



**PROSEDUR PENDAFTARAN PERMOHONAN PEMBERIAN
PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

oleh :

RANGGA SUHARTONO

130803103011

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III KESEKRETARIATAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER**

2016



**PROSEDUR PENDAFTARAN PERMOHONAN PEMBERIAN
PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar AhliMadya
Program Studi Diploma III Kesekretariatan Jurusan Manajemen
FakultasEkonomi- UniversitasJember

oleh :

RANGGA SUHARTONO

130803103011

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III KESEKRETARIATAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER**

2016



**THE PROCEDURE FOR REGISTRATION OF GRANTING AN
EXTENSION OF THE RIGHT TO BUILD IN THE DISTRICT LAND
OFFICE JEMBER**

REAL WORK PRACTICE REPORTING

Submitted as one of conditions to obtain the title of Associate degree
Diploma Course III of Management Company, Secretary
Faculty of Economics – Jember University

By :

RANGGA SUHARTONO

130803103011

**STUDY PROGRAM DIPLOMA III OF SECRETARY
FACULTY OF ECONOMICS
JEMBER UNIVERSITY**

2016

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

**PROSEDUR PENDAFTARAN PERMOHONAN PEMBERIAN
PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Rangga Suhartono
NIM : 130803103011
Program Studi : Kesekretariatan (D3)
Jurusan : Manajemen

Telah dipertahabkab di depan Panitia Penguji pada Tanggal:

8 Juni 2016

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Program Diploma III pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Susunan Panitia Penguji

Ketua,

Sekretaris,

Dra Lilik Farida, M.Si
NIP. 196311281988022001

Drs. Sudarsih, M.Si
NIP. 196212121992012001

Anggota,

Wiji Utami, SE. M.S
NIP. 197401202000122001

Mengetahui/Menyetujui

Universitas Jember

Fakultas Ekonomi

Dekan

Dr. Moehammad Fathorrazi, S.E, M.Si.
NIP. 19630614 199002 1 001

**LEMBAR PERSETUJUAN
LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA**

NAMA : RANGGA SUHARTONO
NIM : 130803103011
FAKULTAS : EKONOMI
PROGRAM STUDI : DIII KESEKRETARIATAN
JURUSAN : MANAJEMEN
JUDUL : PROSEDUR PENDAFTARAN PERMOHONAN
PEMBERIAN PERPANJANGAN HAK GUNA
BANGUNAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER

Jember, 24 Mei 2016

Mengetahui,

Ketua Program Studi
Kesekretariatan

Laporan Praktek Kerja Nyata
Telah disetujui oleh Dosen
Pembimbing

Dra. Lilik Farida, M.Si
NIP. 196311281989022001

Drs. Adi Prasodjo, M.P.
NIP. 195505161987031001

MOTTO

*If you can't explain it simply, you don't understand
It well enough*

“ Albert Einstein “

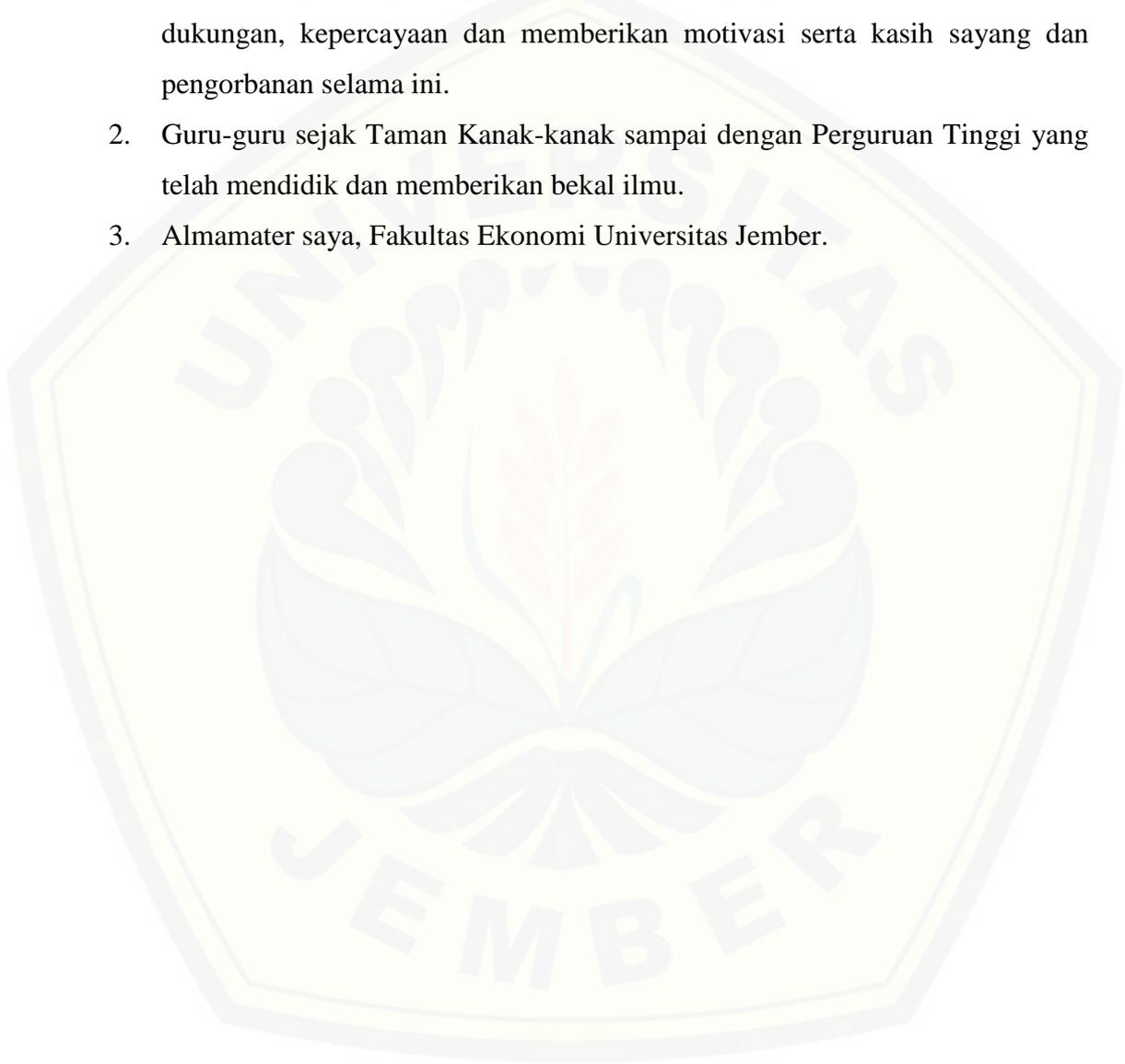
*Kecerdasan bukan penentu kesuksesan, tetapi kerja keraslah merupakan
penentu kesuksesanmu yang sebenarnya (NN)*



PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini dibuat sebagai perwujudan rasa terima kasih kepada.

1. Kedua orang tua saya, Bapak Suroso, Ibu tutik yang senantiasa memberi do'a, dukungan, kepercayaan dan memberikan motivasi serta kasih sayang dan pengorbanan selama ini.
2. Guru-guru sejak Taman Kanak-kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah mendidik dan memberikan bekal ilmu.
3. Almamater saya, Fakultas Ekonomi Universitas Jember.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata .Laporan Praktek Kerja Nyata ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan diploma tiga (D3) pada Jurusan Kesekretariatan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak.Oleh karena itu, penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fathorrazi.,M.Si.selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Dra.Lilik Farida.M.Si selaku Ketua Jurusan Program Studi Diploma III Kesekretariatan.
3. Bapak Drs. Adi Prasodjo.M.p. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, membimbing dan mengarahkan, sehingga penulisan Laporan Praktek Nyata ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi atas perhatian dan ilmu yang telah diberikan dengan penuh kesabaran.
5. Bapak Djoko Susanto.SH., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
6. Bapak Kusnun Irfnie, SH, selaku Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
7. Bapak Arief dan seluruh karyawan UPT Dinas Pendapatan Propinsi Jawa Timur Jember.
8. Kakak tercinta Siti Aisya dan Fajar Wati yang sudah mendukung saya.
9. Saudara-saudara saya yang sudah memotivasi saya dan mendoakan saya dalam mengerjakan Tugas Akhir ini.
10. Teman – temanku yang peduli untuk mengingatkan proses pengerjaan tugas akhir dan menyemangati Yanuar, Zaenol ,Desi, Jabir, sam Resa, Yogik,Joko, Trio,Yovie, dan Firda teman seperjuangan.Teman PKN Nita Ayu Anggraeni.

11. Tri Kurnia Rahmawati yang telah memberi semangat dan selalu mendoakan yang terbaik.
12. Om Arief, Pak Parno, Mas Chandra yang telah memberi pengarahan dan petunjuk untuk mengerjakan Tugas Akhir ini.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan laporan. Semoga kontribusi yang diberikan dicatat sebagai amal ibadah.

Penulis telah berusaha maksimal untuk kesempurnaan laporan ini, namun penulis masih terbuka terhadap kritik dan saran. Oleh karena itu, segala kritik dan saran sangat diperlukan dari semua pihak demi kesempurnaan Laporan Praktek Kerja Nyata ini. Akhir kata penulis berharap semoga Laporan Praktek Kerja Nyata ini dapat bermanfaat.

Jember, Mei 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
 BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Alasan Pemilihan Judul	1
1.2 Tujuan dan Kegunaan Praktek Kerja Nyata	
1.2.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata	2
1.2.2 Kegunaan Praktek Kerja Nyata	2
1.3 Obyek dan Jangka Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	
1.3.1 Obyek Kegiatan Praktek Kerja Nyata.....	2
1.3.2 Jangka Waktu Kegiatan Praktek Kerja Nyata	2
1.3.3 Pelaksanaan Kegiatan Praktek Kerja Nyata	3
 BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	4

2.2 Hak Guna Bangunan	
2.2.1 Pengertian Hak Guna Bangunan	8
2.2.2 Ciri-Ciri dan Sifat Hak Guna Bangunan.....	9
2.2.3 Subyek Hak Guna Bangunan	10
2.2.4 Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan	11
2.2.5 Terjadinya dan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	11
2.2.6 Peralihan dan Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	14
BAB 3. GAMBARAN OBJEK PRAKTEK KERJA NYATA	
3.1 Latar Belakang	
3.1.1 Sejarah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	16
3.2 Struktur Organisasi.....	19
3.3 Kegiatan Pokok Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	
3.3.1 Manfaat kantor Pertanahan Kabupaten Jember	30
3.3.2 Tujuan Kantor Pertanahan	31
BAB 4. HASIL KEGIATAN PRAKTEK KERJA NYATA	
4.1 Melaksanakan pemeriksaan lapang / tanah	33
4.2 Membuat risalah pemeriksaan tanah / risalah konstataasi	37
4.3 Mengolah data dan membuat risalah pengolahan data.....	42
4.4 Membuat konsep surat keputusan perpanjangan hak guna bangunan	45
BAB 5. KESIMPULAN	51
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar3.1 Struktur Organisasi kantor pertanahan
kabupaten jember 21



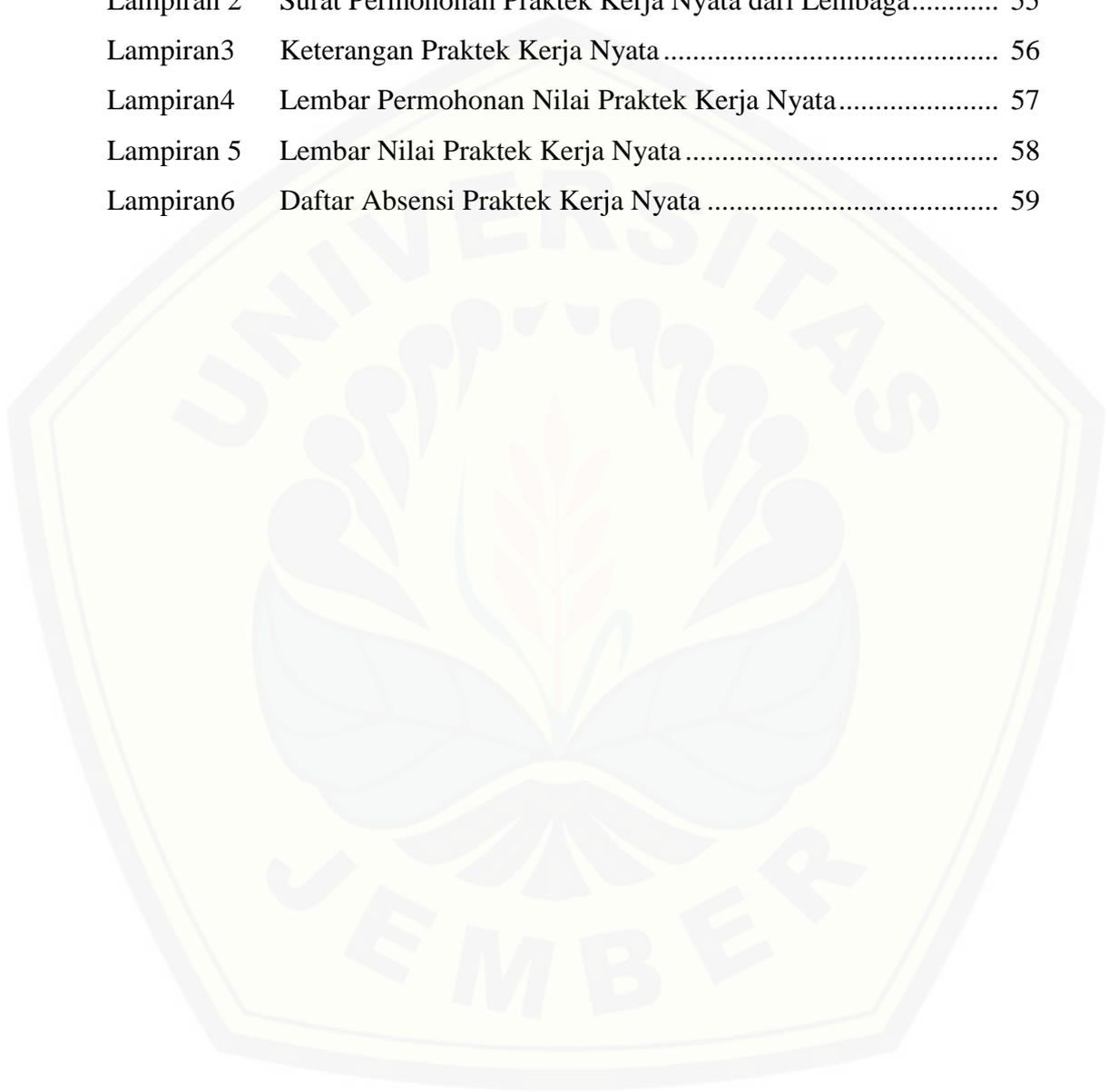
DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jadwal Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	3
Tabel 1.2	Waktu Pelaksanaan Kegiatan Praktek Kerja Nyata	3



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata dari Instansi	54
Lampiran 2	Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata dari Lembaga.....	55
Lampiran3	Keterangan Praktek Kerja Nyata	56
Lampiran4	Lembar Permohonan Nilai Praktek Kerja Nyata.....	57
Lampiran 5	Lembar Nilai Praktek Kerja Nyata	58
Lampiran6	Daftar Absensi Praktek Kerja Nyata	59



BAB 1 PENDAHULUAN

Alasan Pemilihan Judul

Hak guna bangunan diatur dalam UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan kemudian diatur dalam peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah (selanjutnya di sebut PP 40/1996). Pasal 35 ayat 1 UUPA menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu yang tertentu. Hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. untuk tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan dengan keputusan pemberian oleh hak menteri atau pejabat yang ditunjuk oleh pengusul pemegang hak pengelolaan. maka untuk itu saya hanya memilih judul perpanjangan hak guna bangunan saja.

Perpanjangan hak guna bangunan sangat diperlukan untuk seseorang yang memiliki tanah dengan status hak guna bangunan. Karena bidang tanah dengan status hak guna bangunan merupakan tanah yang memiliki kepastian hukum dengan hak yang berjangka waktu, sehingga apabila jangka waktu hak guna bangunan tersebut telah berakhir, maka perlu didaftarkan perpanjangan / pembaruan hak guna bangunannya sesuai dengan undang-undang nomor 5 tahun 1960 pasal 36 ayat 1 huruf b. Dengan begitu tanah yang sudah didaftarkan tidak akan bisa diambil atau diakui orang yang menginginkan tanah atau bangunan tersebut. Apabila tanah atau bangunan belum didaftarkan hak guna bangunannya maka orang yang iri akan membuat isu yang tidak benar tentang kegunaan bangunan tersebut hal tersebut akan merugikan pemilik bangunan tersebut. Apabila masa perpanjangan hak guna bangunan sudah habis maka harus di daftarkan ulang kembali. Karena itu PKN saya beri judul **“PROSEDUR PENDAFTARAN PERMOHONAN PEMBERIAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”**

Tujuan dan Kegunaan Praktek Kerja Nyata

Tujuan Praktek Kerja Nyata

Untuk mengetahui dan memahami prosedur pendaftaran pemberian perpanjangan/ pembaruan hak guna bangunan.

Kegunaan Praktek Kerja Nyata

Adapun Kegunaan Praktek Kerja Nyata ini antara lain meliputi antara lain :

Memperoleh wawasan, pengetahuan dan pengalaman di lapangan kerja mengenai dunia kerja.

Mengetahui tentang tata cara pendaftaran hak dan penetapan hak tanah.

Sebagai tugas akhir dalam menyelesaikan program studi Diploma III administrasi keuangan dan perbankan fakultas ekonomi Universitas Jember dan syarat untuk mendapatkan gelar A.Md (Ahli Madya).

Objek dan Jangka Waktu Kegiatan Praktek Kerja Nyata

Objek Praktek Kerja Nyata

Kegiatan Praktek Kerja Nyata dilaksanakan pada Kantor Dinas Pertanahan Daerah Kabupaten Jember, yang beralamat di Jl. K. H. Siddiq 55 Jember Jawa Timur.

1.3.2 Jangka Waktu Kegiatan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) bulan yang terhitung mulai 3 Pebruari s/d 3 Maret 2016 atau kurang lebih 144 jam kerja efektif, sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Jember. Adapun pelaksanaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai berikut :

Senin – Jumat : pukul 07.30 – 16.00

Istirahat : pukul 12.00 – 13.00 (senin – Kamis)

Istirahat Jumat : pukul 11.30 – 13.00

Pelaksanaan Kegiatan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

Tabel : 1.1 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

No	Kegiatan Praktek Kerja Nyata	Minggu Ke -				Jumlah Jam
		1	2	3	4	
1	Pengajuan Surat Permohonan	X				5
	PKN Kepada Instansi yang terkait,					
	Mengurus surat ijin PKN dan membuat					
	prosedur PKN					
2	Perkenalan dengan Pimpinan dan	X				3
	Karyawan Kantor Pertanahan					
	Kabupaten Jember					
3	Pengarahan dan Penjelasan tentang	X	X			7
	gambaran umum dari Kantor					
	Pertanahan					
4	Daerah Kabupaten Jember					89
	Pelaksanaan PKN serta		X	X	X	
	menggumpulkan					
	data-data dan informasi untuk					
5	Digunakan					15
	Dalam menyusun Laporan PKN					
5	Konsultasi dengan Dosen Pembimbing	X	X	X	X	15
	Secara periodic					
6	Penyusunan Laporan PKN				X	20
7	Penggandaan Laporan PKN				X	5
	Total jam kegiatan Praktek kerja Nyata					144

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 2016



BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak milik dan guna bangunan secara umum pengaturan dan pengertian mengenai hak milik dan hak guna bangunan ada dalam UUPA hak milik dalam pengertiannya terdapat dalam pasal 20 ayat 01 menyebutkan bahwa “ Hak milik adalah hak turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6” sedangkan definisi hak guna bangunan terdapat dialam pasal 35 ayat 01 yang menyebutkan “ Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.”

Hak milik dalam suatu bangsa menjadi sangat penting terutama bagi masyarakat yang sedang membangun ke arah industri. Tentu saja yang di maksud adalah Hak Milik atas Tanah yang merupakan hal pokok bagi manusia.

Dalam hukum tanah, sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah apa yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA atau menurut yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan pengertian tanah secara umum adalah :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya.)

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Tanah itu

sendiri mempunyai fungsi ganda. Seperti pendapat Achmad Rubaie berikut: “Tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.”¹⁰ Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Konsep hak-hak atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah menjadi dua bentuk.

Hak Milik atas tanah dan Hak Guna Bangunan. Menurut konsep *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang dianut oleh Belanda, “hak perorangan disebut Hak *Eigendom* sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi atau Hak Milik perorangan adalah Hak Milik individu secara perseorangan atas tanah yang asal muasalnya merupakan Hak Buka Pertama. Sebagai hak yang paling sempurna, pemegang hak *Eigendom* atas tanah dapat berbuat apa saja terhadap tanah tersebut asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain.

Konsep BW diatas dapat dinyatakan bahwa hak seseorang atas tanah adalah hak yang tidak bisa diganggu gugat oleh pemerintah atau pihak manapun karena para pemegang hak atas tanah tersebut sudah memiliki kedudukan yang kuat atas tanahnya. Hak milik perorangan dan hak milik bersama adalah dua variabel dalam perkembangan hak kepemilikan yang menunjukkan hubungan sebab akibat, karena kepentingan bersama dari akibat hubungan sosial para individu.

Maria S.W. Sumardjono, mencermati bahwa sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar itu merupakan syarat untuk tumbuh dan berkembangnya hak-hak politik, karena penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya

. Pemerintahan Orde Baru mempunyai kebijakan pertanahan yang lebih ditekankan pada upaya mendorong tingkat pertumbuhan ekonomi. Kebijakan yang dibuat utamakan untuk memberikan kemudahan penyediaan tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan. Kebijakan pertanahan orde baru tersebut dikelompokkan kembali menjadi tiga periode. Ketiga periode itu adalah:

1. periode 1967- 1973. Periode ini dapat dikatakan sebagai periode eksploitasi sumber daya alam. Dikatakan demikian, karena pada periode ini pelaksanaan UUPA dibekukan.
2. periode 1973 - 1983. Periode ini disebut periode peningkatan produktivitas tanpa penataan struktur. Dikatakan demikian karena pada periode ini upaya mengejar tingkat produksi pangan melalui kebijakan revolusi hijau mendapatkan prioritas tinggi. Akan tetapi, tidak disertai pelaksanaan UUPA, sehingga terjadilah akumulasi penguasaan tanah pertanian di pedesaan.
3. periode 1983 - 1990-an. Periode ini dikatakan sebagai periode deregulasi, karena pada periode ini dilakukan deregulasi terhadap berbagai peraturan pertanahan yang dianggap dapat menghambat perolehan tanah untuk kepentingan investasi.

Pandangan tanah sebagai komoditas strategis ditujukan untuk mencapai tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Pandangan ini menarik untuk diamati karena hal ini merupakan perubahan pandangan terhadap masalah pertanahan itu sendiri. Secara umum UUPA sangat tidak setuju apabila tanah dipandang sebagai barang dagangan yang ditujukan untuk mencari keuntungan.

Memperlakukan tanah sebagai barang dagangan berarti memperbolehkan siapa saja yang mempunyai uang dapat membelinya kapan saja dan di mana saja. Demikian pula bila memandang tanah sebagai komoditas strategis, berarti kita menyetujui adanya pasar tanah yang didalamnya terkandung pengertian tarik menarik kekuatan *supply* dan *demand*. Pola ini pada gilirannya akan menciptakan suatu keadaan di mana pihak yang secara ekonomis kuat akan dapat menguasai tanah, yang pada akhirnya akan menciptakan terjadinya kepincangan struktur

penguasaan tanah. Apabila menganggap tanah sebagai komoditas, maka sangat memungkinkan terjadinya monopoli.

Memperlakukan tanah sebagai komoditas strategis jelas bertentangan dengan UUPA. UUPA sendiri memang lahir dari suatu kerangka pemikiran sosialis-nasionalis Indonesia, sehingga dasar-dasar kebijakan pertanahanpun lebih menitikberatkan kepada upaya mengejar kemakmuran bersama berdasarkan keadilan sosial. UUPA lebih menekankan kepada terciptanya suatu struktur agraria yang adil. Apabila kita menganggap tanah sebagai komoditas, selain bertentangan dengan UUPA maka hal tersebut juga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) serta amanat pendiri bangsa yang menyatakan bahwa monopoli di sektor agraria itu dilarang.

Pengaturan tanah dalam era reformasi dimulai dengan diterbitkannya TAP MPR RI Nomor IX/MPR-RI/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Menurut Pasal 2 pada TAP MPR tersebut menjelaskan bahwa :

Pembaruan Agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agrarian dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Presiden Susilo Bambang Yudoyono pun pernah menyampikan pidato pada tanggal 31 Januari 2007 tentang reforma agraria yang akan dilaksanakan secara bertahap dan menyediakan tanah bagi rakyat miskin. Namun pada kenyataannya, peraturan perundang-undangan yang muncul pada masa reformasi masih lebih menguntungkan untuk “memfasilitasi pemodal, tanpa memberikan *privilege* kepada masyarakat luas. ... pada era reformasi justru terbit UU Nomor 27 Tahun 2003 tentang Panas Bumi, UU Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air,

Peraturan perundang-undangan yang lahir tersebut mencerminkan tanah masih dianggap sebagai salah satu faktor pendukung perekonomian. Hal ini mencerminkan fungsi tanah sebagai *capital asset*.

2.2 Hak Guna Bangunan

2.2.1 Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

Pengaturan Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah dalam Pasal 35 sampai 40. Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain itu Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Pasal 19 sampai 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang khusus diperuntukan guna mendirikan bangunan di atasnya, tidak bisa difungsikan untuk kepentingan yang lain.

Pengertian lain mengenai Hak Guna Bangunan ditulis juga dalam buku Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia : “Sebuah Hak Guna Bangunan (“*superficies*”, “*opstal*”) memberikan hak untuk memperoleh kepemilikan atas bangunan atau konstruksi yang terpisah dari kepemilikan atas sebuah tanah.”Pendapat Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto mengenai Hak Guna Bangunan: “Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepadaPengaturan Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah dalam Pasal 35 sampai 40. Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain itu Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Pasal 19 sampai 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang khusus diperuntukan guna

mendirikan bangunan di atasnya, tidak bisa difungsikan untuk kepentingan yang lain.

2.2.2 Ciri-Ciri dan Sifat Hak Guna Bangunan

Sifat-sifat yang dimiliki oleh hak guna bangunan sebagai berikut:

1. Jangka waktunya terbatas, maksimal 30 tahun bisa diperpanjang maksimal 20 tahun. Apabila jangka waktu termasuk perpanjangan sudah habis dan yang bersangkutan masih menghendaki tanah tersebut, maka harus mengajukan permohonan baru.
2. Hak Guna Bangunan dapat dibebani dengan hak tanggungan, tetapi tidak bisa dibebani dengan hak atas tanah yang lain.

Adapun yang menjadi ciri-ciri yang hak guna bangunan antara lain:

1. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari pihak lain, sehingga Hak Guna Bangunan harus didaftarkan.
2. Jangka waktunya terbatas, suatu saat pasti berakhir.
3. Dapat dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan.
4. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan jual beli, tukar menukar, hibah, dan pewarisan.
5. Dapat dilepaskan hingga menjadi tanah Negara.
6. Hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto menambahkan ciri-ciri dari hak guna bangunan adalah :

1. Peruntukannya hanya untuk bangunan (mendirikan dan mempunyai bangunan)

HGB tidak akan diberikan kepada perusahaan yang bergerak dibidang pertanian, termasuk perkebunan maupun peternakan.

2. Diatas tanah yang bukan miliknya

HGB adalah hak atas tanah yang dapat diperoleh diatas tanah yang bukan miliknya. Di atas tanah yang bukan miliknya ini maksudnya bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah Negara, bisa juga di atas tanah Hak Pengelolaan, bisa juga di atas tanah Hak Milik orang lain.

2.2.3 Subyek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat memegang Hak Guna Bangunan ialah :

a) Warga Negara Indonesia

Hanya WNI saja yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Orang asing tidak dapat mempunyai Hak Guna Bangunan.

b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan hanya badan-badan yang sama seperti ketentuan tentang badan hukum yang menjadi subyek hukum Hak Milik. Badan hukum yang dimaksud harus memenuhi kedua unsur, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dapat diartikan jika harus memenuhi kedua unsur yang telah disebutkan, tidak bisa hanya memenuhi salah satunya saja. Sebagai contoh apabila ada suatu badan hukum yang berkedudukan di Indonesia tapi tidak didirikan menurut hukum Indonesia maka tentu saja badan hukum tersebut tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan.

Terhadap apa yang dicontohkan, dalam teori-teori yang berkembang dalam hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa, sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki “*persona standi in judicio*” pada suatu Negara di mana mereka melakukan kegiatan operasionalnya, dan tidak harus di mana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.

Dalam Pasal 36 ayat (2), orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan yang tidak memenuhi syarat. Jika hak guna bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain akan diindahkan. Hal mengenai subyek Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah.

2.2.4 Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan

Sesuai apa yang di cantumkan pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah maka tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- A. Tanah Negara.
- B. Tanah Hak Pengelolaan.
- C. Tanah Hak Milik.

2.2.5 Terjadinya dan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

1. Menurut Pasal 37 UUPA, hak guna bangunan dapat terjadi mengenai beberapa tanah antara lain : Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena penetapan pemerintah.
2. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemiiik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 22-24. Untuk mengetahui lebih lanjut maka dijelaskan sebagai berikut:

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.

Sesuai Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, maka pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara didasarkan pada keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan, Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4, Pasal 8, dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. Proses terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Pasal 22 ayat (2) menyatakan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Keputusan yang dimaksud sesuai dengan peraturan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan, Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, sedangkan prosedurnya diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian tersebut didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh Pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan, serta mengikat pihak ketiga sejak didaftarkannya akta tersebut. Pada Pasal 24 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor

40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah mengatakan bahwa ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden sedangkan keputusan presiden yang dimaksud sampai dengan saat ini belum ada. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997.

Secara umum pada pengertian Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 35 UUPA telah di sebutkan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan paling lama 30 (tigapuluh) tahun atas tanah yang bukan menjadi miliknya sendiri. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Pasal 26 sampai Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara memiliki jangka waktu pertama kali paling lama 30 (tigapuluh) tahun, dapat diperpanjang selama 20 (duapuluh) tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu paling lambat diajukan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan Jangka Waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat.

Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dapat memohonkan perpanjangan apabila memenuhi syarat :

- a. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tigapuluh) tahun, dapat diperpanjang 20 (duapuluh) tahun, dan dapat pula diperbaharui selama 30 (tigapuluh) tahun.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun tidak ada perpanjangan jangka waktu, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor pertanahan setempat. “untuk HGB di atas Hak Milik, tidak dapat diperpanjang akan tetapi dapat diperbaharui dengan dibuatkan akta PPAT yang baru dan didaftarkan.”

2.2.6 Peralihan dan Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih atau dialihkan artinya bahwa hak guna bangunan itu dapat berpindah, berganti, atau dipindahkan kepada pihak lain. Peralihan tersebut dapat terjadi karena:

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Penyertaan dalam modal.
4. Hibah, dan
5. Pewarisan.

Peralihan tersebut diatas harus dibuktikan dengan akta PPAT. Diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah . Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Selain dengan cara-cara yang ada diatas Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan dengan cara lelang, dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang, diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 . Pasal 41 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997.

Dalam peralihan Hak Guna Bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Hapusnya hak guna bangunan diatur dalam Pasal 40 UUPA dan dipertegas dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pengelolaan. Bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan karena:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
2. Dibatalkannya oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak, atau
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah pengelolaan; atau
 - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

BAB 3. GAMBARAN UMUM OBJEK PRAKTEK KERJA NYATA

3.1 Latar Belakang

3.1.1 Sejarah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Setelah memproklamasikan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, Indonesia belum mempunyai peraturan mengenai pertanahan yang khususnya mengatur hak atas tanah. Maka dibentuklah panitia panitia yang bertugas untuk merancang dan membuat Undang Undang tentang pertanahan yaitu :

a. Panitia Agraria Yogya

Panitia ini dibentuk dengan Penetapan Presiden Republik Indonesia tanggal 21 Mei 1948 nomor 16, diketahui oleh Sarimin Reksodiharjo serta beranggotakan pejabat pejabat dari bagian kementerian dan jawatan, anggota Badan pekerja KNPI yang mewakili organisasi tani dan daerah, ahli hukum adat dan wakil dari Serikat Buruh Perkebunan.

b. Panitia Agraria Jakarta

Panitia ini dibentuk untuk menggantikan Panitia Agraria Yogya dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia tanggal 19 Maret 1951 nomor 36/1951 yang diketuai oleh Sarimin Reksodiharjo serta beranggotakan pejabat dari kementerian dan wakil organisasi tanah.

c. Panitia Soewahjo

Panitia ini dibentuk dengan Keputusan Presiden tanggal 29 Maret 1955 nomor 55/1955, diketuai oleh Soewahjo Soemodilogo, dan beranggotakan pejabat berbagai kementerian dan ahli hukum adat serta wakil beberapa organisasi tani. Selain beberapa panitia yang bertugas membuat undang Undang Pertanahan juga ada beberapa rancangan tentang Undang Undang Pokok Agraria yaitu :

a. Rancangan Soenarjo

Beberapa perubahan mengenai sistematika dan rumusan beberapa pasalnya, rancangan “Panitia Soewahjo” kembali diajukan oleh Menteri Agraria Sunarjo” kepada Dewan Menteri tanggal 14 maret 1958. Pada tanggal April 1958 rancangan ini disetujui, kemudian diajukan kepada DPR dengan amanat

Presiden tanggal 24 April 1958, sidang selanjutnya tertunda sehingga rancangan tersebut ditarik kembali oleh cabinet.

b. Rancangan Sadjarwo

Sehubung dengan berlakunya kembali UUD 1945 maka “Rancangan Soenarjo” yang memakai dasar UUD ditarik dengan surat pejabat Presiden tanggal 23 mei 1960 nomor 1532/HK/1960. Kemudian Menteri Agraria Sadjarwo memberikan rancangan undang undang yang baru dan disetujui oleh kabinet inti dalam sidang pada tanggal 22 Juli 1960. Dengan amanat presiden tanggal 1 Agustus 1960 nomor 2584/HK/1960 rancangan tersebut diajukan kepada DPR Gotong Royong. Pada tanggal 14 September 1960 dengan suara bulat DPR Gotong Royong menerima baik rancangan undang undang yang telah disetujui tersebut disahkan oleh Presiden Sukarno menjadi UU nomor 5 tahun 1960 nomor 104 sedangkan penjelasannya dimuat dalam tambahan Lembaran Negara nomor 2043.

Sejarah Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tertuang dalam UUD 1945 pasal 33 ayat 3 berbunyi “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sejarah nomor 5 tahun 1960 mengenai Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan LN No. 104 T. LN. No. 2043 mulai kurun waktu 12 tahun. Tahun 1948-1960 merupakan perubahan fundamental yang mendasar baik struktur perangkat maupun isinya karena hukum yang berlaku sebelum keluarnya UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA hanya menguntungkan pemerintah kolonial yang mengandung unsur adal komunalistik hukum perdata barat.

Berdasarkan Keputusan presiden No. 26 Tahun 1988 maka dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional adalah salah satu wadah atau instansi pemerintah yang menangani tentang hak kepemilikan atas tanah khususnya ada yang perorangan, badan hukum, koperasi dan instansi pemerintah dan instansi

instansi tentang tanah yang diatur dalam UUPA pasal 16 yang berisi tentang hak milik, hak guna usaha hak pakai, hak pengelolaan hak memungut hasil hutan dan lain lain.

Pengertian agrarian diambil dari bahasa latin *Ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan *Agrarius* berate perladangan, persawaan, pertanian. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia pengertian Agraria adalah urusan pertanahan/ tanah pertanahan/ urusan pemilikan tanah. Menurut UUPA pengertian agrarian meliputi bumi, air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya. Sebutan agrarian bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agrarian merupakan suatu kelompok bidang hukum masing masing mengatur hak hak penguasaan atas sumber sumber daya alam tertentu. UUPA bukan hanyabmemuat ketentuan mengenai perombakan Hukum Agraria sesuai dengan namanya : Peraturan Dasar Pokok Agraria, UUPA memuat banyak pokok persoalan agrarian beserta penyelesaiannya. Penyelesaian persoalan persoalan tersebut pada waktu terbentuknya UUPA merupakan Program revolusi dalam bidang agrarian yang disebut dengan Agraria Reform Indonesia.

Sesuai dengan situasi dan kondisi keagrarian di Indonesia dan tujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila (pada saat itu disebut sosialisme Indonesia) Agraria Reform Indonesia meliputi 5 program (Panca Program) sebagai berikut :

- a. Pembaruan Hukum Agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsep nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum.
- b. Penghapusan hak hak asing dan konsesi konsesi atas tanah.
- c. Mengakhiri pengisapan fendal secara berangsur angsur.
- d. Perombakan pemilik dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan (*landform*).
- e. Perencanaan dan persediaan peruntukan bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya serta penggunaan secara terencana sesuai dengan daya dukung dan kemampuan.

Tujuan UUPA sebagai berikut :

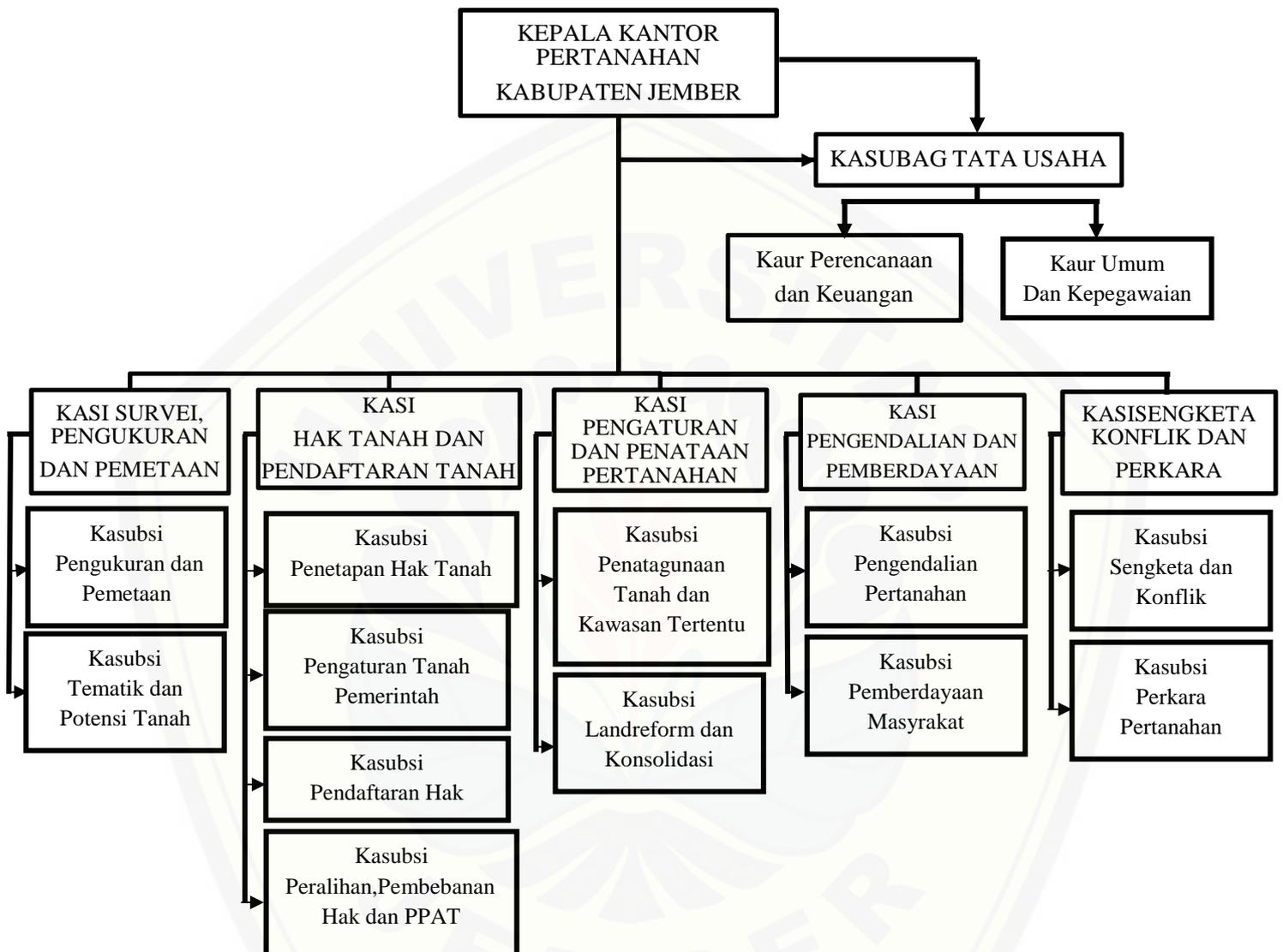
- a. Meletakkan dasar dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

3.2 Struktur Organisasi

Organisasi dalam arti statis adalah suatu gambaran secara skematis tentang bagian bagian tugas dan bagian tanggung jawab, serta hubungan bagian yang terdapat dalam suatu badan atau lembaga. Organisasi merupakan suatu kesatuan untuk melakukan pekerjaan dalam mencapai tujuan. Untuk mengetahui tugas, wewenang, dan tanggung jawab tiap bagian yang ada dalam suatu kantor dan untuk mencapai tujuan yang semula sudah ditentukan, maka perlu disusun suatu struktur organisasi. Berikut adalah struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

STRUKTUR ORGANISASI

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Sesuai dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2006, maka susunan organisasi kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai berikut. Tugas dan wewenang masing-masing bagian dalam organisasi adalah sebagai berikut :

a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Sebagai pimpinan, tugas dan fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

1. Membina aparatur agar berdaya guna dan hasil guna.
2. Membina dan melaksanakan kerjasama di bidang pertanahan dengan instansi di lingkungan wilayah kabupaten jember.

b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Bagian Tata Usaha mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kanwil BPN, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan. Bagian Tata Usaha membawahi dua subbagian yaitu Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan dan Kepala Umum Urusan Kepegawaian. Kepala Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi:

1. Penyusunan rencana, program, dan anggaran;
2. Koordinasi pelayanan pertanahan;
3. Pengelolaan data dan informasi;
4. Pelaksanaan urusan kepegawaian, keuangan, dan perlengkapan;
5. Evaluasi kegiatan dan penyusunan laporan;
6. Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga

c. Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan

Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan mempunyai tugas;

1. Menyiapkan penyusunan rencana, program, dan anggaran;
2. Melaporkan akuntabilitas kinerja pemerintah serta urusan keuangan dan pelaksanaan anggaran.

d. Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian

Kepala Urusan Umum dan kepegawaian mempunyai tugas untuk :

1. Melakukan urusan kepegawaian dan pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
2. Melakukan urusan surat-menyurat, perlengkapan, dan rumah tangga;
3. Pelayanan data dan informasi;
4. Menyiapkan koordinasi pelayanan pertanahan.

e. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan survei, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan membawahi dua Kepala Sub Bidang. Dalam menyelenggarakan tugas, Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi :

1. pelaksanaan kebijakan teknis survei, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang, dan perairan, perapatan kerangka dasar pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi;
2. pelaksanaan perapatan kerangka dasar serta pengukuran batas kawasan/wilayah;
3. pelaksanaan pengukuran, pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, dan ruang;
4. pelaksanaan pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik serta survei potensi tanah;
5. pelaksanaan bimbingan tenaga teknis, surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah;
6. pelaksanaan pemeliharaan, pengelolaan, dan pengembangan peralatan teknis, dan teknologi komputerisasi.

f. Kepala SubSeksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar

Seksi Pngukuran dan Pemetaan Dasar mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Melakukan prapatan kerangka dasar
2. Pengukuran batas kawasan/wilayah
3. Pemeliharaan, pengelolaan, dan pengembangan peralatan teknis, dan teknologi komputerisasi.

g. Kepala SubSeksi Tematik dan Potensi Tanah

Seksi Pemetaan Tematik mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Melakukan survei, pemetaan, pemeliharaan, dan pengembangan pemetaan tematik dalam data tekstual, dan spasial.
2. Melakukan pemeliharaan dan pengembangan survey potensi tanah dalam data tekstual dan spasial serta pembinaan teknis pejabat penilaian tanah.

h. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Bidang Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas mengkoordinasikan, dan melaksanakan penyusunan program, pemberian perijinan, pengaturan tanah pemerintah, pembinaan, pengaturan, dan komputersasi pelayanan. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah membawahi empat Kepala Sub Seksi. Sedangkan dalam menyelenggarakan tugas Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- a. Pelaksanaan kebijakan teknis pengaturan dan penetapan hak tanah;
- b. penetapan hak tanah, perairan, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, yang meliputi pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan hak tanah;
- c. pembinaan dan pengendalian proses serta pelaksanaan kewenangan pemberian hak atas tanah;
- d. pengelolaan administrasi tanah-tanah instansi pemerintah, tukar-menukar, dan penaksiran tanah, dan mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan atau milik negara, daerah bekerjasama dengan Pemerintah daerah;
- e. Pemberian rekomendasi dan perijinan hak tanah berkas milik belanda dan berkas tanah asing lainnya dalam rangka penetapan hak dan hak pengelolaan;
- f. Penyusunan telaahan permasalahan dalam rangka penyelesaian penetapan hak dan hak pengelolaan;
- g. Pembinaan teknik hak-hak pengelolaan;
- h. Pembinaan peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- i. Pembinaan pendaftaran hak dan komputersasi pelayanan pertanahan;
- j. Pembinaan penegasan dan pengakuan hak atas tanah.

i. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah

Kepala Sub Bagian Penetapan Hak Tanah mempunyai tugas

1. Melakukan penelitian dan telaahan;
2. Pengelolaan urusan permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai

j. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Kepala Sub Bagian Pengaturan Tanah Pemerintah mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Melakukan penelitian, telaahan, pengelolaan urusan permohonan hak guna usaha.
2. Hak guna bangunan dan hak pakai.
3. Hak pengelolaan atas tanah, tanah pemerintah, badan hukum pemerintah, penyiapan bahan perijinan, rekomendasi, dan pembinaannya;
4. Mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan atau milik negara dan daerah.

k. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak

Kepala sub seksi penetapan Hak Tanah Badan Hukum mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Melakukan penelitian, telaahan, pengelolaan urusan permohonan hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah atau badan hukum.
2. Penyiapan bahan perijinan dan rekomendasi serta pembinaannya.

l. Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebasan Hak dan PPAT

Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebasan Hak dan PPAT Kepala Sub Seksi Pendaftaran, Peralihan, pembebasan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Menyiapkan pembinaan pendaftaran hak, penegasan, dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia, peralihan, pembebanan hak atas tanah.
2. Pembebanan hak tanggungan, dan pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta melakukan komputerisasi pelayanan petanahan.

m. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan urusan penatagunaan tanah, penataan

pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu lainnya, landreform, dan konsolidasi tanah. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan membawahi dua Sub Seksi. Sedangkan dalam menyelenggarakan tugas, Kepala Seksi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai fungsi :

1. Menyusun rencana, program dan koordinasi pelaksanaan landreform, penatagunaan tanah, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan kawasan tertentu;
2. Pelaksanaan kebijakan pengaturan dan penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
3. Penyiapan rencana persediaan tanah, peruntukan, pemeliharaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
4. Penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu lainnya;
5. Penyiapan dan penetapan neraca perubahan dan neraca kesesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, dan neraca ketersediaan tanah dengan fungsi kawasan;
6. Penyiapan dan pelaksanaan pola penyesuaian dan pemanfaatan tanah dengan fungsi kawasan;
7. Penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/*zoning*;
8. Penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan di wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu lainnya;
9. Pelaksanaan penertiban pertimbangan teknis penatagunaan tanah, ijin perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kewenangannya;
10. Pengembangan dan pemeliharaan basis data penatagunaan tanah;
11. Pelaksanaan monitoring, dan evaluasi pemeliharaan tanah, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap kawasan;
12. Pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah yang luasnya tertentu;

13. penetapan pengeluaran tanah dari objek Landreform hasil penertiban redistribusi;
14. Penegasan objek konsolidasi tanah dan pelaksanaan konsolidasi tanah;
15. Pengkoordinasian dan pengendalian penyediaan tanah untuk pengembangan wilayah melalui konsolidasi tanah, penataan tanah bersama untuk permukiman kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik, pemukiman kembali, pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan serta penguasaan tanah-tanah objek landreform;

16. Pengumpulan, pengolahan, penyajian, dan pendokumentasian data landreform

n. Kepala SubSeksi Penataan Tanah dan Kawasan tertentu

Kepala Sub Seksi Penataan Tanah dan Kawasan Tertentu mempunyai tugas :

1. Menyiapkan bahan penyusunan rencana dan program persediaan;
2. Peruntukan dan penatagunaan tanah, pengaturan dan penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
3. Neraca penataan gunaan tanah dan kesediaan tanah;
4. Bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah;
5. Ijin perubahan penggunaan, pemanfaatan tanah dan inventarisasi data;
6. Mengelola basis data dan sistem informasi geografi.

Sedangkan Penataan Kawasan tertentu mempunyai tugas :

1. Menyiapkan zonasi dan penataan pemanfaatan zonasi serta penetapan pembatasan penguasaan;
2. Pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu sesuai daya dukung lingkungan.

o. Kepala SubSeksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Seksi Landreform mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Mengusulkan penetapan tanah objek Landreform, penegasan tanah negara menjadi objek Landreform;
2. Pengeluaran tanah menjadi objek Landreform;
3. Mengkoordinasikan penguasaan tanah-tanah objek Landreform;
4. Memberi ijin peralihan tanah pertanian, dan ijin redistribusi tanah dengan luas tertentu;

5. Melakukan pengeluaran tanah dari objek Landreform hasil penertiban surat keputusan redistribusi, monitoring, evaluasi, dan bimbingan redistribusi tanah;
6. Ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi Landreform.

Sedangkan Seksi Konsolidasi Tanah mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Menyiapkan koordinasi dan pengendalian penyediaan tanah melalui konsolidasi tanah;
2. Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan;
3. Penataan tanah bersama untuk peremajaan pemukiman kumuh;
4. Penegasan objek, pengembangan teknik dan metode;
5. Promosi dan sosialisasi;
6. Pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat;
7. Kerja sama dan fasilitasi, pengelolaan basis data dan informasi;
8. Monitoring dan evaluasi konsolidasi tanah.

p. Kepala Sub Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Kepala Sub Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan mempunyai tugas untuk mengkoordinasikan dan melaksanakan penyusunan program pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat. Kepala Sub Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan membawahi dua Kepala Sub Bagian. Sebagaimana dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai fungsi :

1. Penyusunan rencana dan program pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
2. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah Subseksi Pengendalian Pertanahan tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
3. Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan penertiban kebijakan dan program pertanahan, program sektoral, dan pengelolaan tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, dan

peringatan serta penertiban dan pendayagunaan dalam rangka pengelolaan tanah negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis;

4. Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar;
5. Inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi, fasilitasi, dan peningkatan akses ke sumber produktif;
6. Bimbingan masyarakat, lembaga masyarakat, lembaga swadaya masyarakat, dan mitra kerja pertanahan dalam rangka pengelolaan pertanahan;
7. Pengkoordinasian dan kerjasama dengan lembaga pemerintahan provinsi dan pemerintah;
8. Pengelolaan basis data pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat.

q. Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan

Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Mengelola basis data, evaluasi hasil inventarisasi, dan atau identifikasi serta penyusunan saran tindak, dan langkah-langkah penanganan;
2. Serta penyiapan usulan penertiban, dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak, dan kewajiban pemegang hak atas tanah;\
3. Pengendalian penerapan kebijakan dan program pertanahan, pengelolaan tanah negara, serta penanganan tanah terlantar dan kritis.

r. Kepala SubSeksi Pemberdayaan Masyarakat

Seksi Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas untuk :

1. Melakukan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan;
2. Serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah dan nonpemerintah serta menyiapkan bahan pembinaan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

s. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Kepala Sub Seksi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan konflik Pertanahan mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan pembinaan teknis penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Kepala Sub Seksi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan konflik membawahi dua Kepala Sub Seksi. Sedangkan dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan konflik Pertanahan mempunyai fungsi :

1. Penyusunan rencana dan program di bidang penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan.
2. Pelaksanaan penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
3. Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
4. Penyiapan bahan dan penanganan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum; mediasi dan fasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan; penanganan perkara di pengadilan;
5. Penyiapan usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan;
6. Penelitian data dan penyiapan pembatalan serta penyiapan usulan rekomendasi dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/ atau badan hukum dengan tanah;
7. Pengkoordinasian dan bimbingan teknis penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan.

t. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas :

1. Menyiapkan bahan pengkajian, penanganan sengketa, konflik, pembatalan, dan penghentian, usul rekomendasi;
2. Hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah;
3. Pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, koordinasi dan pembinaan teknis.

u. Kepala Sub Seksi Pengkajian dan Perkara Pertanahan

Kepala Sub Seksi Pengkajian dan Perkara Pertanahan mempunyai tugas untuk :

1. Menyiapkan bahan pengkajian, penyelesaian perkara, pembatalan, dan penghentian, usulan rekomendasi pembatalan;
2. Penghentian hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

3.3 Kegiatan Pokok Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember merupakan salah satu instansi pemerintah di bidang jasa yang mengurus masalah pertanahan. Program kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat digolongkan menjadi tiga kegiatan, yaitu :

a. Kegiatan Rutin

Titik berat kegiatan ini adalah kegiatan yang bersifat pelayanan umum dan kegiatan yang dibiayai dengan anggaran rutin Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

b. Kegiatan pembangunan

Merupakan kegiatan proyek pembangunan dengan sumber dana dari APBN, APBD TK I, dan APBD TK II, yang erat kaitannya dengan kegiatan rutin.

c. Kegiatan lain lain

Merupakan kegiatan yang tidak bisa diprogramkan yang erat kaitannya dengan bidang pertanahan yang sifatnya mendesak atau intruksi. Melihat gambar struktur organisasi yang digunakan adalah sistem organisasi garis dan staf.

3.3.1 Manfaat kantor Pertanahan Kabupaten Jember

1. Memberikan suatu kepastian hukum hak atas tanah bagi pemilik tanah sehingga para pemilik tanah yang telah mempunyai bukti kepemilikan akan dilindungi oleh hukum.
2. Memudahkan mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain.
3. Melindungi hak hak pemiliknya.

3.3.2 Tujuan Kantor Pertanahan

Sebagaimana yang telah tercantum dalam janji Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tujuan didirikannya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai tempat untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.
- b. Sebagai tempat untuk memperoleh tanda bukti atas tanah yang berupa sertifikat tanah yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak pemungutan hasil hutan, dan lain-lain.

v. **Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah**

Bidang Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas mengkoordinasikan, dan melaksanakan penyusunan program, pemberian perijinan, pengaturan tanah pemerintah, pembinaan, pengaturan, dan komputerisasi pelayanan. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah membawahi empat Kepala Sub Seksi. Sedangkan dalam menyelenggarakan tugas Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

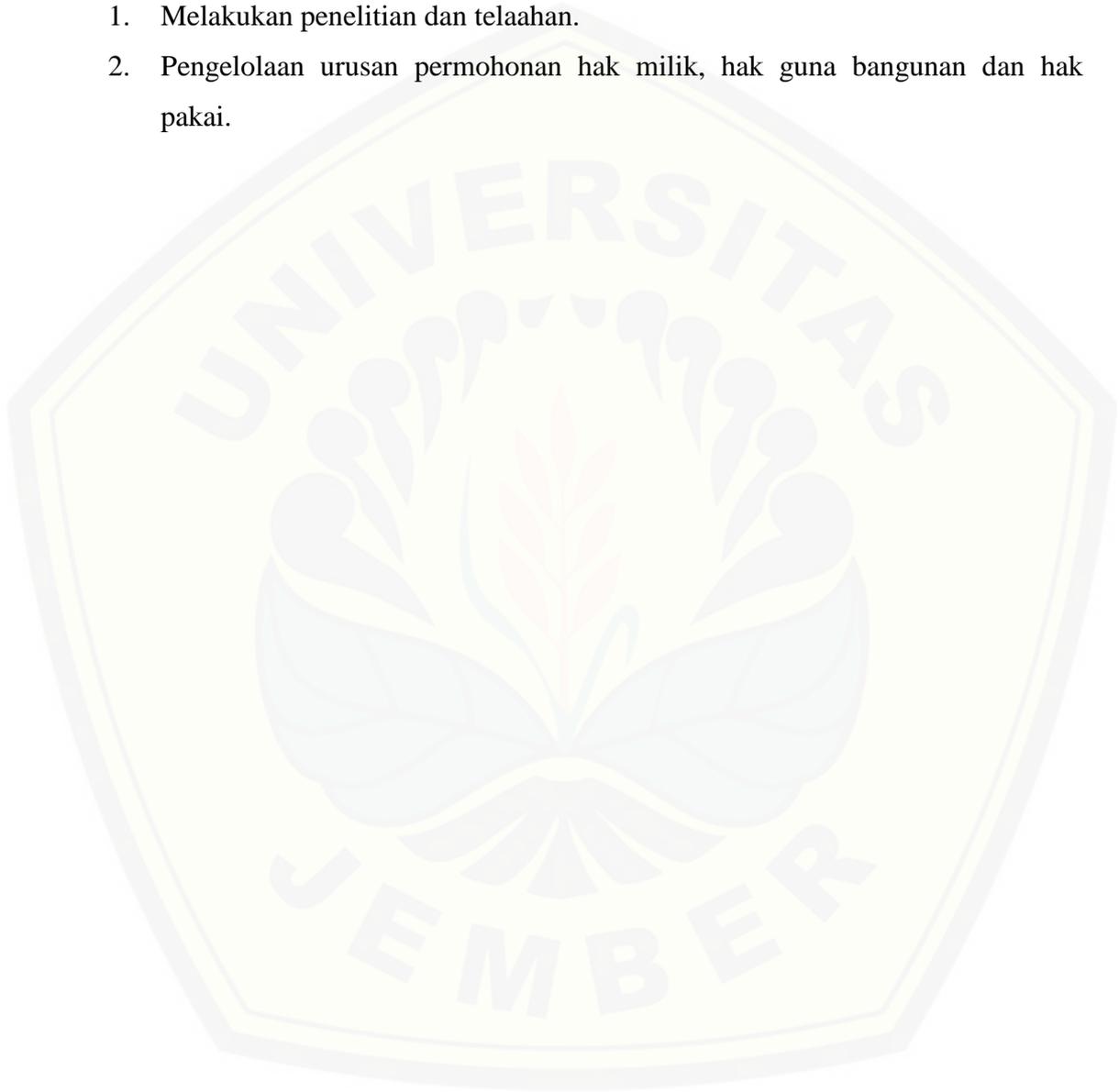
- a. Pelaksanaan kebijakan teknis pengaturan dan penetapan hak tanah;
- b. penetapan hak tanah, perairan, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, yang meliputi pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan hak tanah;
- c. pembinaan dan pengendalian proses serta pelaksanaan kewenangan pemberian hak atas tanah;
- d. pengelolaan administrasi tanah-tanah instansi pemerintah, tukar-menukar, dan penaksiran tanah, dan mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan atau milik negara, daerah bekerjasama dengan Pemerintah daerah;
- e. Pemberian rekomendasi dan perijinan hak tanah berkas milik belanda dan berkas tanah asing lainnya dalam rangka penetapan hak dan hak pengelolaan;
- f. Penyusunan telaahan permasalahan dalam rangka penyelesaian penetapan hak dan hak pengelolaan;
- g. Pembinaan teknik hak-hak pengelolaan;
- h. Pembinaan peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- i. Pembinaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
- j. Pembinaan penegasan dan pengakuan hak atas tanah.

w. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah

Kepala Sub Bagian Penetapan Hak Tanah mempunyai tugas

- 1. Melakukan penelitian dan telaahan.
- 2. Pengelolaan urusan permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai.



BAB 5 KESIMPULAN

Kegiatan petugas pelaksana di sub seksi penetapan hak :

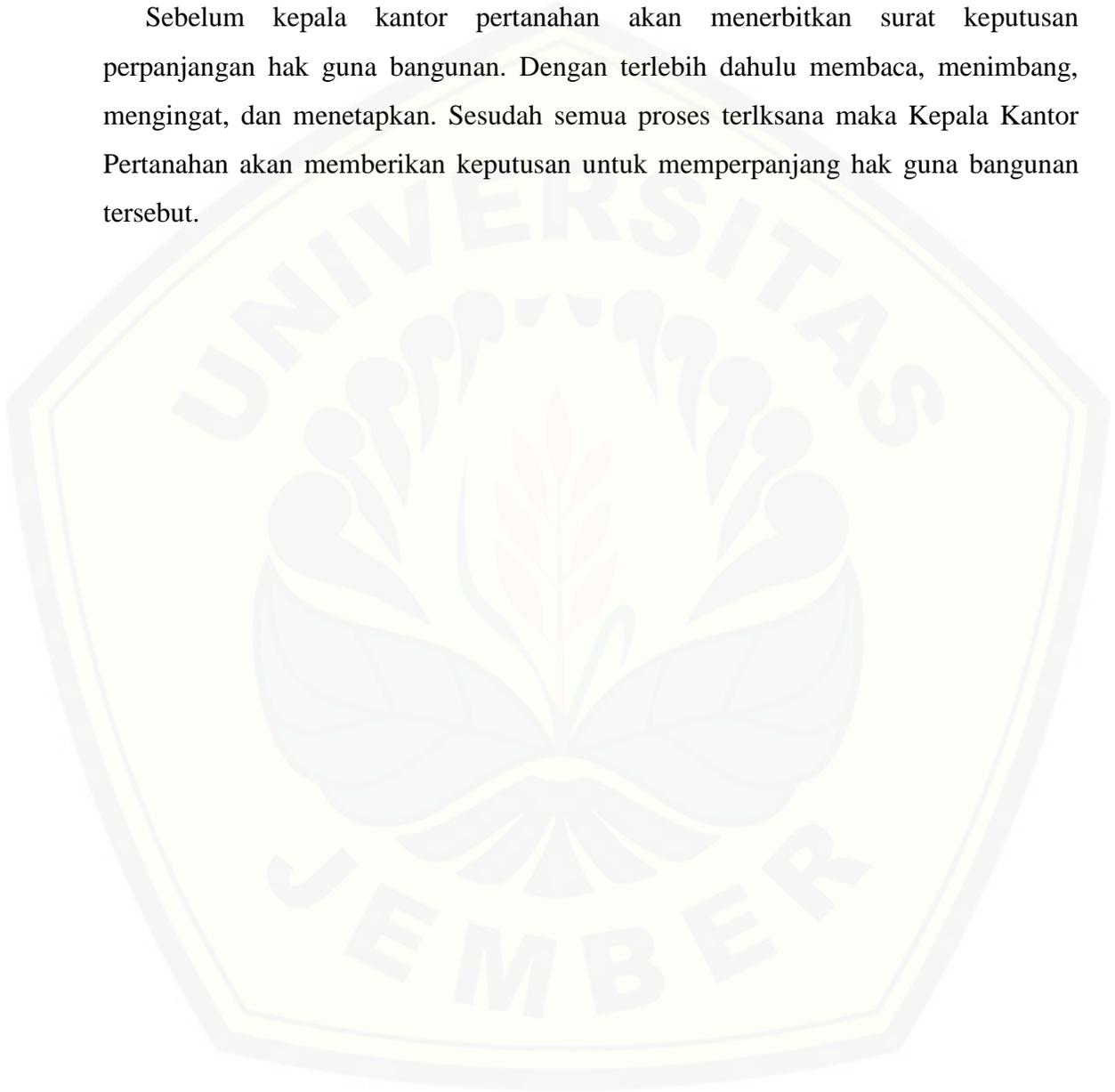
1. Melaksanakan Pemeriksaan lapang / tanah
2. Membuat risalah pemeriksaan tanah/risalah konstataasi
3. Mengolah data dan membuat risalah pengolahan data
4. Membuat konsep surat keputusan perpanjangan hak guna bangunan

Dalam penetapan hak ada beberapa proses dan langkah yang harus dilakukan sebelum berkas sampai dibagian pelaksana sub seksi penetapan untuk diterima dan dikoreksi. Pengoreksian berkas, berkas harus lengkap dengan syarat-syarat untuk melakukan perpanjangan hak guna bangunan yang telah ditentukan . melaksanakan perpanjangan hak maka akan turun surat tugas dari kepala kantor kepada pejabat pejabat yang berwenang atas penetapan hak. Apabila ada sengketa dan konflik yang terjadi terhadap bangunan yang di mohon atau tanah yang dimohon maka proses akan di selesaikan di pengadilan. Hasil yang sudah di tetapkan di pengadilan maka akan di pergunakan sebagai dasar oleh tim panitia. Setelah di koreksi maka petugas konstataasi akan melaksanakan tugasnya yaitu mengecek apa ada perubahan kegunaan, pengukuran tanah apa ada yang berubah atau tetap seperti yang sudah tertulis di dokumen yang dimohon.

Panitia konstataasi akan membuat sebuah risalah yang dimaksudkan daalam peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 07 tahun 2007. Risalah pembuatan data untuk penerbitan surat keputusan penetapan akan mendata dan meneliti risalah yang di buat oleh panitia konstataasi dengan melihat identitas pemohon , tanah yang dimohon, penelitian data fisik dan data yurdis, kelengkapan data yang harus diperlukan, kesimpulan, dan pertimbangan kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah. Apabila sudah tidak ada kesalahan atau kekurangan maka dapat di simpulkan persyaratan lengkap dapat di tetapkan selama 20 tahun kedepan

dan ketentuan tersebut di usulkan kepada kepala kantor pertanahan untuk persetujuan penetapan selama 20 tahun.

Sebelum kepala kantor pertanahan akan menerbitkan surat keputusan perpanjangan hak guna bangunan. Dengan terlebih dahulu membaca, menimbang, mengingat, dan menetapkan. Sesudah semua proses terlaksana maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan keputusan untuk memperpanjang hak guna bangunan tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Rubaie, 2007, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, Malang, hal.1-2
- Adrian Sutedi, 2006, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan., RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal.83
- Benhard Limbong, 2012, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, hal.2
- Herman Soesangobeng: Tanah dan Hak Ulayat, Makalah disampaikan dalam Seminar Pertanahan Balitbang DepKeh.HAM. Jakarta, 4 November 2003.
- Joseph R. Nolan dan M.J Connolly, *Black's Law Dictionary*. Fifth Edition, St. Paul Mminn: West Publishing Co. 1979, p. 789.
- Maria S.W Sumardjono, 2006, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hal.19.
- Munir Fuady, 2009, Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat), PT Refika Aditama, Bandung, hal. 1
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, 1988, Hukum Tata Negara Indonesia, Sinar Bakti, Jakarta, hal. 153
- Putri Agus Wijayanti, 2001, Tanah dan Sistem Perpajakan Masa Kolonial Inggris, Terawang, Yogyakarta, hal. 25
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, Hukum Perdata: Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, hal. 9.
- Supriadi, 2008, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 64

Lampiran 1 Permohonan Tempat PKN dari Instansi

 **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
PROVINSI JAWA TIMUR
Jl. KH. Siddiq No. 55 Jember Telp. (0331) 484644, Fax (0331) 488533

Nomor : 44 /35.09.100/I/2016
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Tempat PKN

Jember, 18 Januari 2016

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Jember
Jl. Kalimantan Nomor 37
di
JEMBER

Menindaklanjuti surat Saudara tanggal 7 Januari 2016 Nomor: 0135/UN.25.1.4/PM/2016 perihal sebagaimana pada pokok surat, dengan ini kami memberikan kesempatan izin magang kepada mahasiswa saudara mulai tanggal 3 Pebruari 2016 sampai dengan tanggal 3 Maret 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sebanyak 2 (dua) orang saja, karena keterbatasan tempat.

Demikian untuk menjadikan maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

SRI MURNIYATI, S. E.
NIP.19630706 198303 2 001

Lampiran 2 Permohonan PKN



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI
 Jalan Kalimantan No. 37 – Kampus Bumi Tegal Boto
 Kotak Pos 125 – Telp. (0331) 337990 – Fax. (0331) 332150
 Email : fe@unej.ac.id Jember 68121 – Jawa Timur

Nomor : 0135/UN.25.1.4/PM/2016 07 Januari 2016
 Lampiran : Satu Bendel
 Hal : **Permohonan Tempat PKN**

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
 Jl. KH. Shiddiq 55
 Jember

Dengan ini kami beritahukan dengan hormat, bahwa guna melengkapi persyaratan kelulusan pada Program Diploma III Ekonomi para mahasiswa diwajibkan melaksanakan Praktek Kerja Nyata (PKN).

Sehubungan dengan hal tersebut kami mengharap kesediaan Institusi yang Saudara pimpin untuk menjadi obyek atau tempat PKN. Adapun mahasiswa yang akan melaksanakan kegiatan tersebut adalah :

NO	NAMA	NIM	PROG. STUDI
1.	Yanuar Tlouly	130803103001	D3 - Kesekretariatan
2.	Zaenol Arifin	130803103006	D3 - Kesekretariatan
3.	Rangga Suhartono	130803103011	D3 - Kesekretariatan
4.	Nita Ayu Anggraini	130803103027	D3 - Kesekretariatan

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata tersebut pada bulan : 03 Februari - 03 Maret 2016
 Demikian atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terimakasih.


 n. Dekan
 Pembantu Dekan I,
 Prof. Dr. Isti Fadah, M.Si
 NIP. 19661020 199002 2 001

Tembusan kepada Yth :
 1. Yang bersangkutan;
 2. Arsip

Lampiran 3

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**
KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA TIMUR
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
Jl. KH. Shiddiq, No. 55, Telp. 484644 Jember

Nomor : /7.35.09/ /2016
Lampiran : -
Jember, 12 April 2016

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : YOYOK HARI SUGIONO
NIP : 196710181989031002
Jabatan : Kaur Umum dan
Kepegawaian

Menerangkan bahwa mahasiswa / mahasiswi dibawah ini :

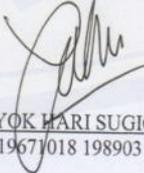
NO	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1	Nita Ayu Anggraini	130803103027	D3-Kesekretariatan
2	Rangga Suhartono	130803103011	D3-Kesekretariatan

Telah selesai melaksanakan PKN di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada tanggal 03 Februari s/d 03 Maret 2016.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai semestinya.

Jember, 12 April 2016

An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
Kaur Umum dan Kepegawaian


YOYOK HARI SUGIONO
Nip. 19671018 198903 1 002

Lampiran 4 Permohonan Nilai

**UNIVERSITAS JEMBER**
FAKULTAS EKONOMI

Jalan Kalimantan 37 – Kampus Bumi Tegal Boto
Kotak Pos 125 – Telp. (0331) 337990 – Fac. (0331) 332150
Jember, 68121

Nomor : /UN25.1.4/KR/2016
Lampiran : 1 (satu) lembar
Perihal : **Permohonan Nilai PKN**

Yth. Pimpinan
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Sehubungan telah dilaksanakan Praktek Kerja Nyata (PKN) Mahasiswa Program Diploma 3 Fakultas Ekonomi Universitas Jember pada institusi Saudara, maka dengan hormat kami mohon penilaian terhadap mahasiswa PKN tersebut sebagaimana form penilaian terlampir. Hasil penilaian tersebut mohon dikirim kembali ke Fakultas Ekonomi Universitas Jember dalam amplop tertutup setelah berakhirnya pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.

Demikian atas perhatian serta kerjasamanya disampaikan terimakasih.

a.n. Dekan,
Pembantu Dekan I

Prof. Dr. Isti Fadah, M.Si. *of*
NIP 19661020 199002 2 001

Lampiran 5



UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI

Jalan Kalimantan 37 – Kampus Bumi Tegal Boto
 Kotak Pos 125 – Telp. (0331) 337990 – Fac. (0331) 332150
 Jember 68121

**NILAI HASIL PRAKTEK KERJA NYATA (PKN) MAHASISWA
 FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS JEMBER**

NO	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1.	Kedisiplinan	85	Delapan puluh Lima
2.	Ketertiban	80	Delapan puluh
3.	Prestasi Kerja	80	Delapan puluh
4.	Kesopanan	80	Delapan puluh
5.	Tanggung Jawab	85	Delapan puluh Lima

IDENTITAS MAHASISWA :

Nama : Rangga Suhartono
 N I M : 130803103011
 Program Studi : Kesekretariatan

IDENTITAS PEMBERI NILAI :

Nama : *SRI ARIYANTI, SH*
 Jabatan : *kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak*
 Institusi : KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Tanda Tangan dan
 Stempel Lembaga



PEDOMAN PENILAIAN

NO	ANGKA	KRITERIA
1.	≥ 80	Sangat Baik
2.	70 – 79	Baik
3.	60 – 69	Cukup Baik
4.	50 – 59	Kurang Baik

Lampiran 6

**DAFTAR ABSENSI MAHASISWA PKN (PRAKTEK KERJA NYATA)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

Nama : Rangga Suhartono
 NIM : 130803103011
 Jurusan : D3 Kesekretariatan
 Fakultas: Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Tanggal	Paraf Mahasiswa
3 Februari 2016	1. <i>[Signature]</i>
4 Februari 2016	2. <i>[Signature]</i>
5 Februari 2016	3. <i>[Signature]</i>
6 Februari 2016	4.
7 Februari 2016	5.
8 Februari 2016	6.
9 Februari 2016	7. <i>[Signature]</i>
10 Februari 2016	8. <i>[Signature]</i>
11 Februari 2016	9. <i>[Signature]</i>
12 Februari 2016	10. <i>[Signature]</i>
13 Februari 2016	11.
14 Februari 2016	12.
15 Februari 2016	13. <i>[Signature]</i>
16 Februari 2016	14. <i>[Signature]</i>
17 Februari 2016	15. <i>[Signature]</i>
18 Februari 2016	16. <i>[Signature]</i>
19 Februari 2016	17. <i>[Signature]</i>
20 Februari 2016	18.
21 Februari 2016	19.
22 Februari 2016	20. <i>[Signature]</i>

Lampiran 7

23 Februari 2016	21. <i>Pus</i>
24 Februari 2016	22. <i>Pus</i>
25 Februari 2016	23. <i>Pus</i>
26 Februari 2016	24. <i>Pus</i>
27 Februari 2016	25.
28 Februari 2016	26.
29 Februari 2016	27. <i>Pus</i>
1 Maret 2016	28. <i>Pus</i>
2 Maret 2016	29. <i>Pus</i>
3 Maret 2016	30. <i>Pus</i>

04 Maret 2016

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
KEPALA SUBSEKSI PENDAFTARAN HAK



SRI ARIYANTI, SH
NIP.19730101 199403 2 006