pemberian Hak Milik dari Kantor Pertanahan Jember serta bukti Bukti Pelunasan Pajak Bumi dan

Bangunan yang disahkan oleh desa dan kecamatan serta kantor Pajak. Namun biaya inventarisasi dan pengukuran khusus untuk bidang tanah pertanian Kebun Ajung Gayasan-Jenggawah ini diatur oleh Keputusan Bupati nomor 10 Tahun 1999 tentang Biaya Inventarisasi Subyek dan Obyek atas Tanah HGU Kebun ajung Gayasan PTPN X yang akan diberikan Hak Milik pada Petani Penggarap.

Pengurusan permohonan Hak Milik oleh petani yang perekonomiannya lebih baik atau mampu melunasi administrasi untuk pengurusan Sertipikat diserahkan sepenuhnya kepada Wakil Petani yang pembiayaannya ditanggung oleh petani/ pemohon.

Selain itu dengan adanya persyaratan yang terdapat dalam sertipikat Hak Milik untuk tanah Ajung Gayasan-Jenggawah ini, masyarakat enggan untuk mengurus pensertifikasiannya sebab masih ada keragu-raguan tentang kekuatan pembuktian Hak Milik atas tanahnya tersebut, mengingat ciri khusus dari Hak Milik Atas Tanah yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh, sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUPA.

### 3.2.2. Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Jember

Mengenai prosedur penerbitan sertipikat tanah yang pengurusannya melalui Kantor Pertanahan memerlukan waktu yang lama. Salah satu faktor penghambat adalah mekanisme kerja pegawai kantor Pertanahan di Jember yang jumlahnya sedikit, mengakibatkan terbatasnya hasil yang diharapkan dalam waktu yang singkat, selain itu hambatan lain dalam proses penerbitan sertipikat adalah kurang lengkapnya data-data yang diajukan oleh pemohon sebagaimana yang telah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga pada akhirnya permohonan tersebut ditangguhkan dahulu sampai dengan dilengkapinya data-data yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan.

### 3.1 Akibat Hukum dari PENSERTIPIKASIAN Tanah tersebut dan Implikasinya atas Pelimpahan Hak Milik pada Petani Penggarap di Ajung Gayasan-Jenggawah.

Apabila kita lihat dari tujuan diadakannya pendaftaran tanah, akibat hukum dari pensertipikasian tanah tersebut adalah;

- a. petani penggarap di Ajung Gayasan-Jenggawah adalah pemilik sah dari Tanah tersebut sesuai keterangan/ data yang tertulis pada Sertipikat Hak Miliknya, status mereka bukan lagi petani penggarap/ buruh tani namun mereka menjadi petani pemilik tanah garapan, Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh dan dapat beralih dan dialihkan. Pemegang Sertipikat Hak Milik berhak penuh atas tanah yang dimilikinya dengan kata lain mereka dapat mengalihkan Hak Milik atas tanahnya dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 20 UUPA), perlu diingat Sertipikat Hak Milik yang diberikan kepada para petani di Ajung Gayasan-Jenggawah ini memiliki persyaratan khusus yang diluar kebiasaan yaitu apabila pemilik sertipikat tersebut, apabila ingin mengalihkan haknya pada orang atau badan hukum sebagai jaminan untuk permohonan kredit maka pelaksanaan/ pemberiannya harus seijin Kepala Kantor Pertanahan Jember.
- b. sertipikat diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atau suatu bidang tanah dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang yang bersangkutan. (Effendi, 1993:463)
- c. diterbitkannya sertipikat adalah untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang didaftar selain itu juga untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Diberikannya pelimpahan Hak Milik atas Tanah Negara yang awalnya dari HGU PTPN XXVII yang dibatalkan oleh Pemerintah dengan dikeluarkannya SK Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 33-VIII-1999 ini membawa perubahan

dan pengaruh yang besar pada kondisi ekonomi, sosial budaya, kesejahteraan dan pendidikan warga petani.

Apabila kita melihat upaya-upaya petani untuk mendapatkan Hak Milik atas Tanah, diantaranya dengan cara melakukan pengiriman surat-surat yang berisi permohonan kepada Presiden, para Menteri dan Instansi Pemerintah lainnya untuk diberikan pelimpahan Hak Milik atas Tanah yang mereka duduki dan telah lama mereka garap sejak jaman nenek moyangnya, hal ini membuktikan bahwa mereka benar-benar mempertahankan hak-hak mereka dan surat menyurat ini dicatat lengkap oleh wakil petani untuk dijadikan dokumen penting.

Sampai terselesaikannya kasus ini, petani tidak pernah berupaya untuk menyelesaikan kasus Tanah Jenggawah ini ke Pengadilan sebab dalam penyelesaiannya membutuhkan biaya yang sangat besar, rumit, memerlukan tenaga yang banyak dan waktu yang lama. Para wakil petani sepakat untuk berusaha menyelesaikan sendiri tanpa ada pihak lain yang ikut masuk dalam kelompoknya. Sampai saat ini sebagian petani dapat menikmati dan memiliki tanah tersebut tanpa terikat dengan pihak lain. Namun ada beberapa petani yang keberatan disebabkan oleh Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang mereka punyai merupakan sertipikat yang bersyarat sehingga tanah yang mereka punyai tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain secara bebas, hal ini bertentangan dengan bunyi pasal 20 ayat (2) UUPA. Sebagian para petani bersedia menyewakan tanah pertaniannya kepada PTPN X untuk dikelola dan ditanami tembakau jenis Na Oogst dan TBN dengan pola kerjasama "Kemitraan" berdasarkan perjanjian yang ditanda tangani pada tanggal 1 Oktober 1998 antara PTPN XXVII (sekarang PTPN X) dengan petani penggarap. Pola kemitraan ini diharapkan meningkatkan kesejahteraan petani penggarap. Inti dari pola kemitraan adalah mengembalikan persoalan Lahan HGU seperti sedia kala yaitu berdasarkan perjanjian kedua belah pihak berupa pembagian 7-17.

Pembagian 7-17 maksudnya, baik PTPN X, maupun petani berhak atas lahan tersebut dengan ketentuan dalam 24 bulan sekali selama 7 (tujuh) bulan digarap PTPN X dan petani penggarap berkesempatan menggarap selama 17 (tujuh belas) bulan dengan menanam padi, semangka atau tanaman lainnya.

Untuk pelaksanaan pola kerja kemitraan ini pihak PTPN X membayar uang sewa kepada petani atas tanah yang telah dipergunakan untuk penanaman tembakau. Harga sewa pertahunnya sebesar Rp. 4.500.000 /ha ( Empat juta lima ratus ribu rupiah per hektar), untuk penanaman tembakau pihak PTPN X tiap tahunnya menyewa 500 ha.

Selama penanaman tembakau oleh PTPN X, akan membuka peluang kerja bagi petani yang telah disewa tanahnya, mereka dapat sebagai pekerja sesuai dengan keahliannya untuk menggarap tanah yang ditanami tembakau. Walaupun mereka harus bekerja diatas tanahnya sendiri yang terpenting mendapat penghasilan yang layak.

Dampak lain dari adanya pola kerja kemitraan ini adalah apabila dilihat dari sosial budayanya, semakin terbinanya hubungan baik antar pihak PTPN X dengan petani, mereka sama-sama saling membutuhkan dan pada akhirnya terbinalah hubungan yang harmonis antara kedua pihak.

Adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik yang diberikan kepada petani penggarap ini mereka dapat menjaminkan sertipikat tersebut dengan dibebani Hak Tanggungan pada bank yang mereka inginkan (pasal 25 UUPA), walupun sebelumnya pernah terjadi penolakan permohonan pemberian jaminan pada bank tersebut karena disebabkan adanya persyaratan dalam Sertipikat Hak Milik yang dipegang oleh pemohon (petani penggarap), namun setelah adanya rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan Jember akhirnya permohonan mereka dapat diterima atau dikabulkan oleh bank.. Penolakan ini menimbulkan keragu-raguan bagi para petani yang belum mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan.

Petani sebagai pemilik sah dari tanahnya berhak sepenuhnya terhadap tanah tersebut, namun apabila melakukan pengalihan hak tanah tersebut harus seijin/ sepengetahuan Kepala Kantor Pertanahan Jember. Penguasaan tanah oleh masyarakat Ajung Gayasan-Jenggawah atas tanah bekas HGU ini merupakan perwujudan dari tindakan hukum yang mengacu pada Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu :

*"Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk*

*mendapatkan manfaat dan hasil, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya".*

Tanah garapan tersebut telah menjadi milik masyarakat petani penggarap dan dikuasai oleh masyarakat, akan tetapi dengan pola kemitraan ini hasil usaha penanaman tembakau diserahkan kepada PTPN X sebagai pemilik tembakau sekaligus penyewa bidang tanah yang digunakan untuk penanaman tembakau. Dalam pemrosesan tembakau untuk dijadikan rokok berkualitas atau bungkus luar cerutu yang akan diekspor ke luar negeri juga membutuhkan tenaga kerja yang sangat banyak dan produktif, hal ini juga mendatangkan peluang kerja bagi petani penggarap yang tentunya akan menambah pendapatan mereka. Pola kerjasama kemitraan ini harus tetap dipertahankan dan di sosialisasikan sebab mendatangkan dampak yang positif khususnya untuk menunjang perekonomian petani Ajung-Jenggawah Kabupaten Jember.



## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan Pembahasan tentang Pelaksanaan Pensertipikasian Tanah Negara menjadi Hak Milik, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. bahwa proses peralihan Tanah Negara eks Hak Guna Usaha PTPN X untuk menjadi Hak Milik adalah sesuai dengan prosedur yang berlaku khususnya sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk memberikan kepastian hak dan jaminan hukum perlu adanya bukti secara otentik mengenai keberadaan kepemilikan suatu hak atas tanah yang dituangkan pada sertipikat hak atas tanah. Sertipikat Hak Milik atas tanah milik warga Ajung Gayasan-Jenggawah memiliki status sertipikat bersyarat, yaitu menginstruksikan kepada pemegang sertipikat apabila pemegang hendak mengalihkan haknya maka harus seizin/ sepengetahuan Kepala Kantor Pertanahan. Persyaratan ini merupakan suatu kebijakan dari pemerintah yang bertujuan untuk melestarikan dan menjaga sistem pertembakauan di Kabupaten Jember.
2. hambatan-hambatan yang timbul dalam pensertipikasian tanah tersebut diakibatkan dari kurangnya atau terbatasnya kinerja dari staf Kantor Pertanahan di Kabupaten Jember dan masyarakat kurang memahami arti penting dari sertipikat, selain itu biaya untuk mendapatkan atau mengurusnya sangatlah tinggi.
3. diadakannya Kerjasama Pola Kemitraan antar Petani dengan pihak PTPN X ini bertujuan untuk :
  - a. tercapainya pemberdayaan Sumber Daya manusia khususnya petani yang handal di bidang pertanian khususnya tanaman tembakau;
  - b. terwujudnya hubungan kerjasama yang setara, harmonis, saling menghormati, saling membutuhkan dan saling menguntungkan;
  - c. memberikan kepastian hukum penggunaan tanah bagi penerima Hak Milik sehingga akan meningkatkan produktifitas tanah yang pada

- a. gilirannya akan terwujud peningkatan kesejahteraan masyarakat petani penggarap maupun peningkatan hasil usaha PTPN X.

Pola kerjasama Kemitraan ini sangatlah menguntungkan bagi kedua belah pihak. Petani sebagai pemilik tanah perkebunan eks HGU PTPN X dapat menggunakan tanahnya semaksimal mungkin sesuai dengan isi perjanjian kemitraan dengan PTPN X.

#### 4.2 Saran

1. Sertipikat Hak Milik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur mengenai persyaratannya, untuk itu Pemerintah masih perlu menelaah kembali adanya sertipikat yang bersyarat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jember untuk tanah Ajung Gayasan-Jenggawah, mengingat Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh. Setiap kegiatan peralihan hak atas tanah, khususnya pada tanah di perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah sebaiknya harus ada izin dari Kepala Kantor Pertanahan Jember, hal ini bertujuan untuk melindungi petani pemilik agar tanah perkebunan yang dialihkan haknya, tetap berfungsi sebagai tanah perkebunan.
2. Tanah-tanah yang belum ada bukti kepemilikannya agar segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena tanda bukti pembayaran/ pelunasan pajak bukanlah alat bukti kepemilikan hak atas tanah.
3. Pola kerja "Kemitraan" harus disosialisasikan secara terus menerus dan konsisten pada petani penggarap, tidak hanya petani perkebunan Ajung Gayasan-Jenggawah saja namun pada petani penggarap yang ada di daerah perkebunan lainnya. Kemitraan merupakan pola kerjasama yang dapat menimbulkan atau menghasilkan keuntungan kepada kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan bersama.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 1462/J25.1.1/PP.9/2003  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 24 Maret 2003

Yth. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember  
di - J E M B E R . -

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

Nama : Sr. L. SA ATMA DARMA JATI

NIM : 990710101045

Program : S1 Ilmu Hukum

Alamat : Perum Dompok Mulia J/10  
Jl. Letjend Soedirto IV Kebonsari Jember

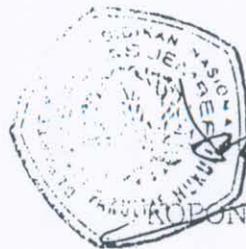
Keperluan : Konsultasi tentang masalah

"PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER MELAKUKAKAN TANAH NEGARA BEKAS  
HAK GUNA USAHA MENJADI HAK MILIK"  
(Studi Kasus Tanah Ajung Gayasan Jenggawah Di Kantor  
Pertanahan Kabupaten Jember)

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan  
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



*[Handwritten Signature]*

ROBONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian .....

LAMPIRAN 2



BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER  
NOMOR 90 TAHUN 1998

T E R T A H G

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

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

- Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan pemberian hak milik atas Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Kebun Ajung Gayasah P.T. Perkebunan Hubantara X Jember kepada para petani penggarap, dipandang perlu membentuk Tim Inventarisasi atas Tanah Hak Guna Usaha (HGU) tersebut yang diatur dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember.
- Mengingat : 1. Undang - undang Nomor 12 Tahun 1950 ;  
2. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 ;  
3. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1974 ;  
4. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1979 ;  
5. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988.
- Memperhatikan : 1. Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Juni 1998 Nomor 570.35-1995;  
2. Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 20 Juli 1998 Nomor 540.1-2334.
- M E M U T U S K A N
- Menetapkan : KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER TENTANG TIM INVENTARISASI TANAH HAK GUNA USAHA (HGU) KEBUN AJUNG GAYASAH P.T. PERKEBUNAHAN HUBANTARA X JEMBER YANG AKAN DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGARAF.

Pasal 1

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

Pasal 2

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

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

Pasal 3

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

Pasal 4

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

NOMOR : 90 TAHUN 1998

TANGGAL : 20 OKTOBER 1998

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

NO.	JABATAN DALAM TIM	JABATAN DALAM DINAS/INSTANSI
1	2	3
1.	PEMBIHA/PENGARAH	Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember
2.	KETUA MERANGKAP ANGGOTA	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
3.	WAKIL KETUA MERANGKAP ANGGOTA	Kepala Kantor BOSPOL Kabupaten Dati II Jember
4.	SEKRETARIS I BUKAN ANGGOTA	Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
5.	SEKRETARIS II BUKAN ANGGOTA	Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setwilda Tingkat II Jember
6.	A N G G O T A	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Asisten I Sekwilda Tingkat II Jember</li> <li>2. Kepala Dinas Perkebunan Daerah Kabupaten Dati II Jember</li> <li>3. Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan Daerah Kabupaten Dati II Jember</li> <li>4. Kepala Bagian Pemerintahan Desa Setwilda Tingkat II Jember</li> <li>5. Pembantu Bupati di Rambipuji</li> <li>6. Pembantu Bupati di Hayang</li> <li>7. Wakil dari PT. Perkebunan Hwan Tara X Jember</li> </ol>

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

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

lud.

W I H A R H O

Disalin sesuai dengan aslinya  
Sekretaris Wilayah / Daerah,

  
MOH. HANSAHENDRO, S.H.

Pembina Ulama Muda  
HIP. 010 055 317

**LAMPIRAN 3**





BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II  
JEMBER

KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER  
NOMOR 10 TAHUN 1999

T E N T A N G

BIAYA PELAKSANAAN INVENTARISASI SUBYEK DAN OBYEK ATAS TANAH  
HAK GUNA USAHA (HGU) REBUN AJUNG GAYASAN  
PT. PERKEBUNGAN RUSANTARA X JEMBER  
YANG AKAN DIBERIKAN HAK MILIK KEPADA PARA PETANI PENGGARAP

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan tugas Tim Inventarisasi Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Rebutan Ajung Gayasan PT. Perkebunan Rusantara X Jember yang akan diberikan Hak Milik kepada Para Petani Penggarap, dipandang perlu menetapkan Biaya Pelaksanaan Inventarisasi Subyek dan Obyek atas Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Rebutan Ajung Gayasan PT. Perkebunan Rusantara X Jember yang akan diberikan Hak Milik kepada Para Petani Penggarap ;
  - b. bahwa untuk menajutkan maksud tersebut huruf a konideran menimbang ini, perlu ditetapkan dengan Keputusan Bupati Kepala Daerah.

- Mengingat :
- 1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1950
  - 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
  - 3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974
  - 4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979
  - 5. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961
  - 6. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988
  - 7. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 96 Tahun 1971
  - 8. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992
  - 9. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 45 Tahun 1993
  - 10. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor SK.KW/45/35/VI/11/1996
  - 11. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor 90 Tahun 1998.

- perhatikan : 1. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur  
 tanggal 16 Oktober 1998 Nomor 570.35 - 15075 ;  
 2. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4  
 Mei 1992 Nomor 500 - 1255.

M E M U T U S K A N

menetapkan : KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER TENTANG  
 BIAYA PELAKSANAAN INVENTARISASI SUBYEK DAN OBYEK ATAS  
 TANAH HAK GUNA USAHA (HGU) KEBUN AJUNG GAYASAN PT. PERKE-  
 BUNAN MUSAJARA X JEMBER YANG AKAN DIBERIKAN HAK MILIK  
 KEPADA PARA PETANI PENGGARAP.

Fasal 1

Dengan Keputusan ini menetapkan Biaya Pelaksanaan  
 Inventarisasi Subyek dan Obyek atas Tanah Hak Guna Usaha  
 (HGU) Kebun Ajung Gayasan PT. Perkebunan Musajara X  
 Jember yang akan diberikan hak milik kepada para petani  
 penggarap.

Fasal 2

Perincian Biaya Pelaksanaan Inventarisasi sebagai-  
 mana dimaksud pasal 1 Keputusan ini adalah sebagai berik-  
 ut :

a. Luas Tanah sampai dengan 50.000 M<sup>2</sup> (lirisah 5 Ha.)

NO.	LUAS TANAH ( M <sup>2</sup> )	B I A Y A		
		Pengukur- an (Rp)	Inventari- sasi (Rp)	Jumlah (Rp)
1.	s/d. 1.000	45.000	18.000	63.000
2.	1.001 s/d. 2.000	74.000	18.000	92.000
3.	2.001 s/d. 3.000	100.000	18.000	118.000
4.	3.001 s/d. 4.000	125.000	18.000	143.000
5.	4.001 s/d. 5.000	149.000	18.000	167.000
6.	5.001 s/d. 10.000	210.000	18.000	228.000
7.	10.001 s/d. 15.000	295.000	18.000	313.000
8.	15.001 s/d. 20.000	376.000	18.000	396.000
9.	20.001 s/d. 50.000	653.000	18.000	871.000

b. Terhadap tanah yang luasnya 50.001 M<sup>2</sup> keatas (diatas  
 5 Ha.) akan ditetapkan tersendiri.

Pasal 3

- {1} Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila ternyata terdapat kesalahan atau kekurangan sempurnaan dalam Keputusan ini, akan dibetulkan kemudian sebagaimana mestinya ;
- {2} Keputusan ini dimumkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.

Ditetapkan di J e m b e r  
pada tanggal 30 JANUARI 1999

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II JEMBER

DIMUKJIKAN DALAM LEMBARAN DAERAH  
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER  
TGL. 30-1-1999 NO. 10 / D. 3



SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Sdr. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur di Surabaya ;
2. Sdr. Pembantu Gubernur Wilayah VII Jember ;
3. Sdr. Ketua DPRD Kabupaten Daerah Tingkat II Jember ;
4. Sdr. MUSFIDA Kabupaten Dati II Jember ;
5. Sdr. Ketua Bappeda Kabupaten Daerah Tingkat II Jember ;
6. Sdr. Inspektur Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember ;
7. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ;
8. Sdr. Kepala Dinas, Kantor, Bagian di lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember ;
9. Sdr. Anggota Tim Inventarisasi Tanah HGU Kabin Ajudan Gayaman PTPN X Jember.

Diterima - tgl. 16/2 - 99  
di BPA

LAMPIRAN 4





LAMPIRAN 5





## BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR : 33-VIII-1999  
TENTANG  
PEMBATALAN HAK GUNA USAHA ATAS TANAH PERKEBUNAN  
AJUNGGAYASAN - JENGGAWAH TERCATAT  
ATAS NAMA PT. PERKEBUNAN XXVII  
TERLETAK DI KABUPATEN JEMBER, PROPINSI JAWA TIMUR

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

- Membaca : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 6 Oktober 1998 nomor 530.35-14427 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, perihal usulan penyelesaian kasus tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah atas nama PT. Perkebunan Nusantara X (dahulu PT. Perkebunan XXVII) di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, beserta surat-surat yang berhubungan dengan masalah tersebut.
- Menimbang : a. bahwa tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah yang diusulkan pembatalan haknya terletak di Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini seluruhnya seluas 3.117,0214 ha, berstatus Hak Guna Usaha tercatat atas nama PT. Perkebunan XXVII (sekarang PT. Perkebunan Nusantara X); diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 16 Nopember 1993 nomor 15/HGU/35.PJ/93 (seluas 301,9783 ha) dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Nopember 1994 nomor 74/HGU/BPN/1994 (seluas 2.815,0431 ha).
- b. bahwa tanah perkebunan tersebut diatas berasal dari tanah bekas Hak Erfpacht, tercatat atas nama Landbouw Maatschappij Oud Djember (LMOD); dan berdasarkan Undang-Undang nomor 86 tahun 1958 tanah tersebut terkena Nasionalisasi sehingga menjadi tanah negara yang penguasaannya dipegang oleh PT. Perkebunan XXVII Jember.
- c. bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember dalam suratnya tanggal 8 Juni 1998 nomor 590/904/436.010/1998 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyampaikan usulan untuk diberikan Hak Milik kepada petani penggarap atas tanah perkebunan tersebut.
- d. bahwa Badan Koordinasi Pemantapan Stabilitas Nasional Daerah (Bakorstanasda) Jawa Timur dalam rapatnya tanggal 1 Oktober 1998 berkesimpulan pemberian Hak Milik kepada petani penggarap dilakukan setelah ada pelepasan hak.

/ e. bahwa

- e. bahwa Perjanjian Kerjasama berdasarkan pola kemitraan antara PT. Perkebunan Nusantara X dengan penerima Hak Milik atas tanah perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah, yang ditanda tangani pada tanggal 1 Oktober 1998, disepakati bahwa pihak PT. Perkebunan Nusantara X (dahulu PT. Perkebunan XXVII) melepaskan Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam lampiran keputusan ini kepada negara untuk kepentingan penerima Hak Milik, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tersebut.
- f. bahwa Menteri Sekretaris Negara dalam suratnya tanggal 28 Januari 1999 nomor B.61/M.Sesneg/1/99 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberitahukan petunjuk Bapak Presiden agar membantu pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah dimaksud kepada petani penggarap.
- g. bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, terdapat cukup alasan untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 16 Nopember 1993 nomor 15/HGU/35.Pj/93, dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Nopember 1994 nomor 74/HGU/BPN/1994, dan membatalkan pendaftaran Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran Surat Keputusan ini.

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

MEMUTUSKAN

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

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

/ PT. Perkebunan 

⇒ 0/ *Keputusan* ⇒ *part*  
*Keputusan*

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

KETIGA

: Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk :

- a. Mencatat batalnya pendaftaran Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud Diktum Pertama Keputusan ini, pada Buku Tanah dan daftar-daftar umum lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah, serta mencoret Buku Tanah yang bersangkutan dan mencatat tanahnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- b. Menarik dari peredaran Sertipikat Hak Guna Usaha sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini atas nama PT. Perkebunan XXVII, dan apabila penarikan tersebut tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali dalam surat kabar harian yang terbit dan beredar secara umum diwilayah Kabupaten Jember mengenai isi Diktum Pertama dan Kedua Keputusan ini.

KEEMPAT

: Menegaskan sebagian tanah tersebut yang masih merupakan tanah pertanian sebagai tanah obyek Landreform.

KELIMA

: Apabila tanah yang telah ditegaskan sebagaimana dimaksud pada Diktum Keempat akan diberikan Hak Milik kepada petani penggarap dengan suatu Surat Keputusan, diwajibkan dalam Surat Keputusan tersebut untuk dicantumkan persyaratan bahwa kepada penerima Hak Milik diwajibkan untuk menyediakan tanahnya kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara X untuk ditanami tembakau sesuai dengan isi perjanjian sebagaimana dimaksud dalam konsideran menimbang huruf c Keputusan ini.

KEENAM

: Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan/kesalahan, akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA  
PADA TANGGAL : 1 Oktober 1999



KEPADA :

Ir. Direktur PT. Perkebunan Nusantara X

melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
opinsi Jawa Timur, Surabaya.

/ TEMBUSAN ...

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

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

k4/c/agu/batal/1-4



Keputusan Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional

Tanggal : 1 Oktober 1999

Nomor : 33-VIII-1999

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

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

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





BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN .....

Jl. ....

Telp. ....

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

Nomor : .....

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ..... menerangkan bahwa :

Sebidang tanah terletak di

- Jalan : .....
- RT/RW : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Kecamatan : .....
- Kabupaten/Kotamadya : .....
- Luas : .....
- N I B : .....

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Kami, bidang tanah tersebut sudah/belum diterbitkan Sertipikat dengan

- Atas Nama : .....
- Jenis dan Nomor Hak : .....
- Luas : .....

Catatan : .....

Surat keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan :

- lama : .....
- umur : .....
- nomor KTP : .....
- pekerjaan : .....
- alamat : .....

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini bukan merupakan Tanda bukti Hak Atas Tanah.

Diterbitkan : di .....

Tanggal : .....

An. Kepala Kantor Pertanahan

.....

Kepala Seksi

Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

.....

NIP.

DAFTAR USULAN PEMBERIAN HAK MILIK / GUNA BANGUNAN / PAKAI  
(SISTEMATIK)

No	Penerima Hak			Letak dan Luas Tanah		Rikalah penelitian data yuridis dan data fisik	Pengumuman Tanggal dan Nomor	Berita Acara Pengumuman Tanggal dan Nomor	Keterangan
	a. Nama	Alamat		NIB	Nomor Peta				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Halaman :

Tanggal \_\_\_\_\_

An. Kepala Kantor Pertanahan

.....  
Ketua Panitia Ajudikasi

Desa \_\_\_\_\_ Kecamatan \_\_\_\_\_  
Kabupaten \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
NIP.

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

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....  
Umur : .....  
Pekerjaan : .....  
Nomor KTP : .....  
Alamat : .....

Yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/selaku kuasa dari :

Nama : .....  
Umur : .....  
Pekerjaan : .....  
Nomor KTP : .....  
Alamat : .....

Berdasarkan surat kuasa Nomor ..... tanggal ....., dengan ini mengajukan permohonan :

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Pengukuran                    | 8. Pemecahan/Penggabungan Hak          |
| 2. Konversi/Pendaftaran Hak      | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan          |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Royat atas Hak Tanggungan          |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf       | 11. Penerbitan Sertipikat pengganti    |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak     | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak    | 13. Pengecekan Sertipikat              |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak     | 14. Pencatatan .....                   |

Dasar bidang tanah hak/tanah negara :

Terletak di .....  
Desa / Kelurahan.....  
Kecamatan .....  
Kabupaten / Kotamadya .....  
Nomor Hak .....

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Hormat kami,

.....

# SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH (SPORADIK)

Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : .....  
 U m u r : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Nomor KTP : .....  
 Alamat : .....

Dengan ini menyatakan bahwa saya dengan itikad baik telah menguasai sebidang tanah yang terletak di :

Jalan : .....  
 RT / RW : .....  
 Desa / Kelurahan : .....  
 Kab. / Kodya : .....  
 NIB : .....  
 Status Tanah : .....  
 Dipergunakan untuk : .....

Batas - batas tanah :

Sebelah Utara : .....  
 Sebelah Timur : .....  
 Sebelah Selatan : .....  
 Sebelah Barat : .....

Bidang tanah tersebut saya peroleh dari ..... sejak tahun ..... yang sampai saat ini saya kuasai secara terus menerus, tidak dijadikan / menjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa.

Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia untuk mengangkat sumpah bila diperlukan. Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar saya bersedia dituntut dihadapan pihak - pihak yang berwenang.

1. N a m a : .....  
 U m u r : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....

2. N a m a : .....  
 U m u r : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....

Yang membuat pernyataan,

Saksi - saksi :

1. .... ( ..... )

2. .... ( ..... )

Mengetahui :  
Kepala Desa / Kelurahan

KANTOR PERTANAHAN .....

Jl. ....

Telp. ....

.....

Kepada Yth. :

Pemberitahuan akan dilaksanakannya  
Penetapan batas bidang.

Sdr. ....

Di .....

Sehubungan dengan adanya permohonan pendaftaran hak atas tanah yang terletak di :

Jalan .....

RT/RW .....

Desa/Kelurahan .....

Kecamatan .....

Kabupaten/Kotamadya .....

Memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran iyo Pasal 20 Peraturan Menteri Agrar Nomor ..... tanggal ..... tentang pengukuran dan pemetaan untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah, kami harapkan kehadiran Saudara untuk menghadiri penetapan batas dan pengukuran bidang tanah atas pada tanggal .....

Jika dalam waktu 10 (sepuluh) hari sesudah tanggal tersebut Saudara tidak hadir, maka kami akan melakukan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah tersebut tanpa kehadiran Saudara sebagai pemilik yang berbatasan.

Demikian untuk menjadi perhatian.

.....  
An. Kepala Kantor Pertanahan

.....  
Kepala Seksi  
Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

.....  
NIP.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN

GAMBAR UKUR  
Tahun .....

---

Nomor : .....	Nomor : .....	Nomor : .....
Nomor : .....	Nomor : .....	Nomor : .....
Nomor : .....	Nomor : .....	Nomor : .....
Nomor : .....	Nomor : .....	Nomor : .....

---

I. LOKASI

Nomor Peta Pendaftaran :  
Nomor Foto Udara :  
Desa/Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kabupaten/Kotamadya :

---

II. KETERANGAN PENGUKUR

Pengukur/Badan Hukum :  
Tanggal Pengukuran :  
Tanda Tangan :

---

III. KETERANGAN

---

IV. SKET LOKASI

---

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN



GAMBAR UKUR  
Nomor : ...../Tahun

I. LOKASI

Nomor Peta Pendaftaran :  
Nomor Foto Udara :  
Desa/Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kabupaten/Kotamadya :

II. KETERANGAN PEMOHON

Pemohon :  
Alamat :  
Tanggal :  
Tanda Tangan :

III. KETERANGAN PENGUKUR

Pengukur/Badan Hukum :  
Tanggal Pengukuran :  
Tanda Tangan :

IV. PERSETUJUAN BATAS BIDANG TANAH

Nama Tetangga yang Berkepentingan	Tanda Tangan Persetujuan Tetangga
1.	Utara :
2.	Timur :
3.	Selatan :
4.	Barat :

V. SKET LOKASI

Pada hari ini ..... tanggal ..... kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : .....  
Umur : .....  
Alamat : .....  
Pekerjaan : .....

2. Nama : .....  
Umur : .....  
Alamat : .....  
Pekerjaan : .....

Dengan ini memberikan Kesaksian atas kepemilikan / penguasaan sebidang tanah yang terletak di :

Jalan / Gang : .....  
RT. / RW. : .....  
Desa / Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten : .....  
Girik Nomor : ..... Persil : ..... Klas : ..... Luas : ..... m<sup>2</sup>

Dengan batas - batas sebelah :

Utara : .....  
Timur : .....  
Selatan : .....  
Barat : .....

Bahwa tanah tersebut sejak tahun ..... dikuasai oleh ..... kemudian dialihkan kepada ..... sampai saat ini dikuasai oleh ..... adalah orang yang berhak atas tanah dimaksud.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui :  
Kepala Desa / Lurah

.....

Yang memberi Kesaksian :

1. (.....)

(.....)

2. (.....)

II. DATA TENTANG PEMILIKAN DAN PENGUSAHAAN HAK ATAS TANAH :	
A. PEMILIKAN / PENGUSAHAAN TANAH :	
1	Bukti - bukti Pemilikan / Penguasaan :
	a. Sertifikat : HM / HGU / HGB / HPL / HP *) Atas Nama : ..... No. : ..... Tanggal ..... Sertifikat : Ada / Tidak ada *)
	b. Warisan : Nama Pewaris : ..... Meninggal Thn. : ..... Di : ..... Surat Wasiat : Ada <input type="checkbox"/> Tidak ada <input type="checkbox"/> Keterangan Waris <input type="checkbox"/> ( Buatkan bila tidak ada )
	c. Hibah/Pemberian : Nama Pemberi Hibah : Dilakukan dengan : Surat di bawah tangan / akta PPAT / Lisan *) **) Tanggal : ..... No. akta PPAT : ..... (Bila dilakukan secara lisan buatkan surat pernyataan ) ***)
	d. Pembelian : Dilakukan dengan : Surat di bawah tangan / kwitansi / akta PPAT / Lisan *) **) Tanggal : ..... No. akta PPAT : ..... Nama PPAT:
	e. Pelelangan : Risalah lelang **) : <input type="checkbox"/> Thn. : Tgl. : Tempat dan nama kantor lelang :
	f. Putusan Pemberian Hak Jabatan pejabat yang memutuskan : Surat keputusan ** No. : Tgl. : Persyaratannya : Telah Dipenuhi : <input type="checkbox"/> Belum Dipenuhi : <input type="checkbox"/>
	g. Perwakafan : Akte (pengganti *) Ikrar Wakaf **) : <input type="checkbox"/> No. : Tanggal : Nadzir :
	h. Lain - lain, sebutkan :
2.	Bukti Perpajakan :
	Uraian
	a. Petok D/Letter C, gink, kikitir : <input type="checkbox"/> Kantor yang menerbitkan : Pajak Hasil Bumi ** Tahun / Tanggal :
	b. Verponding/Verponding Indonesia */ ** : <input type="checkbox"/> Kantor yang menerbitkan : Tahun / Tanggal :
	c. IPEDA/PBB/SPPT *** : <input type="checkbox"/> Kantor yang menerbitkan : Tahun/ Tanggal :
	d. Lain-lain : Sebutkan, bukti dilampirkan :

\*\*) : Bukti terlampir

\*\*\*): Surat pernyataan / keterangan terlampir

IV. SANGGAHAN / KEBERATAN

1. Uraian Singkat Sengketa / Sanggahan
  - a. Terdapat sengketa/sanggahan\* mengenai batas/pemilikan \* tanah antara Berkepentingan dengan ..... Gugatan ke Pengadilan telah diajukan/tidak diajukan \*
  - b. Selama pengumuman ada/Tidak ada \* ) yang menyanggah
  - c. Nama penyanggah: .....  
Alamat : .....
  - d. Alasan penyanggah : .....  
berserta surat buktinya .....

( c dan d diisi bila ada yang menyanggah )
2. Penyelesaian sengketa / sanggahan :

V. KESIMPULAN AKHIR KETUA PANITIA AJUDIKASI/KEPALA KANTOR PERTANAHAN

1. Nama pemilik / yang berkepentingan :
2. Status tanah : Tanah Milik / Tanah Negara
3. Pertimbangan dalam hal status : a. Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal ....., hak atas tanah ini ditegaskan /diakui konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang haknya.  
.....

b. Diproses melalui pengakuan/pemberian hak.

....., tgl .....

Kepala Kantor Pertanahan

Ketua Panitia Ajudikasi

(.....)  
NIP.

Catatan : Coret seluruh kata-kata no. 3 bila tidak diperlukan

\*) : Coret yang tidak perlu

VI.	KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
	<p>Mengingat Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 jo. SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal ..... No. .... tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di ..... serta memperhatikan kesimpulan Panitia Ajudikasi yang tercantum dalam daftar isian 201, maka :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal ....., hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi hak milik / diakui sebagai hak milik dengan pemegang hak..... tanpa / dengan catatan ada keberatan (tidak ke Pengadilan/sedang diproses di Pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*</li> <li>2 Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal ....., bidang tanah ini statusnya adalah <b>TANAH NEGARA</b> Kepada yang menempati/menguasai nama ....., dapat/tidak dapat diusulkan untuk diberikan hak milik/hak guna bangunan/hak pakai.</li> <li>3 Berdasarkan Berita Acara Panitia Ajudikasi jo. Pasal ..... Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tanggal ..... dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ..... Tahun ..... bidang tanah yang diuraikan pada d.i. 201 ini ada dalam <b>SENGKETA</b>, sehubungan dengan itu proses pensertifikatannya ditunda sampai diterbitkan Keputusan Lembaga Peradilan yang telah mempunyai kekuatan tetap.</li> </ol> <p>Apabila dikemudian hari ternyata ada bukti yang lebih kuat dan sah, sehingga isi Keputusan ini harus diubah dan disesuaikan dengan bukti-bukti tersebut, maka hal itu akan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p style="text-align: center;">Ditetapkan di ..... pada tanggal .....</p> <p style="text-align: center;">Kepala Kantor Pertanahan .....</p> <p style="text-align: center;">(.....) NIP.</p> <p>Catatan : - Beri tanda lingkaran untuk nomor yang dipilih, - Coret semua kata-kata nomor yang tidak dipilih</p>

\*) Coret yang tidak sesuai

BERITA ACARA PENATAAN BATAS

Desa/Kelurahan : .....  
NIB : .....

<b>I. IDENTIFIKASI BIDANG TANAH DAN YANG BERKEPENTINGAN</b>	
<b>1. BIDANG TANAH</b>	
LETAK TANAH	R/Rw : .....
Jalan/Blok * : .....	
<b>2. YANG BERKEPENTINGAN</b>	
Nama : .....	Perorangan/Badan Hukum *)
KTP / NOPEN (Perorangan) : .....	Tgl lahir : .....
Pekerjaan :	
Tempat Tinggal :	
Badan Hukum : Badan Hukum/Pemda Tk. I,II/Desa/Kelurahan/BUMN *)	
Akta Pendirian : No .....	Tanggal .....
Di daftar di Pengadilan Negeri .....	Tanggal .....
Perhatian : Bila yang berkepentingan terdiri lebih dari 1 (satu) orang, sehingga ruang ini	No. ....
tidak muat, dapat disertai lampiran. Perhatian lihat lampiran *)	
<b>3. SKETSA BIDANG TANAH SEBELUM PENATAAN :</b>	





**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

Jl. K.H. Siddiq No. 55 Jember Telp. (0331) 488533

**PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS**

Nomor : .....

Tanggal : .....

Untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut dibawah ini/bidang-bidang tanah yang letak, luas dan asal bidang tanah dimaksud seperti data terlampir ( Sporadik )

Terletak di :

Jalan : .....  
RT / RW : .....  
Desa / Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten : Jember

Yang berasal dari :

Tanah : .....  
Persil Nomor : .....  
Luas : .....

Dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengumuman ini, kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang/bidang-bidang tanah dimaksud dalam pengumuman ini diberi kesempatan mengajukan keberatan-keberatan mengenai pengumuman ini kepada :

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Alamat : Jalan KH. Siddiq No. 55 Jember

Catatan : Apabila keberatan-keberatan dimaksud disampaikan lewat jangka waktu tersebut diatas, tidak dapat dilayani

An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember  
Kepala Seksi Pengukuran dan  
Pendaftaran Tanah,

**Ir. SUTARTO, MH**

NIP. 010 223 708

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

DAFTAR DATA YURIDIS DAN DATA FISIK BIDANG TANAH  
LAMPIRAN PENGUMUMAN

NOMOR : .....

TANGGAL: .....

Nomor Urut	Bidang : Tanah		Letak Tanah	Akan dibukukan pada Daftar Hak		Status	Keterangan
	NIB	Luas (M2)		Nama	Alamat		
1	2	3	4	5	6	7	8

Keterangan : TN = Tanah Negara, TMA = Tanah Milik Adat, M = Milik, TD = Tanah Darat, TS = Tanah Sawah

Jember, .....  
An. Plt. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember  
Kepala Seksi Pengukuran dan  
Pendaftaran Tanah,

Ir. SUTARTO, MH.  
NIP. 010 223 708

DAFTAR DATA YURIDIS DAN DATA FISIK BIDANG TANAH  
LAMPIRAN PENGUMUMAN

NOMOR : .....

TANGGAL: .....

Nomor Urut	Bidang : Tanah		Letak Tanah	Akan dibukukan pada Daftar Hak		Status	Keterangan
	NIB	Luas (M2)		Nama	Alamat		
1	2	3	4	5	6	7	8

Keterangan : TN = Tanah Negara, TMA = Tanah Milik Adat, M = Milik, TD = Tanah Darat, TS = Tanah Sawah

Jember, .....  
An. Plt. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember  
Kepala Seksi Pengukuran dan  
Pendaftaran Tanah,

Ir. SUTARTO, MH.

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN .....**

Jl. ....

Telp. ....

**BERITA ACARA**

Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Nomor : .....

..... ketentuan dalam Pasal 26 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama 30 (tigapuluh) / 60 (enam puluh)  
dengan ini Panitia Ajudikasi/Kantor Pertanahan, Kabupaten/Kotamadya  
..... Di Desa/Kelurahan ..... Kec. ....

**MENGESAHKAN**

..... penelitian Data Fisik dan Data Yuridis yang telah diumumkan di .....  
Nomor ..... Tanggal ....., dengan penjelasan sebagai  
:

- Tidak ada keberatan ..... bidang
- Ada keberatan dan sudah dapat diselesaikan melalui .....
- Ada keberatan yang belum ada penyelesaiannya ..... bidang

.....  
Kepala Kantor Pertanahan

.....  
Ketua Panitia Ajudikasi

.....  
NIP.

DAFTAR TANAH

Desa / Kelurahan :  
Kecamatan :

NIB *)	Luas (M <sup>2</sup> )	Peta Pendaftaran		NIB Lama	Tanah Hak		Tanggal Penerbitan Surat Ukur	Nomor Gambar Ukur	Keterangan
		No. Peta	No. Kotak		Jenis dan No. Hak	Status/No. Hak di atasnya			
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11

\*) Dalam Komputer NIB ditulis lengkap \*\*\*\*\*00000  
Contoh NIB 543 ditulis dengan : \*\*\*\*\*00543

CANTOR PERTANAHAN

Lampiran 4  
DI 203 A

DAFTAR TANAH NEGARA

No	NIB	Luas (M <sup>2</sup> )	Peta Pendaftaran		Letak Tanah		Yang Menguasai	Jenis Tanah		Keterangan
			No. Peta	No. Kotak	Desa/ Kelurahan	Kecamatan		-P	NP	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Keterangan :  
P = Pertanian





d) NAMA PEMEGANG HAK

akhimya hak :

TANAH

g) PEMBUKUAN

..... Tgl. ....

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya

PERSIL

an hak

Ikhar, Wakaf

an/Pemisahan/  
ngan bidang

PENERBITAN

No .....

NIP.

putusan No. ....

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

..... Tgl. ....

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya

an Pemecahan/Pemisahan/  
ngan bidang No. ....

TUKUR

.....

.....

.....

NIP.

UK



LAMPIRAN 7





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

**KEPUTUSAN**  
**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**  
**NOMOR : 30 .420.335.34-2002**  
**TENTANG**  
**PEMBERIAN HAK MILIK DALAM RANGKA REDISTRIBUSI TANAH**  
**OBJEK PENGATURAN PENGUASAAN TANAH**  
**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

**MEMBACA :**

- Hasil inventarisasi / pendataan petani penggarap tanah negara calon penerima Hak Milik redistribusi mengacu pada Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Tanggal 20-10-1998 Nomor 90 Tahun 1998 Tentang Tim Inventarisasi Tanah HGU Kebun Ajung Gayasan PT Perkebunan Nusantara X Yang Akan Diberikan Hak Milik Kepada Para Petani Penggarap ;
- Berita Acara Sidang Panitia Pertimbangan Landreform tanggal 22-09-2000 Nomor 02/BA.PPL/2000 ;
- Berita Acara Penelitian / Seleksi terhadap para penggarap tanah tanggal 16-12-2002 Nomor 03/P2T/XII/2002.

**MENIMBANG :**

- Bahwa petani penggarap sejumlah 70 ( Tujuh puluh ) orang sebagaimana disebutkan dalam lampiran keputusan ini memenuhi syarat untuk diberikan Hak Milik sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961
- Bahwa tanah - tanah yang akan didistribusikan tersebut sepanjang untuk pertanian adalah Tanah Negara yang telah ditegaskan menjadi Objek Redistribusi Pengaturan Penguasaan Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 01-10-1999 Nomor 33-VIII-1999 di Bekas Perkebunan Ajunggayasan - Jenggawah Kabupaten Jember.

**MENINGGAT :**

- Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 ) ;
- Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174 ) ;
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jo. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ;
- Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280 ) ;
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan Dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 112 ) ;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 ) ;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1980 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Penyelenggaraan Landreform ;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 110 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen ;
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ;
- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Tanah-Tanah Obyek Redistribusi Landreform ;

**MENETAPKAN :**

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

**KEDUA** .....

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

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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER



RIYANTO ARIANTO, SH., M. Hum.  
 NIP. 010 164 211

- Salinan : Keputusan ini disampaikan kepada :
- Yth. : 1. Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
- Deputi Bidang Tata Laksana Pertanahan di Jakarta.
  - Direktur Pengaturan Penguasaan Tanah di Jakarta.
  - Gubernur Propinsi Jawa Timur di Surabaya
  - Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya ;
  - Bupati Jember di Jember.
  - Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Jember di Jember;
  - Camat Mumbulsari.
  - Kepala Desa Kawangrejo.

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

**LAMPIRAN 8**



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 437

PROPINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTAMADYA : JEMBER

KECAMATAN : AJUNG

DESA / KELURAHAN : PANCAKARYA

DAFTAR ISIAN 307  
 No. 5392 / 2002

DAFTAR ISIAN 208  
 No. 3718 / 2002

KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN / KOTAMADYA  
 JEMBER

1	2	3	4	2	6	0	5	1	0	0	4	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12.34.26.05.1.00437

NIB : 12.34.26.05.00682

**SURAT UKUR**

Nomor : 304/Pancakarya/2001.

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Timur.

Kabupaten / Kotamadya : Jember.

Kecamatan : Ajung.

Desa / Kelurahan : Pancakarya.

Peta : Bidang tanah. Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 7. Kotak : f.g./6.7.

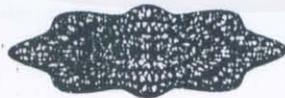
Keadaan Tanah : Pertanian.

Tanda-tanda batas : TUGM batas ( Momenhi Ps 21 dan 22 PMWA/Kepala  
RPM No 3/1997 ).

Luas : 6770 m2 ( Enemribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi ).

Penunjukan dan penetapan batas : Agus salim dan Masduki P Anang.

Pemohon : MASDUKI P AMANG.



Hal lain - lain : Surat Ukur ini merupakan kutipan dari Rata-Rata Isian Nomor

Lembar 7 NIB 00682.

Tanah Negara bekas HGU 82/ajung.

Daftar Isian 302 tgl. .... No. ....

Daftar Isian 307 tgl. 8-1-2002 No. 5391/2002

UNTUK SERTIPIKAT

Jember Tgl. 28-11-2001.

Jember Tgl. 8-1-2002 2002

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
J E M B E R



*[Signature]*  
AGUS RIYANTO, S.H., Hum.,  
NIP. 010 164 211

ttt.  
Ir AGUS RIYANTO .  
NIP 010 183 842.

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

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

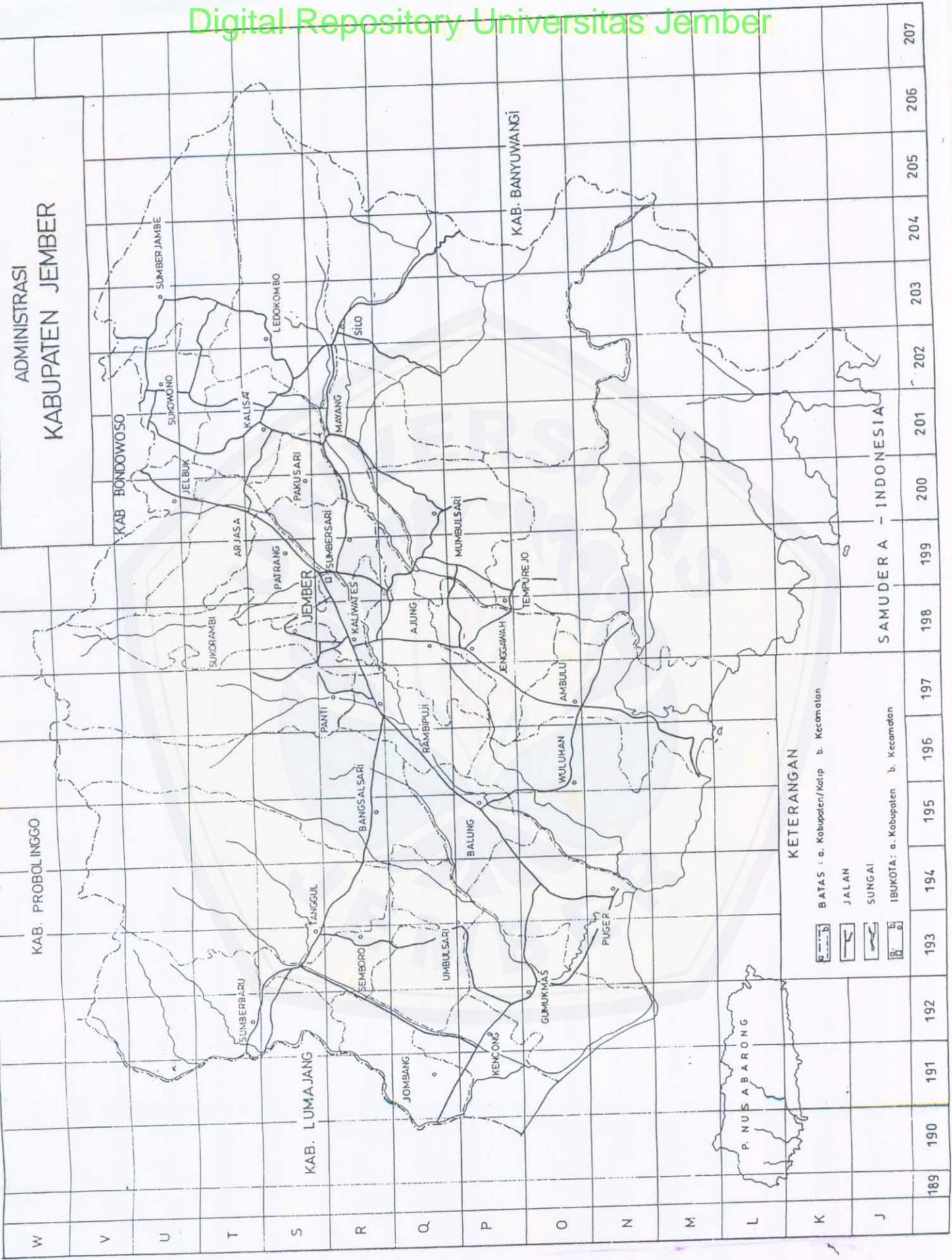
Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200..... Nomor hak .....



LAMPIRAN 9



ADMINISTRASI  
KABUPATEN JEMBER



KETERANGAN

- BATAS : a. Kabupaten/Kotip b. Kecamatan
- JALAN
- SUNGAI
- IBUKOTA: a. Kabupaten b. Kecamatan

SAMUDERA - INDONESIA

W	V	U	T	S	R	Q	P	O	N	M	L	K	J	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----