

**PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
UNTUK HAK GUNA USAHA (HGU)
DI LINGKUNGAN
PT. PERKEBUNAN NUSANTARA IX (PERSERO)
WILAYAH KABUPATEN PEKALONGAN**



**Tesis
Untuk memenuhi sebagai persyaratan
Mencapai derajat S2**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Oleh :
Soesilowati Maria Margaretha,SH
B4B005223**

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar isi.....	v
Pernyataan.....	vii
Abstrak.....	viii
Abstract.....	ix
Bab I. Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	1
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Perencanaan waktu penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	9
Bab II. Tinjauan Pustaka.....	11
A. Tata Cara Perolehan HGU dari Tanah Negara	11
A.1. Syarat-syarat Permohonan HGU.....	11
A.1.1 Diri Pemohon.....	11
A.1.2. Tanah yang dimohon.....	12
A.2. Proses Penerbitan Surat Keputusan HGU.....	13
A.2.1. Di Tingkat Propinsi.....	13
A.2.2. Di Tingkat Pusat.....	14
B. Pejabat yang berwenang memberikan HGU.....	19
C. Hak Guna Usaha.....	19
C.1. Subyek HGU.....	19
C.2. Terjadinya HGU.....	20
C.3. Hapusnya HGU.....	22

D. Pendaftaran Tanah.....	23
E. Pendaftaran tanah Untuk pertama Kali.....	27
E.1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.....	28
E.2. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis serta Pembukuan Haknya.....	29
E.3. Penerbitan Sertipikat.....	32
E.4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis.....	32
E.5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.....	32
F. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Untuk HGU.....	33
 Bab. III Metode Penelitian.....	 35
A. Pengertian.....	35
B. Metode Pendekatan.....	35
C. Spesifikasi Penelitian.....	37
D. Lokasi Penelitian.....	37
E. Populasi dan Teknik Sampling.....	39
F. Teknik Pengumpulan data.....	39
F.1. Data Primer.....	39
F.2. Data Sekunder.....	40
G. Metode Analisis Data.....	40
H. Metode Penyajian Data.....	41
 Bab. IV Hasil Penelitian dan Pembahasan	 42
A. Gambaran Umum PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).....	42
A.1. Riwayat Singkat PT. Perkebunan Nusantara Ix (Persero).....	42
A.2. Riwayat Singkat kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doru).....	47

B. Gambaran Lokasi Penelitian.....	49
B.1. Letak geografis.....	49
B.2. Administrasi dan luas wilayah.....	50
C. Proses Perolehan HGU di lingkungan PT.	
Perkebunan Nusantara IX (Persero)	57
C.1. Status Hak atas Tanah Perkebunan sebelum Berlakunya UUPA.....	57
C.2. Status Hak atas Tanah Perkebunan setelah Berlakunya UUPA.....	58
C.3. Proses Perolehan HGU di Lingkungan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).....	61
D. Proses pendaftaran tanah kali di lingkungan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).....	76
E. Hambatan-hambatan yang dihadapi.....	81
F. Upaya penyelesaian yang ditempuh.....	83
 Bab. V. Penutup.....	 86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran-saran.....	87
Daftar Pustaka.....	89
Lampiran-lampiran.....	90

ABSTRAK

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI UNTUK HAK GUNA USAHA (HGU)

DI LINGKUNGAN PT.PERKEBUNAN NUSANTARA IX (PERSERO) WILAYAH KABUPATEN PEKALONGAN

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi : pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha (HGU) di lingkungan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) yaitu kebun Blimbing dan Jolotigo(Afd. Doro) yang sebelum berlakunya UUPA berasal dari Hak Erfacht dari *NV.Nederlandsch Indische Landbouw Maatschappij/NV. Cultuur Maatschappij* dan dengan berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Guna Usaha telah berlangsung sejak tahun 1965, namun hingga kini proses perolehan Hak Guna Usaha belum selesai sehingga ke 2 kebun – kebun tersebut belum memiliki sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) sebagai tanda bukti hak.

Permasalahan yang dihadapi oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dalam perolehan Hak Guna Usaha untuk kebun *Blimbing* dan *Jolotigo (Afd.Doro)* perlu dikaji dan perlu mendapat solusi, karena bagi subyek Hak Guna Usaha (dalam hal ini PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)) dengan diperolehnya tanda bukti hak berupa sertipikat maka ada kepastian bagi subyek Hak Guna Usaha .

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan sebagai acuan dasar yaitu berupa peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha. Pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis bagaimana proses dari permasalahan yang dikemukakan.

Dari penelitian disimpulkan bahwa proses perolehan Hak Guna Usaha di PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha dapat dibagi dalam 6 tahap yang terdiri dari Proses Project Proposal dan Constatering Rapport, Proses Risalah Aspek Tata Guna Tanah, Proses Surat Ukur, Proses Sidang Panitia B, Proses Rekomendasi Gubernur, Proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Usaha. Proses yang melibatkan banyak pihak dan harus melalui tahap-tahap yang berurutan dan saling terkait seperti tersebut di atas menyebabkan memerlukan jangka waktu yang lama.

Kata kunci : Pendaftaran tanah pertama kali , Hak Guna Usaha, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)

ABSTRACT

INITIAL REGISTRATION FOR EXPLOITING LEASE RIGHT (HGU) IN CICLE OF PT.PERKEBUNAN NUSANTARA IX (PERSERO) REGION OF PEKALONGAN

Land Registration was an activities which made by the state or the government continually and regularly, in the form of gathering of certain data or information about certain lands, which region its there are, processing, its storing and presenting to people importance, in order to giving rule of law guarantee in agrarian affairs including publication of its typographic symbol and conservancy. The excution of land registration covered : Initial registration and maintaining of land registration data.

Initial Registration for exploiting lease right (HGU) in cicle of PT. perkebunan Nusantara IX (Persero) that is plantation of *Blimbing* and of *Jolotigo (Afd. Doro)* which before UUPA applied is come from rights of Erfacht from *NV. Nederlandsch Indische Landbouw Maatschappy* or *NV. Cultuur Maatschappy* and the applying of UUPA converted become Exploiting Lease Right (HGU) have been taken place since 1965, but up to now the process acquirement of exploiting lease right not yet finished, so that both of the plantations not yet have Certificate of Exploiting Lease Right (HGU) as evidence of rights.

The problems faced by PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) in acquirement of Exploting Lease Rights (HGU) fior the plantation of *Blimbing* and *Jolotigo (Afd. Doro)* must to researched and must be get solution, since for subject of Exploiting Lease Rights (in this case PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)) by availably of evidence of rights in the form of certificate hence there is certainty to subject of this right.

This research using juridical empirical method. Juridical approach used as basic referece that is the regulation related to acquirement of Exploiting Lease Right by and initial registration for Exploiting Lease Right of while empirical approach used to analyze how process of told problems.

From research concluded that acquirement process of Exploiting Lease Right in PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) and initial Registration for Exploiting Lease Right can be divided into 6 phases which consists of Project Proposal Process and of Constatering Rapport, Process of Report of Land Use System Aspect, Process of Measuring Letter, Process of Committee of B Conference, Process of Recommendation of Governor, Process of Issuing of Exploiting Lease Right Certificate, Process entangling many parties and have to through successive and relevant phases like above mentioned cause to need long time.

Keywords : Initial registration, Exploting Lease Right, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) telah diberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Penjabaran atas ketentuan tersebut di atas selanjutnya Pemerintah mengeluarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dengan tujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah, dimana negara sebagai kekuasaan tertinggi atas rakyat, berkewajiban untuk :

- a. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi,air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi,air dan ruang angkasa.

Dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia, Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.¹

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah seseorang, sekelompok orang atau suatu badan hukum akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah.

Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbaharui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tercantum dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

"Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan

¹ Bachtar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, 1993, Bandung, Hlm 5.

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Guna memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, telah ditegaskan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum, jika selama 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik dan secara fisik nyata menguasainya.

Pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa kekuasaan Negara mengatur pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya meliputi baik tanah-tanah yang telah menjadi hak seseorang atau badan hukum maupun termasuk tanah-tanah yang belum ada haknya.

Berdasarkan atas hak menguasai negara dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan

beberapa hak atas tanah yang dapat diberikan kepada seseorang, baik secara perorangan maupun bersama-sama, atau oleh suatu badan hukum yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, yang ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Walaupun pendaftaran tanah telah diatur dalam peraturan-peraturan yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, tetapi untuk melaksanakan kegiatan tersebut masih banyak mengalami hambatan-hambatan yang disebabkan oleh berbagai faktor antara lain kurangnya kesadaran hukum pemegang hak atas tanah, kurang trampilnya aparat pelaksana dan juga belum tersedianya dana yang cukup untuk membiayai pelaksanaannya sehingga masyarakat atau

badan hukum enggan untuk melakukan pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya.

PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) yang bergerak di bidang Perkebunan berlokasi di Jawa Tengah dengan komoditi yang dihasilkan berupa : Karet, teh, kopi, kakao, pala dan gula, tanah merupakan salah satu asset perusahaan yang harus selalu tetap dijaga kelestariannya.

PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) adalah Badan Hukum berbentuk Persero yang merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Harun Kamil, SH Nomor 42 tanggal 11 Maret 1996 dan disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Nomor : C2.8337.HT.0101 tanggal 8 Agustus 1996 yang terdiri dari 2 Divisi yaitu :

1. Divisi Tanaman Tahunan
2. Divisi Tanaman Semusim

Dalam Tesis ini yang akan dibicarakan khusus PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) Divisi Tanaman Tahunan dimana ada 5 unit kerja (kebun) yang hingga kini belum memiliki sertipikat Hak Guna Usaha sebagai tanda bukti hak yaitu :

1. Kebun Jolotigo (Afd. Doro)
2. Kebun Blimbing
3. Kebun Balong/Beji-Kalitelo
4. Kebun Siluwok-Sawangan (Afd. Kedondong Kemiri)

5. Kebun Jollong

Penulis akan membahas Kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd.Doro) yang terletak di wilayah Kabupaten Pekalongan dengan kasus sebagai berikut :

Kebun Blimbing dan Kebun Jolotigo (Afd.Doro) dengan tanaman karet pada awal mulanya dikelola oleh de NV Nederlandsch Indische-Landbouw-Matschappy Buwaran/Blimbing dan Doro. Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda di Indonesia dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan–Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia, kebun Blimbing dan Doro masuk dalam Pusat Perkebunan Negara (Baru) berpusat di Jakarta.

Sejak 1965 permohonan HGU untuk kebun Blimbing dan Doro telah diajukan ke Kantor Pertanahan. Namun hingga kini kedua kebun tersebut belum memiliki sertipikat HGU sebagai tanda bukti hak.

Secara teoritis dengan berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) disebutkan:

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Jadi Undang-Undang telah menjamin adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah melalui pendaftaran tanah, namun dalam praktek terutama di PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) khususnya di kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd.Doro) sejak proses permohonan HGU sampai dengan diterbitkannya sertipikat HGU sebagai tanda bukti hak terasa sulit dan butuh waktu yang cukup lama.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang dapat diformulasikan sebagai berikut "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Untuk Hak Guna Usaha (HGU) di Lingkungan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) Wilayah Kabupaten Pekalongan"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan judul dan latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali Hak Guna Usaha di lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) ?
2. Apakah hambatan yang dihadapi oleh PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) dalam pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha dan bagaimanakah upaya penyelesaian yang ditempuh untuk mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis :

1. Proses perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali Hak Guna Usaha di lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero)
2. Hambatan yang dihadapi oleh PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) dalam pendaftaran tanah pertama kali Hak Guna Usaha dan upaya penyelesaian yang ditempuh untuk mengatasinya.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah (Pasal 19 UUPA)
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi mengenai pendaftaran tanah pertama kali khusus untuk Hak Guna Usaha.

E. Perencanaan Waktu Penelitian

Persiapan : 10 hari

Penyusunan Proposal : 30 hari

Review proposal	:	1 hari
Pengumpulan Data	:	20 hari
Pengolahan Data	:	20 hari
Penyajian dan Analisis Data	:	20 hari
Penulisan Tesis	:	<u>24 hari</u>
Total	:	125 hari

F. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu :

BAB I. Pendahuluan

Dalam pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika tesis.

BAB II. Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan mengenai teori-teori yang merupakan acuan untuk bab selanjutnya menyangkut hal-hal sebagai berikut : Tata cara perolehan HGU dari tanah negara, Pejabat yang berwenang memberikan HGU, Hak Guna Usaha, Pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah untuk pertama kali, Dasar hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali.

BAB III. Metode Penelitian

Pada bab ini diuraikan mengenai metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian yaitu metode empiris serta diuraikan mengenai spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan teknik sampel, teknik pengumpulan data, teknik analisa data dan teknik penyajian data.

BAB IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab empat berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang disajikan tidak secara terpisah melainkan menjadi satu. Dalam bab ini disampaikan mengenai uraian tentang jawaban permasalahan. Kesemuanya berdasarkan acuan kerangka teori yang dimuat dalam Bab II (Tinjauan Pustaka)

BAB V. PENUTUP

Pada bab terakhir ini berisi kesimpulan dari pembahasan hasil penelitian yang dilakukan dan saran-saran berupa sumbangan pemikiran berdasarkan kesimpulan khususnya yang berkaitan dengan proses perolehan HGU dan Pendaftaran tanah pertama kali untuk HGU

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tata Cara Perolehan Hak Guna Usaha dari Tanah Negara ²

A.1. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Usaha :

Sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 bahwa sebelum mengajukan permohonan hak maka pemohon terlebih dahulu harus mengajukan permohonannya secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Permohonan tersebut harus memuat keterangan tentang :

A.1.1. Diri pemohon :

1. Akta Notaris atau Peraturan/Keputusan tentang Pendirian Badan Hukum

Jika Badan Hukum tersebut berbentuk Perseroan Terbatas, permohonan tersebut dilengkapi :

- Surat Keputusan Menteri Kehakiman tentang Pengesahan Badan Hukum;
- Tambahan Berita Negara yang memuat atau mengumumkan Akta Pendirian Badan Hukum.

² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, 2002, Jakarta, Hlm. 20.

2. Surat Referensi Bank Pemerintah, yang menunjukkan bonafiditas Pemohon
3. Studi kelayakan atau Proyek Proposal atau Rencana dalam mengusahakan tanah perkebunan yang dilegalisir oleh Dinas Perkebunan (Disbun) Propinsi
4. Surat Pernyataan tersedianya tenaga ahli yang berpendidikan dan berpengalaman dalam pengusaha perkebunan disertai riwayat hidupnya.

A.1.2. Tanah yang Dimohon :

1. Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, jika mengenai tanah Hak ;
2. Girik/Ketitir, bila mengenai tanah adat ;
3. Bukti Perolehan hak (Pembebasan atau Jual Beli) ;
4. Gambar Situasi atau Surat Ukur yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.
5. Rekomendasi dari Pejabat/Instansi yang terkait misalnya :
 - Dinas Kehutanan
 - Dinas Pertanian bila tanah yang dimohon merupakan kawasan hutan/tanah Pertanian.

6. Fatwa Tata Guna Tanah yang dibuat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi.
7. Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, apabila tanah yang dimohon merupakan tanah negara yang belum diusahakan sebagai perkebunan.

A. 2. Proses Pemberian/Penerbitan Surat Keputusan HGU :

A.2.1. Proses penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Usaha di tingkat Propinsi :

Setelah berkas permohonan hak diterima Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi, segera :

1. Memerintahkan kepada para Kepala Bidang PHT, PT Penatagunaan Tanah dan Penguasaan Tanah untuk :
 - Mencatat permohonan Daftar Permohonan Hak Guna Usaha.
 - Meneliti apakah syarat-syarat yang diperlukan telah lengkap.
 - Memanggil Pemohon untuk melengkapi permohonan yang belum lengkap.
2. Apabila permohonan dimaksud telah lengkap, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama-sama anggota Panitia Pemeriksaan

Tanah(Panitia B) mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah.

3. Apabila semua persyaratan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk mengabulkan permohonan Hak Guna Usaha, maka oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha.
4. Apabila wewenang untuk memberikan Hak Guna Usaha berada pada Pusat, maka berkas dimaksud dengan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan penyelesaiannya, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat, Kepala Dinas Perkebunan Propinsi dan Direktur Jenderal Perkebunan.

A.2.2. Proses Penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Usaha di tingkat Pusat

1. Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Usaha dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan, Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Deputi Bidang Hak-Hak atas

Tanah memerintahkan kepada Direktur Pengurusan Hak-Hak atas tanah cq. Kepala Sub Direktorat Hak Guna Usaha, untuk :

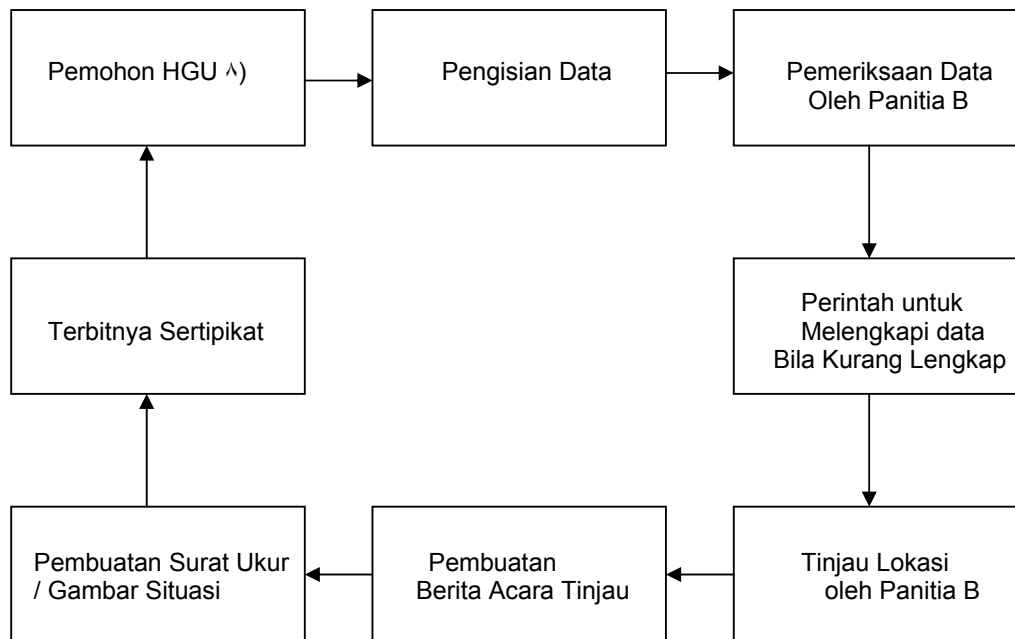
- Mengadakan pencatatan dalam buku khusus yang disediakan untuk itu.
 - Mengadakan penelitian apakah persyaratan yang diperlukan telah lengkap dan bila belum lengkap agar segera meminta pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi yang bersangkutan untuk dilengkapi.
2. Apabila semua keterangan-keterangan/persyaratan-persyaratan sudah lengkap, maka permohonan tersebut dibahas oleh Team Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar.
 3. Setelah mendapat persetujuan dari Team Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha.
 4. Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha diberikan kepada Pemohon/Penerima Hak melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan.

Dalam penyerahan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha tersebut diterangkan dalam Berita Acara Serah Terima disertai dengan Surat Pernyataan Kesiediaan Penerima Hak untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya.

5. Setelah si Pemohon menerima Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha tersebut, maka Pemohon diwajibkan untuk segera memenuhi kewajiban, berupa antara lain :

- Uang pemasukan kepada Negara. (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara)
- BPHTB (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)

Bagan Prosedur Pemberian Hak Guna Usaha³



^) PEMOHON

Permohonan diajukan kepada BPN Kanwil : bila tanah yg dimohon luasnya kurang dari 200 Ha.

Permohonan diajukan kepada BPN Pusat : bila tanah yg dimohon luasnya lebih dari 200 Ha.

Keterangan :

1. Pemohon Hak Guna Usaha mengajukan permohonan ;
2. Pemohon mengisi formulir yang telah disediakan oleh BPN, yang di dalamnya berisi keterangan perihal data fisik dan data yuridis ;
3. Panitia B - yang di dalamnya termasuk juga BPN sebagai Ketua merangkap anggota melakukan penelitian dan pemeriksaan atas data

³ Siti Rahma Mary Herwaty dan Dodi Setiadi, *Memahami Hak atas Tanah dalam Praktek Advokasi*, Cakrabooks, 2005, Surakarta, Hlm.185.

yang sudah diisi oleh Pemohon hak disertai juga dengan pendapat serta pertimbangan mengenai tanah yang diperiksa ;

4. Apabila Panitia B dalam pemeriksaan dan penelitiannya menemukan adanya kekurangan data yuridis, Panitia B memerintahkan kepada Pemohon untuk melengkapi data tersebut. Setelah selesai kemudian dikembalikan lagi kepada Panitia B, untuk dilakukan pemeriksaan kembali. Apabila Pemohon tidak sanggup untuk memenuhi perintah Panitia B, maka proses tidak dapat dilanjutkan dan permohonan ditolak/dianggap batal ;
5. Setelah data tersebut dinilai lengkap oleh Panitia B, Panitia B melakukan tinjau lapangan/tinjau lokasi guna proses pengecekan terhadap data fisik yang dilaporkan oleh si Pemohon dalam formulir tertulisnya. Apabila dalam hasil tinjau lapangan ditemukan ketidaksesuaian data maka terdapat dua kemungkinan yaitu :
 - perintah untuk memperbaiki data dan penghentian proses/penolakan ;
6. Setelah tinjau lokasi selesai dilakukan, Panitia B membuat Berita Acara tinjau lokasi;
7. Panitia B membuat surat ukur/gambar situasi tanah, yang berisi tentang luas lahan serta batas-batas lahan. Hal ini dilakukan atas dasar tinjau lokasi yang dilakukan oleh Panitia B ;
8. Sertipikat Hak Guna Usaha diterbitkan ;
9. Penyerahan sertipikat Hak Guna Usaha kepada Pemohon oleh BPN

B. Pejabat yang Berwenang Memberikan Hak Guna Usaha

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 9 Februari 1999 disebutkan :⁴

Dalam kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi Keputusan mengenai Pemberian Hak Guna Usaha yang luasnya tidak lebih dari 200 Ha (Pasal 8) Sedang di atas 200 Ha, tetap pada kewenangan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.(Pasal 13)

C. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 dan Pasal 29 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pengertian Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 atau 35 tahun , yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi 25 tahun, guna usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan, dengan luas paling sedikit 5 Ha.

C.1. Subyek Hak Guna Usaha :

Subyek Hak Guna Usaha sesuai Pasal 30 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah :

1. Warga negara Indonesia

⁴ Ali Achmad Chomzah, op.cit. Hlm. 26.

2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang Hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama (Pasal 28 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

C.2. Terjadinya Hak Guna Usaha :⁵

Hak Guna Usaha dapat terjadi dengan Penetapan Pemerintah dan Konversi.

Terjadinya Hak Guna Usaha karena Penetapan Pemerintah sebagaimana disebutkan pada Pasal 31 dan Pasal 37 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yakni berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang diberikan Pemerintah sebagai Hak Guna Usaha kepada yang memerlukannya atas permohonan yang telah diproses sesuai dengan peraturan yang berlaku.

⁵ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1977, Jakarta, Hlm. 41

Sedang terjadinya Hak Guna Usaha karena Konversi sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan tentang Konversi dalam Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) antara lain ditentukan :

- Hak Erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), menjadi Hak Guna Usaha untuk sisa waktunya, selama-lamanya 20 tahun ;
- Hak-hak atas tanah seperti : Hak Agrarisch Eigendom, Hak Milik Adat, Hak Grant Sultan, Hak Usaha atas Bekas Tanah Partikulir dan hak-hak lainnya, apabila yang mempunyai hak tidak memenuhi syarat untuk memiliki Hak Milik, sejak mulai berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi Hak Guna Usaha bila tanahnya merupakan tanah pertanian.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur lebih lanjut pada Pasal 6 dan Pasal 7 sebagai berikut :

1. Hak Guna Usaha diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
2. Pemberian Hak Guna Usaha tersebut wajib didaftar dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan.
3. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam Buku tanah sesuai dengan ketentuan

Peraturan Perundang-undangan (Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tersebut adalah untuk melakukan pembukuan atas Hak Guna Usaha yang telah diberikan tersebut).

C.3. Hapusnya Hak Guna Usaha :⁶

Hapusnya Hak Guna Usaha ditentukan dalam Pasal 34 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebabkan :

1. Jangka waktunya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemberian atau Perpanjangannya;
2. Dihentikan/dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, misalnya :
 - tidak terpenuhinya dan/atau dilanggarnya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - adanya Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya secara sukarela sebelum jangka waktunya berakhir ;
4. Dicabut untuk kepentingan umum ;

⁶ Ibid Hlm. 43.

5. Tanah diterlantarkan ;
6. Tanahnya musnah ;
7. Orang atau Badan Hukum yang mempunyai hak itu, tidak lagi memenuhi syarat untuk memiliki hak tersebut. Diatur secara khusus dalam Pasal 30 ayat (2) Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Sebagaimana lahirnya Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku tanah, maka hapusnya Hak Guna Usaha juga harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

D. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah (Kadaster) menurut Rudolf Hemanses, adalah :

Pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan Pengukuran dan Pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu.⁷

Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (2) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, 2003, Jakarta, Hlm. 58.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur lebih lanjut oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas – asas :

1. Sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cermat dan teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa dijangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai

dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono adalah sebagai berikut:

"Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya".⁸

Tujuan dari pendaftaran Tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar pemilik hak yang bersangkutan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 – Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, 2005, Jakarta, Hlm. 72.

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

D.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya (Initial Registration)
Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Maintenance)
Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, obyek pendaftaran tanah meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Wakaf.

4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
5. Hak Tanggungan
6. Tanah Negara

E. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik ;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.⁹

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran Tanah yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah

”Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah.”¹⁰

⁹ Ibid Hlm. 487.

¹⁰ Ibid Hlm. 474.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah

”Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan/kuasanya.”¹¹

E.1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Pengukuran dan pemetaan yang meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran (diatur dalam Pasal 15 dan 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 12 s/d 18 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997),
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah (diatur dalam Pasal 17 s/d 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 19 s/d 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997),
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran (diatur dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Bab III Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997),
4. Pembuatan daftar tanah diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 146 s/d 155

¹¹ Ibid Hlm. 475.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997),

5. Pembuatan surat ukur (diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 156 s/d 161 Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).

E.2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya

1. Hak-hak baru :

Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan, bahwa untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. Hak atas tanah baru, data yuridisnya harus dibuktikan dengan :

- Penetapan Pemberian Hak dari Pejabat yang berwenang memberi hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum;

2. Hak-hak lama

Hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan :

- Alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- Dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian seperti tersebut di atas, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.

3. Pembukuan hak

Pembukuan Hak diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 67 dan Pasal 68 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan Berita Acara pengesahan. Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

E.3 Penerbitan Sertipikat :

Dalam pendaftaran tanah secara sistematis terdapat ketentuan mengenai sertipikat yang diatur pada Pasal 69 s/d 71 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Sedang untuk pendaftaran tanah secara sporadis diatur dalam Pasal 91 s/d 93 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

E.4 Penyajian data fisik dan data yuridis :

Fungsi utama penyajian data fisik dan data yuridis, adalah untuk memberi kesempatan pada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mendapat keterangan yang diperlukan. Kepala Kantor Pertanahan, menyelenggarakan daftar umum yang terdiri peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Hal ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 187 s/d 192 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

E.5 Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Penyimpanan daftar umum dan dokumen diatur dalam Pasal 184 s/d 186 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

F. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk HGU Tanah Negara :

1. Staatblad Tahun 1911 Nomor 110 tentang Pengawasan Benda Tidak Bergerak, Gedung-Gedung, dll Bangunan Milik Negara jo Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara;
2. Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda dan Penguasaannya;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 1961 tentang Penetapan Tanda Batas;
5. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 2 Tahun 1969, Nomor 21/Kpts/Um/1969 jo Nomor 139/1978 dan Nomor 515/Kpts/Op/8/1978 tentang Team Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar;
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 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal;

8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 jo Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara ;
12. 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.
13. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pengertian :

Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan, yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan lebih memahami segala segi kehidupan. Sehingga suatu penelitian harus dilakukan secara sistematis dengan metode-metode dan teknik-teknik yaitu yang ilmiah.¹²

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan karya ilmiah yang berkaitan dengan analisis konstruksi yang dilaksanakan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu alasan, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu karangan tertentu.¹³

B. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Pendekatan Yuridis Empiris yaitu suatu metode pendekatan yang

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, 1986, Jakarta, Hlm. 3.

¹³ *Ibid.*, Hlm. 5

meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.¹⁴

Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau yang digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroti permasalahan aspek-aspek hukum yang berlaku. Penelitian hukum empiris terutama meneliti data primer.¹⁵

Pendekatan yuridis digunakan sebagai acuan dasar yaitu berupa peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis bagaimana proses dari permasalahan yang dikemukakan.

Dalam metode pendekatan yuridis empiris, yang menjadi permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara *das solen* dan *das seinnya* perlu diidentifikasi dan diperiksa.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, 1985, Jakarta, Hlm. 7

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1990, Jakarta, Hlm. 9

C. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu memberikan gambaran keadaan obyek yang diteliti, sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta pada saat sekarang.¹⁶

Hasil penelitian bersifat deskriptif karena dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan tentang peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha. Bersifat analitis karena dari hasil penelitian ini akan dianalisis secara sistematis mengenai fakta-fakta yang tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang seharusnya tentang perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha.

Penelitian bersifat deskriptif analitis ini bertujuan agar hasil penelitian yang diperoleh dapat memberikan gambaran mengenai perolehan Hak Guna Usaha dan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha serta permasalahannya dan menganalisisnya sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

D. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Kabupaten Pekalongan dan Semarang.

¹⁶ Ibid, Hlm. 28

E. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹⁷

Populasi dalam penelitian ini adalah administratur kebun - kebun di lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) yang belum bersertipikat HGU.¹⁸

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ditentukan secara purposive sampling yaitu pengambilan unsur sampel atas dasar tujuan tertentu.

Dalam hal ini yang menjadi sasaran sampel adalah

- * Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah
 - Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Jawa Tengah selaku Ketua merangkap anggota Panitia B.
 - Kepala Seksi Pengurusan Hak atas Tanah Badan Hukum Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Jawa Tengah sebagai sekretaris merangkap anggota Panitia B.
- * Kepala Dinas Propinsi (Disbun) Propinsi Jawa Tengah

¹⁷ Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2003/2004

¹⁸ Ibid.

- * Administratur PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) unit kerja kebun Blimbing luas 2.151,5679 Ha dan Jolotigo (Afd.Doro) luas 200,654 Ha yang terletak di Kabupaten Pekalongan.
- * Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pekalongan yang merupakan anggota Panitia B.

F. Teknik Pengumpulan Data

Data yang ingin diperoleh dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Sesuai dengan metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis empiris, maka data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke lapangan.¹⁹

Dalam hal ini Kantor Pertanahan , Dinas Perkebunan (Disbun) dan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd.Doro) untuk mengumpulkan data yang obyektif. Untuk mendapatkan data primer dilakukan dengan cara wawancara yaitu melakukan tanya jawab dengan pihak yang berkepentingan.

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Loc.Cit.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh atau berasal dari bahan-bahan kepustakaan, yaitu yang berfungsi mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang berisi informasi tentang bahan primer.²⁰

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, Undang-Undang, peraturan Perundang-undangan, Kamus, Ensiklopedia, serta bahan-bahan tulisan yang dapat digunakan untuk mendukung hasil penelitian.

G. Metode Analisis Data

Data-data yang telah dikumpulkan, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta data pendukung yang terkait akan dianalisis guna menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian di lapangan dengan landasan teori yang digunakan sehingga memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisis yang kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan selanjutnya disusun secara sistematis berupa tesis.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, Op.Cit, Hlm. 24

H. Metode Penyajian Data

Semua data hasil penelitian yang telah terkumpul kemudian diolah dan disusun dalam bentuk uraian sebagai laporan berbentuk tesis. Adapun yang digunakan untuk penyusunan uraian ialah dengan cara editing yaitu memeriksa dan meneliti data yang diperoleh, untuk melengkapi data yang belum lengkap atau bagian yang masih kurang dan untuk selanjutnya disusun secara sistematis sebagai laporan dalam bentuk tesis.²¹

²¹ Ibid., Hlm. 26

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Perkebunan :²²

A.1. Riwayat Singkat PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) :

Kebun-kebun yang dikuasai oleh PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) Divisi Tanaman Tahunan meliputi bekas :

1. Pusat Perkebunan Negara (Government Landbouw Bedrijven);
2. Perusahaan Perkebunan Milik Belanda, baik perorangan maupun berbentuk Badan Hukum;
3. Perusahaan Perkebunan Milik Asing lainnya;
4. Perusahaan Milik Kasunanan dan Mangkunegaran.

Dalam perkembangannya PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) Divisi Tanaman tahunan sampai sekarang telah mengalami 4 periode yaitu :

A.1.1. Periode Penjajahan (Pra 1945) :

Terdapat 3 Golongan Perusahaan Perkebunan yang nantinya akan menjadi kebun-kebun PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) Divisi Tanaman Tahunan yaitu :

²² Profil PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero)

1. Perusahaan Perkebunan Milik Negara yang didirikan dalam tahun 1912 dengan nama S'land Couatehouc Bedrije (L.C.B) dan dalam tahun 1938 berubah namanya menjadi Gouverment Lannbouw Berdrijven (G.L.B) karena mengusahakan tanaman-tanaman lain disamping tanaman karet;
2. Perusahaan Perkebunan Milik Asing;
3. Perusahaan Perkebunan Milik Kasunanan dan Mangkunegaran.

A.1.2. Periode 1945-1960 :

1. Pada permulaan kemerdekaan, hampir seluruh perkebunan Milik Asing dikuasai oleh Negara, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1946 didirikan Pusat Perkebunan Negara. Pusat Perkebunan Negara ini menguasai kebun-kebun milik asing dan perkebunan milik negara (ex G.L..B)
2. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1947 didirikan perusahaan-perusahaan perkebunan Republik Indonesia dan berkedudukan di Surakarta. Perusahaan Perkebunan ini menguasai perkebunan bekas milik Kasunanan dan Mangkunegaran

3. Berdasarkan persetujuan Konferensi Meja Bundar, maka semua perkebunan milik asing pada umumnya dan Belanda pada khususnya dikembalikan kepada pemiliknya.
4. Dalam rangka perjuangan pembebasan Irian Barat dari penjajahan Belanda maka dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1956 telah dibatalkan persetujuan Konferensi Meja Bundar.
5. Sebagai follow up pembatalan Persetujuan Konferensi Meja Bundar itu maka dengan Surat Keputusan Penguasa Militer/Menteri Pertahanan Nomor 1063/PMT/1957 ditetapkan bahwa : Semua Perusahaan Milik Belanda baik yang perorangan maupun yang berbentuk Badan hukum diambil alih penguasaannya oleh Pemerintah. Surat Keputusan Penguasa Militer/Menteri Pertahanan tersebut yang mengatur khusus Bidang Perkebunan dan Pertanian Nomor 229/UM/57 Tahun 1957.
6. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1960 Perusahaan Perkebunan Republik Indonesia dibubarkan dan dimasukkan ke dalam Pusat Perkebunan Negara (baru) ini berpusat di Perusahaan

Perkebunan Jakarta dan di daerah-daerah cabang
Pusat Perkebunan Negara (baru)

7. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1960 Perusahaan Perkebunan Republik Indonesia dibubarkan dan dimasukkan ke dalam Pusat Perkebunan Negara baru, Peraturan Pemerintah ini dilaksanakan dengan Surat Keputusan Menteri Pertahanan Nomor 10189/SK/M tanggal 15 Nopember 1960.
8. Dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1960 ditetapkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1960 sebagai dasar-dasar hukum bagi Perusahaan Negara pada umumnya dan Perusahaan Negara Perkebunan pada khususnya.

A.1.3. Periode 1960 -1969 :

1. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 162 dan 163 Tahun 1961 dibentuk Perusahaan Perkebunan Negara kesatuan Jawa Tengan ke III dan ke IV dengan berkedudukan di Semarang.
2. Dengan Surat Instruksi Badan Pimpinan Umum Perusahaan Perkebunan Negara (BPUPPN) Nomor

- 15156/61/II/RT, maka Pusat Perkebunan Lama digabungkan dengan Pusat Perkebunan Negara Baru
3. Pusat Perkebunan Negara berkembang dengan dilakukan spesialisasi tanamannya, demikian juga Badan Khusus Umum Perusahaan Perkebunan Negara (BKUPPN). BKU-PPN karet, aneka tanaman, gula dan tembakau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 dan 26 Tahun 1963 didirikan Badan Khusus Umum Perusahaan Perkebunan Negara Karet dan Aneka Tanaman
 4. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 25 dan 27 Tahun 1963 telah didirikan Pusat Perkebunan Negara Aneka Tanaman
 5. Badan Pimpinan Perusahaan Perkebunan Negara (BPU-PPN) dibubarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1968, didirikan Perusahaan Negara Perkebunan Aneka Tanaman Negara (PNP) XVIII
 6. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian Nomor 96/KPTS/OP/3/1969 telah diserahkan kebun-kebun Moncolimo dan Kalilanang dari PP EXPERA IV Jateng – Jatim kepada Perusahaan Negara Perkebunan XVIII.

A.1.4. Periode 1969 sampai sekarang :

Dalam rangka lebih meningkatkan efisiensi dan efektivitas badan-badan usaha milik negara di lingkungan Departemen Pertanian, dipandang perlu untuk melakukan peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XV–XVI dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XVIII yang masing-masing didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1973 dan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1972 dalam satu Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan Nusantara IX yang disahkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996.

Untuk lebih meningkatkan produktivitas dan efisiensi pengelolaan serta efektivitas pengawasan maka dibentuk 2 Divisi dalam PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) Divisi Tanaman Tahunan dan Divisi Tanaman Semusim

A.2. Riwayat Singkat Kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doro):

1. Pada tahun 1927 s/d 1945 Kebun Blimbing dan Doro dikelola oleh NV Nederlandsch Indische-Landbouw-Matschappy Buwanan Blimbing dan Doro dengan Kantor Pusat di Jakarta.
2. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1946 juncto Surat Keputusan Penguasa

Militer/Menteri Pertahanan Nomor 1063/PMT/1957 : Semua Perusahaan Milik Belanda diambil alih penguasaannya oleh Pemerintah Republik Indonesia termasuk kebun Blimbing dan Doro.

3. Pada tahun 1958 dengan berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda di Indonesia dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di bawah Penguasaan Pemerintah RI, kebun Blimbing dan Doro masuk dalam Pusat Perkebunan Negara (baru) berpusat di Jakarta.
4. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 25 dan 27 Tahun 1963 didirikan PPN Karet XIII dan XIV serta Aneka Tanaman XI, kebun Blimbing/Buwaran/Prumpang dan Doro masuk dalam PPN Karet XIII.
5. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 14 Tahun 1968 didirikan Perusahaan Negara Perkebunan Aneka Tanaman disebut PNP XVIII (peleburan BPU Karet, Aneka Tanaman, PPN Karet XIII, PPN Karet XIV dan PPN Aneka Tanaman XI) kebun Blimbing/Buwaran/Prumpang dan Doro masuk di dalam unit kerjanya.

6. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1972 PNP XVIII berubah menjadi PT. Perkebunan XVIII (Persero) dan dengan kebijakan Restrukturisasi Perkebunan-Perkebunan Negara, sesuai Peraturan Pemerintah RI Nomor 14 Tahun 1996 terjadi peleburan PT.Perkebunan XVIII (Persero) dengan PT.Perkebunan XV-XVI dilebur menjadi PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero).
7. Sesuai Surat Keputusan Direksi Nomor PTPN IX.0/SK/149/1999.SM tentang Penyempurnaan Bagan Organisasi, mulai 1 Juli 1999 kebun Jolotigo (Afd.Doro) dipisah dari kebun Blimbing dimana Jolotigo terdiri : Afd.Doro, Afd.Tombowonodadi dan Afd.Jolotigo sedang Blimbing terdiri Afd.Blimbing,Afd.Buwaran, Afd.Prumpang, Afd. Kalilanang .

B. Gambaran Lokasi Penelitian

B.1. Letak geografis :²³

B.1.1. Kebun Blimbing

Terletak di Desa Pedawang, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah.

Secara administrasi Kebun Blimbing memiliki batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Desa Pododadi

²³ Data Project Proposal Kebun Blimbing dan Doro Tahun 2000.

2. Sebelah Selatan : Desa Lolong
3. Sebelah Timur : Desa Rokom
4. Sebelah Barat : Desa Karanggondang

B.1.2. Kebun Jolotigo (Afd.Doro)

Terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah.

Secara administrasi Kebun Jolotigo(Afd.Doro) memiliki batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Randusari
2. Sebelah Selatan : Hutan Perhutani Desa Doro
3. Sebelah Timur : Mesoyi
4. Sebelah Barat : Perkampungan Desa Doro

B.2. Administrasi dan luas wilayah :

B.2.1. Luas Wilayah

- Kebun **Blimbing** memiliki luas 2.151,5679 Ha yang terdiri dari 3 kebun yaitu

1. Kebun Blimbing seluas 803,0652 Ha.
2. Kebun Buwaran seluas 839,1722 Ha
3. Kebun Prumpang seluas 509,3305 Ha

Jumlah 2.151,5679 Ha

Berdasarkan hasil pengukuran secara kadasteral oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi

Jawa Tengah Kebun Blimbing/Buwaran dan Prumpang dituangkan dalam 6 peta Bidang Tanah yaitu :²⁴

1. DI.302 tanggal 03-10-2005, Nomor : 18/2005 seluas 509,3305 Ha (Afd. Prumpang), terletak di Desa Karanggondang, Desa Limbangan dan Desa Gutomo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;
2. DI.302 tanggal 03-10-2005, Nomor : 16/2005 seluas 355,8376 Ha (Afd. Blimbing), terletak di Desa Pedawang, Legok kalong, Lolong, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;
3. DI.302 tanggal 03-10-2005, Nomor : 17/2005 seluas 111,6554 Ha (Afd.Sidoguno Blok Buwaran Luar), terletak di Desa Pringsurat, Kajongan, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;
4. DI.302 tanggal 03-10-2005, Nomor : 17/2005 seluas 488,6674 Ha (Afd. Buwaran), terletak di Desa Kalijoyo, Gandaarum, Lingga Asri, Kajongan, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;

²⁴ Surat BPN Kanwil Propinsi Jawa Tengah tentang telaahan permohonan HGU atas nama PTP Nusantara IX (Persero) di Semarang Nomor : 500/1947/33/2006 tanggal 3 Agustus 2006

5. DI.302 tanggal 03-10-2005, Nomor : 18/2005 seluas 238,8494 Ha (Afd. Sidoguno), terletak di Desa Gutomo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;
 6. DI.302 tanggal 03-10-2005, Nomor : 19/2005 seluas 447,2276 Ha (Afd. Warangan), terletak di Desa Sidoharjo, Desa Rogoselo, Desa Pongangan, Kecamatan Doro dan Desa Pedawang, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah.
- Kebun **Jolotigo (Afd. Doro)** seluas 200,654 Ha sesuai hasil pengukuran secara kadasteral oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dituangkan dalam 3 peta Bidang Tanah yang terdiri dari :
1. DI.302, Nomor : 14/2005 seluas 66,9675 Ha, terletak di Desa Randusari dan Desa Mesoyi, Kecamatan Doro dan Talun, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;
 2. DI.302, Nomor : 14/2005 seluas 48,75 Ha, terletak di Desa Surejo, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah ;

3. DI.302, Nomor 14/2005 seluas 84,9365 Ha, terletak di Desa Doro dan Desa Randusari, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah.

Menurut Yan Septedyas, pengukuran dan pemetaan dilakukan secara bertahap dan per blok dari kebun Blimbing yang terdiri dari 6 peta bidang tanah nantinya akan diterbitkan menjadi 6 sertipikat HGU dan kebun Jolotigo (Afd. Doro) yang terdiri dari 3 peta bidang tanah nantinya akan diterbitkan menjadi 3 sertipikat HGU.²⁵

B.2.2. Penggunaan Tanah

1. Kebun Blimbing

Berdasarkan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah tanggal 18 Juli 2005, Nomor 460.02/01/2005, Kebun Blimbing (Afd. Prumpang, seluas 509,3305 Ha digunakan untuk Perkebunan dengan perincian penggunaan lahan sebagai berikut :

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| a. EmplACEMENT | 6,7000 Ha |
| b. Tanaman karet | 500,3238 Ha |
| c. Lain-lain (Jalan/sungai/jurang) | <u>2,3067 Ha</u> |
| | Jumlah 509,3305 Ha |

²⁵ Yan Septedyas, *Wawancara Pribadi*, Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, 30 April 2007

Berdasarkan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah tanggal 18 Juli 2005, Nomor 460.02/02/2005, Kebun Blimbing (Afd. Blimbing) seluas 355,8376 Ha digunakan untuk Perkebunan dengan perincian penggunaan lahan sebagai berikut :

a. Emplament	11,2400 Ha
b. Tanaman karet berproduksi	215,8300 Ha
c. Tanaman karet belum berproduksi	126,0981 Ha
d. Entrys (persemaian & pembibitan)	0,3600 Ha
e. Lain-lain (jalan/sungai/jurang)	<u>2,3095 Ha</u>

Jumlah 355,8376 Ha

Berdasarkan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah tanggal 18 Juli 2005, Nomor 460.02/03/2005, Kebun Blimbing (Afd. Sidoguno) seluas 238,8494 Ha digunakan untuk Perkebunan dengan perincian penggunaan lahan sebagai berikut :

a. Entrys(persemaian, pembibitan)	0,2000 Ha
b. Tanaman karet	236,3999 Ha
c. Lain-lain (Jalan/sungai/jurang)	<u>2,2495 Ha</u>

Jumlah 238,8494 Ha

Berdasarkan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah tanggal 18 Juli 2005, Nomor 460.02/04/2005, Kebun Blimbing (Afd. Warangan) seluas 447,2276 Ha digunakan untuk Perkebunan dengan perincian penggunaan lahan sebagai berikut :

a. Emplacement	1,4000 Ha
b. Tanaman Karet	439,5954 Ha
c. Semak/Hutan bambu	4,7000 Ha
d. Lain-lain(jalan/sungai/jurang)	<u>1,5322 Ha</u>
Jumlah	447,2276 Ha

Berdasarkan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah tanggal 20-09-2005, Nomor 460.02/06/2005, Keb.Blimbing(Afd. Buwaran) seluas 488,6674 Ha dan kebun Blimbing (Afd. Sidoguno Blok Buwaran Luar) seluas 111,6554 Ha digunakan untuk Perkebunan dengan perincian penggunaan lahan sebagai berikut :

Afd. Buwaran

Bidang A

a. Tanaman karet	14,0240 Ha
b. LC (land clearing)	119,8575 Ha
c. Lain-lain(jalan/sungai/jurang)	<u>0,5000 Ha</u>
Jumlah	134,3815 Ha

Bidang B

a. Tanaman karet	333,7359 Ha
b. Tanaman karet belum produksi	34,0500 Ha

c. LC (Land Clearing)	46,9528 Ha
d. Emplacment	6,6900 Ha
e. Entrys	0,1100 Ha
f. Semak	14,8740 Ha
g. Lain-lain (jalan/sungai/jurang)	<u>15,1260 Ha</u>
	Jumlah 451,5387 Ha

Bidang C

a. LC (Land Clearing)	9,4529 Ha
b. Jalan	<u>0,2500 Ha</u>
	Jumlah 9,7029 Ha

Bidang D

a. LC (Land Clearing)	4,6997 Ha
-----------------------	-----------

Luas Bidang A,B,C,D adalah seluas 600,3228 Ha

2. Kebun Jolotigo

Berdasarkan Risalah Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah tanggal 02-10-2002, Nomor 460.02/08/2002, Kebun Jolotigo (Afd. Doro), seluas 200,654 Ha digunakan untuk Perkebunan dengan perincian penggunaan lahan sebagai berikut :

a. Emplacment	5,520 Ha
b. Tanaman Karet	160,634 Ha
c. Semak bambu	0,700 Ha
d. Lain-lain/Sungai/jurang	<u>33,800 Ha</u>
	Jumlah 200,654 Ha

C. Proses Perolehan Hak Guna Usaha Di Lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero)

Sebelum membahas proses perolehan HGU maka harus dilihat dahulu status hak atas tanah perkebunan tersebut, dimana dapat dibagi 2 yaitu :

C.1. Status Hak Atas Tanah Perkebunan Sebelum Berlakunya UUPA

Dalam Pasal 1 Agrarische Wet Stb. 1870 – 55 berbunyi :

”Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan Pasal 2 dan 3 Agrarische Wet, tetap dipertahankan asas bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai Hak Eigendomnya, adalah domein (milik) Negara”²⁶

Tujuan utama dari Agrarische Wet adalah untuk membuka kemungkinan dan memberikan jaminan hukum kepada para penguasa swasta di bidang perkebunan besar agar dapat berkembang di Hindia Belanda dengan diberikannya Hak Erfacht yang berjangka waktu sampai dengan 75 tahun.

Menurut Pasal 720 dan 721 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Erfacht merupakan Hak kebendaan yang memberikan kewenangan paling luas pada pemegangnya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak

²⁶ Boedi Harsono, Op.Cit Hal.42

lain. Pemegang Hak Erfacht boleh menggunakan semua kewenangan yang terkandung dalam Hak Eigendom atas tanah.

Jangka waktu penguasaan dan penggunaan tanah selama 75 tahun memungkinkan pengusaha menyelenggarakan penanaman tanaman-tanaman keras yang berumur panjang seperti : karet yang diharapkan dapat memperoleh laba yang besar.

Status Kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doro) sebelum berlakunya UUPA merupakan Hak Erfacht dari perusahaan Belanda (de NV. Nederlandsch Indische Lanbouw Maatschappy/de NV.Cultuur Maatschappy).

C.2. Status Hak Atas Tanah Perkebunan Setelah Berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, tanah perkebunan yang merupakan Hak Erfacht tersebut dikonversi menjadi Hak Guna Usaha. Konversi Hak-Hak Lama menjadi Hak-Hak Baru menurut UUPA telah terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960. Sejak tahun 1965 kegiatan proses pendaftaran tanah untuk hak Guna Usaha atas kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doro) telah dilakukan berupa pemetaan kebun-kebun dan survey oleh Inspeksi Land Use untuk memenuhi persyaratan permohonan Hak Guna Usaha. Kemudian permohonan pendaftaran HGU

tersebut diajukan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 32/DDA/1970 dimana ditentukan bahwa syarat yang harus dipenuhi adalah peta situasi kebun, pemeriksaan Panitia B, survey Fatwa Land Use dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Pemenuhan persyaratan tersebut membutuhkan waktu kira-kira 2 tahun.

Permohonan pendaftaran HGU yang telah diajukan untuk 23 kebun di lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero), sampai dengan tahun 1980 yang telah terbit Surat Keputusan Pemberian Haknya hanya 10 kebun, tidak termasuk kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doro) . Kemudian tahun 1982 diajukan permohonan ulang, akan tetapi permohonan tidak dapat diproses karena data permohonan sudah terlalu lama (tahun 1971) dan data dinyatakan tidak lengkap.²⁷

Setelah dilakukan pemeriksaan kebun-kebun tahun 1992 , diperoleh hasil yang menyatakan bahwa tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas permohonan HGU tersebut yang dituangkan dalam Konstatasi tanah kebun Blimbing, Buwaran, Prumpang dan Jolotigo (Afd. Doro) dengan alasan sebagai berikut :

Kegiatan usaha yang mengelola sumber daya alam dalam bentuk pengelolaan Perkebunan Tanaman Karet memiliki dampak

²⁷ Sumaryudi, *Wawancara Pribadi*, Staf Urusan Hukum/Agraria PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) – Semarang, 25 April 2007

yang sangat kompleks terhadap manusia dan lingkungan sosial ekonomi baik yang bersifat positif maupun negatif.

- **Dampak Positif**

1. Membantu pemberdayaan masyarakat sekitar kebun dengan memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar.
2. Melestarikan lingkungan melalui kegiatan konservasi lahan, pemupukan, pengolahan tanah.
3. Mendukung pada setiap kegiatan pembangunan di desa sekitar perkebunan
4. Membantu Pendapatan daerah melalui pembayaran pajak-pajak dan retribusi lainnya.

- **Dampak Negatif**

Tidak ada karena pada proses pengolahan karet di kebun Blimbing dan Jolotigo dilakukan Upaya Pengolahan limbah dan upaya Pemantauan limbah serta dilakukan uji laboratorium air limbah yang mengalir dan terserap ke bak penampungan di dalam kebun dengan hasil COD = 75, 03 dan BOD – 29, 50 (ukuran COD dan BOD tersebut di atas, di bawah batas maksimal).

Proses permohonan Hak Guna Usaha tersebut masih terus berlanjut pengurusannya hingga sekarang.

C.3. Proses Perolehan HGU di lingkungan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)

Proses perolehan Hak Guna Usaha tersebut dapat dibagi dalam 6 tahap yakni :

1. Proses Project Proposal dan Constatering Rapport ;
2. Proses Risalah Aspek Tata Guna Tanah ;
3. Proses Surat Ukur ;
4. Proses Sidang Panitia B ;
5. Proses Rekomendasi Gubernur ;
6. Proses Penerbitan Sertipikat HGU.

C.3.1. Proses Project Proposal dan Constatering Rapport :

Pemohon mengajukan surat permohonan kepada Disbun Propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen :

1. Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya
2. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) ;
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) ;
4. Surat Keterangan Pengusaha Kena Pajak ;
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) ;
6. Struktur Organisasi Perusahaan bila pemohon merupakan badan hukum;

7. Hasil klasifikasi Perkebunan Besar dari Disbun Propinsi;
8. Surat Pernyataan Kesanggupan mengelola perkebunan sesuai dengan Proposal, menyampaikan Laporan Triwulanan Proges fisik (yang berisi antara lain : data tentang perkembangan produktivitas tanaman, pemeliharaan kebun serta pemberdayaan dengan masyarakat sekitar seperti : pembuatan saluran air, tempat ibadah) secara rutin dan sanggup membantu pemberdayaan ekonomi masyarakat sekitar dari Administratur (selaku pimpinan Kebun) yang diketahui oleh Direksi (sebagai penanggung jawab) bila pemohon merupakan Badan Hukum ;
9. Peta situasi kebun.

Menurut Sayuti, dalam penentuan Hasil Klasifikasi Perkebunan Besar baik atau tidak, faktor yang sangat berpengaruh adalah pengembangan kebun dan prospek komoditi²⁸

²⁸ Sayuti, *Wawancara Pribadi*, Staf Bidang Klasifikasi Kebun ,Dinas Perkebunan Propinsi Jawa Tengah – 28 April 2007

Informasi yang diperoleh dari Sri Hartono, mengenai pengembangan kebun Jolotigo dan prospek Komoditinya adalah sebagai berikut :

- Keadaan tanaman karet hingga saat ini seluruhnya dipelihara dengan optimal dan lokasi tanaman karet cocok untuk komoditas karet
- Tanaman-tanaman tersebut ditanam sangat bervariasi di mulai sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 1997 dengan menggunakan varitas/kloon GT1, Polyklon, LCB 479, LCB 1320, BPM, RRIM, WR 101, PR 300 dan PR 225.
- Tingkat produktivitas rata-rata yang dicapai pada umur karet 15 tahun 1.300kg/ha/tahun
- Prospek komoditi karet pada tahun-tahun mendatang untuk memenuhi kebutuhan pasar semakin meningkat
- Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah No. 525/42/2004 tanggal 4 September 2004 tentang Penetapan Kelas Kebun berdasarkan hasil klasifikasi perkebunan besar tahun 2003, maka Doro telah ditetapkan sebagai kebun Kelas 1 dengan Predikat Kebun baik sekali.²⁹

²⁹ Sri Hartono, *Wawancara Pribadi*, Administratur Kebun Jolotigo Sub Unit PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) – 2 Mei 2007

Hasil wawancara dengan Sri Harno, mengenai pengembangan kebun Blimbing dan prospek komoditinya adalah sebagai berikut :

- Tanaman karet ditanam secara bervariasi di mulai sejak tahun 1968 sampai dengan 2005 dengan menggunakan varitas/klon GT 1, Polyklon, LCB 479, LCB 1320, BPM, RRIM, WR 101, PR 300 dan PR 255.
- Tingkat produktivitas rata-rata yang dicapai pada umur 10 tahun 1.306 kg/ha/tahun, pada umur 21 tahun 789 kg/ha/tahun. Kebun Blimbing memakai varitas GT1 sebagai varitas unggulan yang dikembangkan
- Komoditi karet di Jawa Tengah dilihat dari peranan nilai eksponnya merupakan komoditi andalan yang pertama dari 44 jenis komoditas ekspor di Jawa Tengah dan apabila dilihat dari pertumbuhan ekspor selama 21 tahun komoditi karet merupakan komoditi yang stabil di pasar ekspor (Fluktuasi harga ekspor relatif kecil) Dengan demikian tanaman karet sangat prospektif untuk dikembangkan karena memiliki 2 manfaat ganda yaitu sebagai komoditi yang memiliki nilai konservasi tanah yang lestari dan nilai ekonomi yang sangat tinggi.
- Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah No. 525/42/2004 tanggal 4 September 2004 tentang

Penetapan kelas Kebun berdasarkan Hasil Klasifikasi Perkebunan besar tahun 2003, maka kebun Blimbing/Buwaran/Prumpang telah ditetapkan sebagai kebun kelas 1 dengan predikat kebun Baik sekali.³⁰

C.3.2. Proses Risalah Aspek Tata Guna Tanah :

Pemohon mengajukan Surat Permohonan Aspek Tata Guna Tanah kepada Kanwil BPN Propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Peta situasi kebun yang dimohon ;
2. Rencana pemanfaatan tanah (Site Plan) ;
3. Surat pernyataan pemohon/penanggung jawab bagi Badan Hukum bahwa akan menjaga kualitas tanah, memanfaatkan sesuai dengan rencana dan mencegah terjadinya pencemaran ;
4. Membayar biaya Aspek Tata Guna Tanah setelah ada perincian besarnya biaya dari BPN Propinsi (tidak termasuk biaya akomodasi, transportasi petugas Team dan pembuatan Gambar Site Plan) ;
5. Team Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah melakukan survey dan mengadakan pemeriksaan data fisik dan

³⁰ Sri Harno, *Wawancara Pribadi*, Administratur Kebun Blimbing, Sub Unit PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) – 5 Mei 2007

data yuridis dari kebun yang dimohonkan Aspek Tata Guna Tanah.

Menurut Bambang S. Widjanarko, dalam Aspek Tata Guna Tanah yang menjadi pertimbangan dalam pemberian Hak Guna Usaha untuk kebun Blimbing dan Jolotigo (afd. Doro) dengan usaha perkebunan karet adalah :

- Pemohon memenuhi syarat sebagai pemegang hak
- Lokasi tanah yang dimohon penggunaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
- Pemohon masih mengusahakan tanah dan telah mengajukan proyek proposal pengembangan perkebunan dan telah membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan kebun
- Dengan keberadaan perkebunan yang dimohon HGU, akan dapat membuka lapangan kerja bagi masyarakat sekitar perkebunan dan menambah devisa Negara.³¹

³¹ Bambang S. Wijanarko, *Wawancara Pribadi*, Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah – 20 April 2007

C.3.3. Proses Surat Ukur :

Pemohon mengajukan Surat Permohonan Ukur ke Kantor BPN Kabupaten dengan melampiri dokumen - dokumen sebagai berikut :

1. Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya ;
2. Surat Ijin Usaha Perdagangan ;
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) ;
4. Surat Keterangan Pengusaha Kena Pajak ;
5. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN Kabupaten ;
6. Pemasangan Patok Tanda Batas ;
7. Surat Pernyataan Penetapan Batas, Pemasangan Tanda Batas dan Tanah Tidak Dalam Sengketa ;
8. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah ;
9. Surat Pernyataan Batas Tanah Tidak Berubah ;
10. Surat Keterangan dari BPN Kabupaten tentang Aspek Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah ;
11. Membayar biaya ukur ke BPN Propinsi setelah adanya perincian biaya ukur (tidak termasuk akomodasi dan transport petugas).

C.3.4. Proses Sidang Panitia B :

Pemohon mendaftarkan permohonan HGU ke Kanwil BPN Propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya ;
2. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) ;
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) ;
4. Surat Keterangan Pengusaha Kena Pajak ;
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) ;
6. Surat Kuasa bagi yang dikuasakan ;
7. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN Kabupaten ;
8. Project Proposal yang diterbitkan oleh Disbun Propinsi;
9. Constatering Rapport yang diterbitkan oleh Disbun Propinsi;
10. Risalah Aspek Tata Guna Tanah yang diterbitkan oleh Kanwil BPN Propinsi;
11. Surat Ukur ;
12. Membayar Biaya Sidang Panitia B pada Kanwil BPN Propinsi, setelah ada surat perincian biaya Sidang Panitia B dari Kanwil BPN Propinsi (tidak termasuk

biaya akomodasi dan transport peserta Sidang Panitia B);

13. Pelaksanaan Sidang Panitia B ;

14. Resume hasil Sidang Panitia B beserta dokumen angka 1 s/d 11 diteruskan ke Gubernur oleh Kanwil BPN Propinsi untuk mendapatkan Rekomendasi Gubernur.

C.3.5. Proses Rekomendasi Gubernur :

Rekomendasi Gubernur beserta dokumen 1 s/d 11 dan 14 di atas diteruskan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Pusat di Jakarta oleh Pemohon dan didampingi oleh Pejabat Kanwil BPN Propinsi untuk mendapatkan Surat Keputusan HGU bagi permohonan HGU dengan luas lahan > 200 ha.

Bagi lahan yang luas < 200 ha Rekomendasi Gubernur beserta dokumen 1 s/d 11 dan 14 diproses oleh Pejabat Kanwil BPN Propinsi.

C.3.5. Proses Penerbitan Sertipikat HGU :

Pemohon setelah menerima Surat Keputusan HGU maka segera melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. Membayar Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pemohon;

2. Membayar uang pemasukan pada negara
3. Mendaftarkan Surat Keputusan HGU ke BPN Kabupaten dengan dilampiri :
 - Dokumen 1 s/d 11 dan 14 di atas ;
 - Surat Keputusan HGU yang asli ;
 - Bukti pembayaran BPHTB bagi pemohon ;
 - Bukti pembayaran Uang pemasukan pada negara ;
4. Membayar biaya pendaftaran ;
5. BPN Kabupaten menerbitkan Sertipikat HGU.

Bila dibandingkan dengan teori maka dalam prakteknya proses permohonan dan pemberian HGU pada umumnya sama.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi yang Bersangkutan dengan Pemberian Hak atas Tanah, kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon setelah terbitnya Surat keputusan Pemberian hak Guna Usaha yaitu :

- Uang pemasukan
- Uang wajib tahunan
- Uang penyelenggaraan landreform (sebesar 50 % dari uang pemasukan)

Sejak tahun 1998 tidak lagi dipungut uang wajib tahunan dan uang penyelenggaraan landreform yaitu dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 ke 2 pungutan tersebut ditiadakan (sesuai isi Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998).

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa proses perolehan HGU untuk tanah negara khususnya di PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) harus melalui tahap-tahap yang berurutan dan merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling terkait serta melibatkan banyak pihak, sehingga bila belum memenuhi persyaratan pada suatu tahap tidak bisa masuk ke tahap berikutnya. Hal inilah yang menyebabkan proses perolehan HGU memerlukan jangka waktu yang lama .

Proses perolehan Hak Guna Usahadi PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) untuk wilayah Pekalongan hingga kini belum selesai dimana untuk :³²

1. Kebun **Blimbing** masih dalam tahap proses penerusan Rekomendasi Gubernur kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Pusat.

³² Sumaryudi, *Wawancara Pribadi*, Op.Cit, tanggal 21-5-2007

2. Kebun **Jolotigo (afd. Doro)** sudah pada tahap akhir yaitu proses penerbitan sertipikat HGU. Surat Keputusan Pemberian HGU untuk kebun Jolotigo (Afd.Doro) telah diterbitkan oleh Kanwil BPN Propinsi pada tanggal 16 Februari 2007.

C.4. Analisa dan Pembahasan

Terhadap paparan di atas secara umum dapat diberikan kajian dan analisa sebagai berikut :

C.4.1. Dalam memori Penjelasan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) disebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan asas sederhana, murah dan mudah dimengerti. Khusus Pasal 19 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menunjukkan bahwa sebagai Instruksi dari Pemerintah agar diselenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Namun dalam hal ini ditemukan masalah perolehan hak atas tanah (HGU) sejak permohonan sampai dengan terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memerlukan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Oleh karena itu perlu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah dasar-dasar/peraturan pelaksanaan disamping

peraturan pelaksanaan yang telah ada seperti ketentuan yang mengatur pedoman pendaftaran tanah, tata cara perolehan hak atas tanah, biaya pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan proses pendaftaran tanah untuk Instansi pemerintah melibatkan banyak pihak dan sangat kompleks, sedang jaminan kepastian sebagai subyek hak sangat dibutuhkan sebagai bukti yang kuat terhadap kemungkinan terjadinya masalah okupasi ilegal oleh penduduk sekitar dari golongan ekonomi lemah di pedesaan seperti pendudukan, penjarahan, penggarapan dan penghunian tanah-tanah perkebunan.

C.4.2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan sistem publikasinya : sistem negatif tetapi mengandung unsur positif karena akan menghasilkan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan

dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38.

Penyempurnaan yang dilakukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 antara lain :

- a. Pengertian pendaftaran tanah itu sendiri
- b. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya yaitu disamping memberikan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis dari suatu bidang tanah.
- c. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan.

Namun untuk 5 tahun ke depan sudah saatnya untuk memberikan penyempurnaan lebih lanjut tentang pengaturan prosedur pengumpulan data fisik dan data yuridis yang berkaitan dengan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha dengan lebih singkat lagi, dengan tidak meninggalkan kecermatan dan ketelitian dalam proses pengumpulan datanya dengan menggunakan teknologi yang telah berkembang maju.

Alasannya :

- Kebutuhan pemegang hak akan kepastian hukum sebagai subyek hak sangat berpengaruh sekali terutama dalam kelangsungan pengembangan usaha dan keamanan dalam kegiatan usaha dari gangguan pihak lain.
- Dengan perkembangan agrobisnis yang semakin pesat, kiranya sudah waktunya untuk mempertegas kembali peraturan yang mengatur proses pengurusan perolehan HGU karena dengan memiliki sertipikat, maka pemegang hak akan memperoleh jaminan yang kuat dalam melaksanakan usahanya dan tanaman yang diusahakan dapat tumbuh berkembang dengan baik sehingga dapat memproduksi sesuai dengan yang diharapkan tanpa terganggu oleh okupasi ilegal dari penduduk sekitarnya.

C.4.3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 menegaskan cara perhitungan uang pemasukan kepada Negara dalam pemberian hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1). Dimana nilai nominalnya lebih besar dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 karena harga dasar (jumlah uang yang dijadikan dasar dalam perhitungan uang pemasukan tersebut untuk tanah yang terletak di Jawa dan Sumatera serta di daerah lainnya per Hektarnya lebih besar).

Sehingga beban biaya pendaftaran tanah dengan berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1998 dan Undang - Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB cukup memberatkan bagi pemohon hak atas tanah (HGU) karena nilai nominalnya sangat besar, sehingga perlu ditinjau kembali karena dapat merupakan salah satu penghambat proses pendaftaran tanah.

D. Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali di lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) Khususnya kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doro) :

D.1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik :

Kegiatannya terdiri dari pengukuran dan Penerbitan Surat Ukur.

D.1.1. Pengukuran :

Kegiatan pengukuran dilaksanakan Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, Kasubsi pengukuran, pemetaan dan konversi, Juru ukur dan Pihak dari pemohon yaitu PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) disertai Aparat Desa. Pengukuran dilakukan secara bertahap pada waktu yang ditentukan atau disepakati.

Setelah proses pengukuran selesai maka dibuatlah Berita Acara Pengukuran lahan yang didalamnya para saksi dan

pemegang hak lain yang berbatasan dengan lahan tersebut turut pula dimintai persetujuan. Hal ini dikukuhkan dalam pembubuhan tandatangan.³³

D.1.2. Penerbitan Surat ukur :

Dalam hal ini yang bertanggung jawab adalah Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, serta Kasubsi Pengukuran, pemetaan dan Konversi kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan dalam proses penerbitan surat ukur untuk kebun Blimbing dan Jolotigo(Afd. Doro).

Surat ukur diterbitkan setelah data yuridis atas tanah tersebut beserta hasil pengukuran oleh Juru ukur telah selesai dan Pihak pemohon (PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero)) telah membayar biaya pengukuran dan pembuatan surat ukur.

D.2. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis :

Kegiatan Pengumpulan data Yuridis dilaksanakan oleh petugas pengumpul data yuridis (Puldadis).

Tugas Puldadis mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan untuk proses permohonan hak meliputi :

1. Identitas pemohon

- Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya

³³ Yan Septedyas, Wawancara Pribadi, Op.Cit, tanggal 10 Mei 2007

- Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
 - Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
 - Struktur Organisasi Perusahaan bila pemohon merupakan badan hukum
2. Data Fisik
- Kutipan Peta Bidang/Surat Ukur
3. Data Yuridis
- Project Proposal dan Constatering Rapport
 - Hasil klasifikasi perkebunan besar
 - Surat pernyataan kesanggupan mengelola perkebunan
 - Surat pernyataan pemohon bagi Badan hukum bahwa akan menjaga kualitas tanah, memanfaatkan sesuai dengan rencana dan mencegah terjadinya pencemaran.
 - Surat pernyataan penetapan batas, pemasangan tanda batas dan tanda batas tidak berubah.
 - Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa
 - Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
 - Surat rekomendasi Gubernur

D.3. Pemeriksaan Tanah

Susunan dan tugas Pemeriksaan Tanah B diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa Tanah.

Adapun susunan Panitia Pemeriksa B/Panitia B, terdiri :

1. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi sebagai Ketua merangkap anggota.
2. Kepala Bidang Penatagunaan Tanah dan Kepala Bidang Hak-Hak atas Tanah sebagai anggota
3. Bupati Kepala Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota
4. Kepala Dinas Perkebunan (DISBUN) atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penggunaan tanah yang bersangkutan, sebagai anggota
5. Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Propinsi atau pejabat yang ditunjuk sepanjang tanah yang dimohon berbatasan dengan kawasan hutan, sebagai anggota.
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten yang bersangkutan, sebagai anggota
7. Kepala Seksi Pengurusan Hak atas Tanah Badan Hukum Kanwil BPN Propinsi, sebagai sekretaris merangkap anggota.

Kewenangan Panitia Pemeriksa Tanah B adalah panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan yang berhubungan dengan HGU.

Tugas Panitia B adalah :

1. Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan HGU serta syarat-syarat lain mengenai bonafiditas, kemampuan dan kesanggupan akan usahanya.
2. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai status, dasar perolehan, kondisi, luas, batas tanahnya dan kepentingan-kepentingan lainnya.
3. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan usaha yang akan dilakukan pemohon
4. Mengadakan pemeriksaan/konstatasi mengenai penguasaan dari pengusahaan tanah yang dimohon HGU
5. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah

Bila dalam proses pemeriksaan tanah, Panitia B menemukan ada ketidak-lengkapan data yuridis dan data fisik, maka BPN menyerahkan kembali data tersebut kepada si pemohon untuk melengkapinya.

BPN membuat catatan mengenai data apa saja yang harus dilengkapi oleh si pemohon. Setelah pemohon melengkapinya kemudian berkas dikembalikan lagi ke BPN untuk kemudian diperiksa lagi oleh Panitia B.

Untuk kebun Blimbing dan Jolotigo (Afd. Doro) keadaan tersebut di atas pernah dialami pada tahun 1991.³⁴

D. 4. Penerbitan Sertipikat

Setelah menerima Surat Keputusan Pemberian HGU yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dalam jangka waktu seperti yang tertera dalam Surat Keputusan tersebut, maka pemegang hak berkewajiban untuk segera menyatakan kesediaannya menerima pemberian HGU kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan syarat :

- Telah membayar lunas uang pemasukan pada Negara sejumlah yang tertera dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya
- Telah membayar lunas BPHTB
- Telah membayar lunas biaya pendaftaran tanah

E. Hambatan - Hambatan yang Dihadapi PT. Perkebunan Nusantara

IX (Persero) dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk HGU :

Proses perolehan Hak Guna Usaha yang hingga kini belum selesai untuk kebun Blimbing dan Jolotigo (afd. Doro) disebabkan hambatan-hambatan yang dihadapi terdiri dari beberapa aspek :

E.1. Kurangnya Koordinasi antar Instansi yang terkait.

Khususnya untuk luas tanah yang lebih dari 200 Ha (Dalam hal ini berkaitan dengan kewenangan BPN Pusat sebagai Instansi

³⁴ Sumaryudi, Wawancara Pribadi, Op.Cit, tanggal 25 April 2007

yang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha, sehingga perolehan HGU memerlukan waktu yang lama.

E.2. Keterbatasan tenaga SDM

Permasalahan yang dihadapi oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) khususnya yang berkaitan dengan HGU perlu ditangani oleh tenaga SDM yang cakap, trampil dan berpengalaman dalam bidangnya.

Kurangnya jumlah personil dalam Urusan Hukum/Agraria PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) menyebabkan target yang telah direncanakan untuk dapat diselesaikan tidak dapat terpenuhi. Dalam hal ini tenaga personil di urusan Hukum/agraria PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) hanya 2 orang.

E.3. Adanya kendala yang bersifat teknis

Hambatan lain yang sangat berpengaruh yaitu :

- Hilangnya patok-patok sebagai tanda batas sehingga menghambat kelancaran dalam proses pendaftaran tanah.
- Keadaan topografis tanah yang terdiri dari jurang, sungai dan hutan sangat sulit untuk dijelajahi menyebabkan proses pemetaan berlangsung lama karena diperlukan penentuan titik-titik dasar teknik sebagai pembuatan peta bidang tanah secara lebih cermat dan lebih teliti.

E.4. Kurang tertibnya administrasi

Tertib administrasi yang berkaitan dengan pertanahan terutama yang berkaitan dengan penyimpanan data yang berkaitan

dengan HGU di lingkungan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) merupakan sarana pendukung dalam perolehan HGU. Dengan sistem administrasi yang tertata dengan baik maka diperoleh kemudahan dalam pencarian data yang diperlukan secara cepat dan kesalahan dalam pemberian informasi yang diperlukan dapat dihindari. Namun hal ini merupakan salah satu hambatan disebabkan ruang yang tersedia untuk penyimpanan data belum memadai.

F. Upaya Penyelesaian yang ditempuh oleh PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) :

Terhadap hambatan-hambatan yang dialami tersebut di atas, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) mengambil upaya penyelesaian sebagai berikut :

F.1. Mengadapi masalah kurangnya koordinasi terutama untuk perolehan HGU yang luasnya > 200 Ha. (Berkaitan dengan kewenangan BPN Pusat), PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) meminta bantuan dan dukungan dari Departemen Keuangan dan Kementrian BUMN selaku lembaga yang berperan sebagai kuasa pemegang saham dalam PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) untuk mengadakan koordinasi dengan BPN Pusat secara terpadu dan menyeluruh sehingga permasalahannya dapat ditangani.

F.2. Untuk menyelesaikan kekurangan tenaga SDM Urusan Hukum/Agraria di PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) , instansi ini telah mengadakan rekrutmen pegawai secara intern. Namun karena penempatan SDM memakai sistem efektif dan efisien dalam penggunaan tenaga hingga saat ini jumlah personil belum bertambah dan rekrutmen tersebut untuk menggantikan tenaga SDM yang sudah pensiun. Tapi mengenai penambahan ketrampilan dan pengalaman telah dilakukan dengan mengikut sertakan karyawan dalam seminar, lokakarya yang berkaitan dengan masalah pertanahan dan masalah hukum pada umumnya. Serta untuk menumbuhkan loyalitas dan rasa tanggung jawab yang tinggi terhadap perusahaan diberikan reward berupa bonus/insentif bila perusahaan dalam tahun berjalan memperoleh laba dan penghargaan pada karyawan yang telah memiliki masa kerja 25, 30, 35 tahun tanpa terputus dalam perusahaan.

F.3. Kendala yang bersifat teknis dapat diatasi dengan memasang patok-patok yang sulit untuk dicabut/diangkat atau dihilangkan yaitu dengan memasang tanda batas/patok permanen dan mengaktifkan tenaga - tenaga waker yang ada di kebun-kebun untuk mengawasinya. Sebagai proses pemetaan yang telah dilaksanakan dengan keadaan topografis tanah yang sulit dijelajahi yaitu dengan pemotretan melalui udara/fotogrametri

dan cara menentukan titik dasar teknik melalui Global Positioning System (GPS)

F.4. Untuk mengatasi kurang tertibnya administrasi upaya yang telah ditempuh adalah perencanaan ruang kerja yang lebih nyaman dimana masih dalam tahap pembangunan gedung dan perbaikan penataan , penyimpanan arsip/dokumen serta melaksanakan tertib administrasi yang berkaitan dengan pertanahan secara berangangsur-angsur telah dilaksanakan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan :

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan :

1. Proses Perolehan tanah untuk HGU di lingkungan PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) dilaksanakan melalui 6 tahap yaitu :

Proses Project Proposal dan Constatering Rapport , Proses Risalah Aspek Tata Guna Tanah , Proses surat ukur, Proses Sidang Panitia B, Proses Rekomendasi Gubernur, Proses Penerbitan Sertipikat HGU dimana tahap-tahap tersebut saling terkait dan melibatkan banyak pihak oleh karena itu membutuhkan jangka waktu yang lama dalam pengurusannya.

- 2.a. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dalam pendaftaran tanah pertama kali untuk HGU adalah sebagai berikut : Kurangnya koordinasi dengan instansi terkait, keterbatasan tenaga SDM adanya kendala yang bersifat teknis, dan kurang tertibnya administrasi
- b. Upaya penyelesaian yang ditempuh oleh PT.Perkebunan Nusantara IX (Persero) antara lain : Meminta dukungan dari Kementrian BUMN dan Departemen Keuangan untuk

mengadakan koordinasi secara terpadu dan menyeluruh dengan BPN Pusat, menyediakan ruang kerja yang lebih nyaman dan melaksanakan tertib administrasi yang berkaitan dengan pertanahan, memasang patok-patok permanen sebagai tanda batas, merekrut pegawai untuk mengatasi kekurangan tenaga SDM

B. Saran-saran :

1. Mengingat perkembangan jaman dimana untuk setiap pembangunan selalu memerlukan tanah, maka perlu diperlancar penyelesaian permohonan hak atas tanah dan jangka waktu penyelesaian pengurusan pendaftaran hak atas tanah sampai dengan terbitnya sertipikat tanah untuk Instansi Pemerintah Khususnya Badan Usaha Milik Negara perlu diprioritaskan. Sebab tanah merupakan asset bagi Instansi pemerintah dan sangat rawan terhadap kemungkinan okupasi ilegal dari pihak lain. Hal ini juga untuk menghindari adanya suatu perselisihan karena tidak adanya suatu kepastian mengenai subyek haknya.
2. Untuk proses pendaftaran hak atas tanah bagi Badan Usaha Milik Negara atau Instansi pemerintah lainnya perlu adanya kepastian tentang jangka waktu penyelesaian dengan pengaturan secara khusus dalam suatu peraturan sebab petunjuk pelaksanaan tentang tata cara pengurusan hak dan penyelesaian sertipikat tanah untuk Instansi pemerintah yang diatur dalam Surat Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 500 – 1255 tanggal 5 Mei 1992 tidak mengatur secara terperinci mengenai jangka waktu yang diperlukan dalam setiap tahap pada proses pengurusan HGU.

3. Kepada Instansi pemerintah, diwajibkan untuk mengamankan bidang tanahnya dari penduduk atau pihak lain khususnya terhadap tanah-tanah yang pengurusan HGUnya masih dalam proses dan belum bersertipikat dengan cara – cara antara lain :
 - memasang tanda batas permanen
 - membuat pos jaga di sekitar lokasi

DAFTAR PUSTAKA

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, 2001, Jakarta.

-----, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, 2003, Jakarta.

-----, *Hukum Pertanahan-Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, 2002, Jakarta.

-----, *Hukum Pertanahan-Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, 2003, Jakarta.

Abdurrahman dan Soerjono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, 2003, Jakarta.

Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Alumni, 1983, Bandung.

AP. Parlindungan, *Komentar atas UUPA*, Mandar Maju, 1990, Bandung.

-----, *Berakhirnya Hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, 1989, Bandung.

-----, *Pendaftaran Tanah dan Konversi atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, 1998, Bandung.

Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, 1993, Bandung.

Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, 1982, Bandung

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 – Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, 2005, Jakarta.

-----, *Hukum Agraria Indonesia(Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Keenambelas, Djambatan, 2004, Jakarta.

B. Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, 1991, Jakarta

Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, Arani, 1973, Bandung.

Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, 1993, Jakarta.

-----, *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*, Rajawali Press, 1991, Jakarta.

Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2003/2004, Semarang.

Hasan Warga Kusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, 1995, Jakarta.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, cetakan Pertama, Arkola, 2003, Surabaya.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak - Hak atas Tanah*, Kencana, 2005, Jakarta.

Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, 1992, Jakarta

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1984, Jakarta.

Maria Sumardjono Sw, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, 1982, Yogyakarta

Rahardjo Satjipto, *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, 2002, Jakarta.

-----, *Hukum Pertanahan : Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, 2002, Jakarta.

Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia, Masa Baru*, 1962, Bandung

Roni Hanitijo Soemitro , *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1980, Jakarta.

Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktek*, Mandar Maju, 1997, Bandung

Siti Rahma Mary Herwaty dan Dody Setiadi, *Memahami Hak atas Tanah dalam Praktek Advokasi*, Cakrabooks, 2005, Surakarta.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, 1986, Jakarta

Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, 1985, Jakarta.

Soetrisno Hadi, *Metodologi Research jilid 1*, Psikologi UGM, 1993, Yogyakarta.

Sofyan Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Ghalia Indonesia, 1997, Jakarta

Suandra Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, 1991, Jakarta.

Suardi, *Hukum Agraria*, cetakan pertama, Badan Penerbit Islam, 2005, Jakarta

Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, 2001, Bandung.

Peraturan Perundang – Undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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 BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan untuk pemberian hak atas Tanah dan kewenangan Pembatalan Keputusan Mengenai Pemberian Hak atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Surat-surat keterangan telah riset
2. Sertifikat Klasifikasi Perkebunan Besar untuk kebun Blimbing
3. Serifikat Klasifikasi Perkebunan Besar untuk kebun Jolotigo
4. Peta kebun Blimbing
5. Peta Kebun Jolotigo
6. Surat keterangan Pendaftaran tanah
7. Rekomendasi Gubernur Jateng untuk pemberian HGU kebun Blimbing
8. Rekomendasi Gubernur Jateng untuk pemberian HGU kebun Jolotigo
(Afd. Doro)
9. Surat keputusan BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK 001-540.1-33-2007 tentang pemberian HGU atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).