



**SKRIPSI**

**KAJIAN MENGENAI PENYELESAIAN PERBEDAAN LUAS  
TANAH DI LETTER C DENGAN HASIL UKUR DARI  
KANTOR PERTANAHAN**

***A STUDY CONCERNING THE RESOLUTION OF LAND AREA DIFFERENCES  
IN LETTER C WITH THE MEASUREMENT RESULT  
FROM THE OFFICE LAND***

Oleh :

**DUTYA NIRMALA TIKSNA**  
**160710101094**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**



**SKRIPSI**

**KAJIAN MENGENAI PENYELESAIAN PERBEDAAN LUAS  
TANAH DI LETTER C DENGAN HASIL UKUR DARI  
KANTOR PERTANAHAN**

***A STUDY CONCERNING THE RESOLUTION OF LAND AREA DIFFERENCES  
IN LETTER C WITH THE MEASUREMENT RESULT  
FROM THE OFFICE LAND***

Oleh :

**DUTYA NIRMALA TIKSNA  
160710101094**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2020**

ii

**MOTTO**

Ubah Pikiranmu Dan Kamu Dapat Mengubah Duniamu

**(Norman Vincent Peale)<sup>1</sup>**



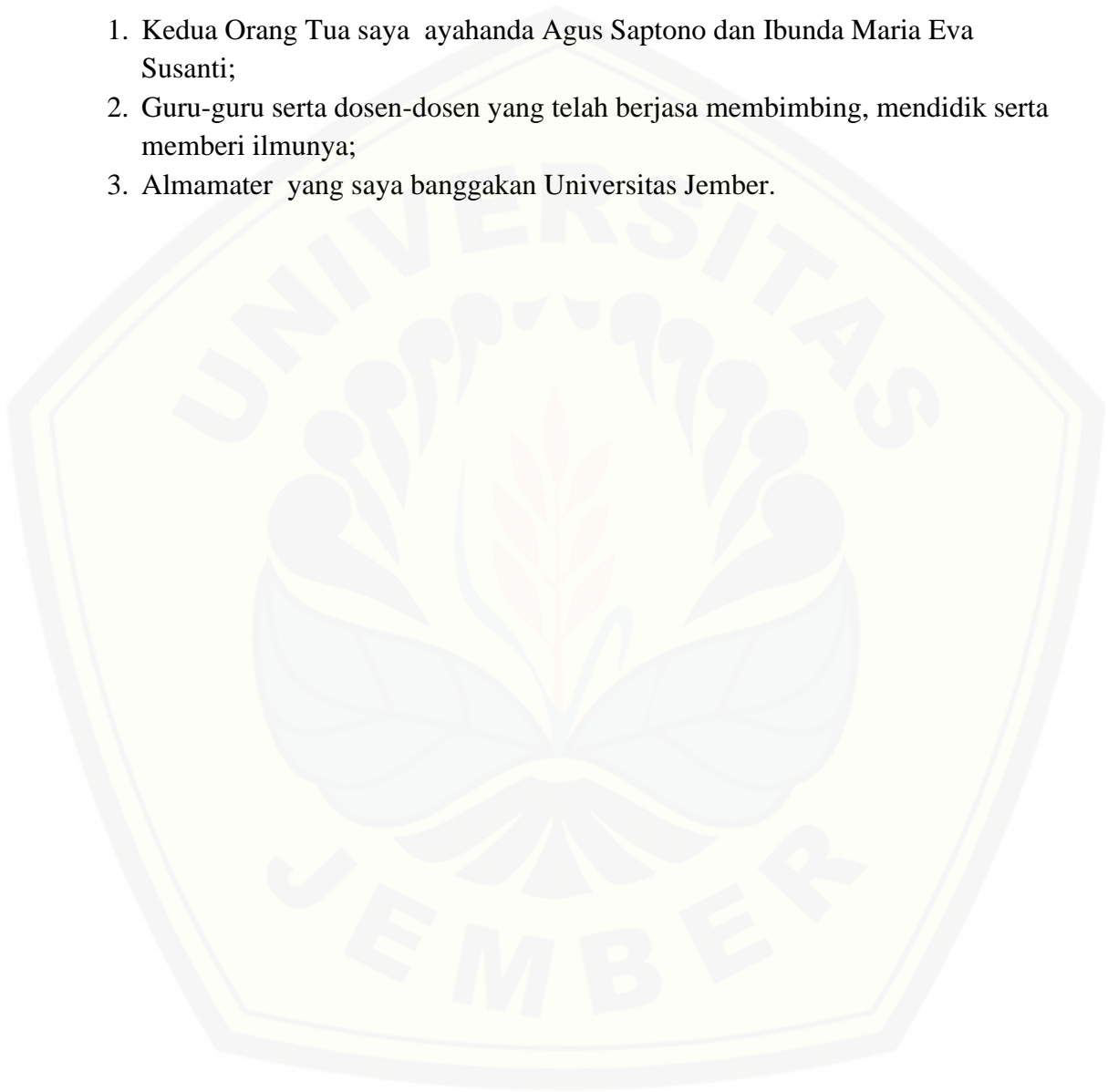
---

<sup>1</sup> <https://www.google.com/hmp/s/:.map/motto-hidup-singkat-bermakna/amp/?espv=1>.  
Diakses pada tanggal 13 Desember 2019 pukul 10.18 WIB

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua Orang Tua saya ayahanda Agus Saptono dan Ibunda Maria Eva Susanti;
2. Guru-guru serta dosen-dosen yang telah berjasa membimbing, mendidik serta memberi ilmunya;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.



**PERSYARATAN GELAR**

**KAJIAN MENGENAI PENYELESAIAN PERBEDAAN LUAS TANAH  
DI LETTER C DENGAN HASIL UKUR DARI  
KANTOR PERTANAHAN**

*A STUDY CONCERNING THE RESOLUTION OF LAND AREA DIFFERENCES  
IN LETTER C WITH THE MEASUREMENT RESULT  
FROM THE OFFICE LAND*

**SKRIPSI**

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

**DUTYA NIRMALA TIKSNA**  
**NIM: 160710101094**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**PERSERTUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**Tanggal : 14 Januari 2020**

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 195611251984031002**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.**

**NIP. 196802191992011001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**KAJIAN MENGENAI PENYELESAIAN PERBEDAAN LUAS TANAH  
DI LETTER C DENGAN HASIL UKUR DARI  
KANTOR PERTANAHAN**

Oleh:

**Dutya Nirmala Tikсна**  
**NIM. 160710101094**

**Dosen Pembimbing Utama**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 195611251984031002**

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

**Mengesahkan**  
**Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan RI**  
**Universitas Jember**  
**Fakultas Hukum**

**Penjabat,**

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

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI  
PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Penguji pada :

Hari : Jum'at  
Tanggal : 24  
Bulan : Januari  
Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua Penguji,**

**Sekretaris Penguji**

**R.A. Rini Anggraini, S.H., M.H.**  
NIP. 195911151985122001

**Warah Atikah, S.H., M.H.**  
NIP. 197303252001122002

**ANGGOTA PENGUJI**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.**  
NIP. 195611251984031002

.....

**Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.**



NIP. 196802191992011001

.....

### PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dutya Nirmala Tikсна

NIM : 160710101094

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **KAJIAN MENGENAI PENYELESAIAN PERBEDAAN LUAS TANAH DI LETTER C DENGAN HASIL UKUR DARI KANTOR PERTANAHAN** merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada insitusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 24 Januari 2020

Yang menyatakan

**DUTYA NIRMALA TIKSNA**  
**NIM. 1607101011094**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Bapak Eddy Mulyono, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Warah Atikah, S.H.,M.Hum. selaku sekretaris bagian HTN dan Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H. selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak ibu Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Totok sudaryanto, S.H., M.S selaku Dosen Pembimbing Akademik, dan ketua bagian HTN yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta perhatian kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Kepada kakak saya Dutya Intan Larasati yang selalu mendukung saya dan juga adek saya Fadib Nalendra Damar Difta;
10. Keluarga besar saya, Nenek, Kakek , Pakde, Bude, Paman, Tante, kakak-kakak dan adek-adek sepupu terimakasih atas doa dan semangat yang telah diberikan;
11. Kepada sahabat – sahabat saya Icha Sendina Dillaretta, Puteri Hidayatul Ilmiah dan Arisca Firdaus, Janiarvi Dika Ramadhani yang selalu memberikan semangat kepada saya;
12. Kepada seluruh pengurus UKM Lembaga Ilmiah, Farid, adhelyna, Faradisa, Bella, Rifky, Hanna, Vikilla dan juga Nadya yang selalu memberikan semangat kepada saya;
13. Kepada teman-teman saya yang menemani saya sejak Maba , Vina lailia, Fania Annisa, Hanim Amaliyah, Diana Kharomatul ;
14. Kepada teman-teman Kontrakan mbak one, ernest ibiantika yang selalu menemani saya sedari Maba;
15. Teman-teman KKN 68 Desa Kerang Bondowoso, octaviani, ayunda, amel, endah, mas ryan, hisyam, sabbih, dan Rego, terimakasih atas dukungan serta doanya;
16. Serta seluruh keluarga dan sahabat yang tidak disebutkan disini semuanya terima kasih atas doa dan dukungannya.

Semoga doa, bimbingan, serta semangat yang diberikan kepada penulis dapat mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, 24 Januari 2020

Penulis

## RINGKASAN

Seiring dengan perkembangan zaman sekarang ini hal yang paling dibutuhkan oleh sebagian besar masyarakat adalah tanah. Tanah untuk saat ini merupakan sumber dari kesejahteraan masyarakat dikarenakan tanah dapat dijadikan tempat tinggal oleh masyarakat. Oleh karena itu tanah dengan masyarakat merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Seperti halnya dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Untuk mewujudkan hal di atas maka dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104). Sebelum berlakunya UUPA terdapat 2 (dua) hukum tanah yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat (hukum tanah Eropa).

Sehingga perubahan dari hukum hak barat ke hukum Indonesia hak-hak tanahnya dikonversi sesuai dengan hak-hak tanah yang ada di UUPA. Konversi hak tanah itu perlu adanya pendaftaran tanah, dari adanya pendaftaran tanah tersebut maka ada perbedaan luas tanah dikarenakan dulu minim dengan alat ukur. Dari uraian di atas maka penulis mengambil rumusan masalah yang pertama Bagaimana penyelesaian tentang perbedaan luas tanah antara Letter C dan hasil ukur? Dan yang kedua Pedoman hasil ukur yang manakah yang digunakan sebagai pembuatan sertifikat hak milik ?

Adapun tujuan dari skripsi ini adalah untuk mengetahui penyelesaian mengenai perbedaan luas tanah pada saat pendaftaran tanah dan untuk mengetahui surat ukur mana yang dijadikan patokan untuk pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah adat. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif. pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan dan bahan hukum sekunder diperoleh dari semua publikasi tentang hukum meliputi buku dan jurnal.

Hasil dari pembahasan dan kesimpulan dari skripsi ini yakni bahwa, yang pertama perbedaan hasil pengukuran dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu melalui teknik pengukuran yang berbeda, factor alam dan juga factor dari manusia. Tindakan hukum yang dapat dilakukan dari Kantor Pertanahan terhadap masalah mengenai perbedaan luas adalah mengeluarkan surat pernyataan Beda luas, surat pernyataan beda luas ini di buat atas persetujuan tetangga-tetangga batas dan penandatanganan surat pernyataan beda luas ini di saksikan oleh dua (2) orang yaitu boleh dari perangkat desa ataupun tokoh masyarakat. Dengan dikeluarkannya kebijakan tersebut guna menerapkan asas diskresi. Asas diskresi adalah keputusan dan/ tindakan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintah

dalam hal peraturan perundang-undangan tidak mengatur, tidak jelas dan/ adanya stagnasi pemerintahan. Kekuatan hukum dari surat pernyataan beda luas ini memiliki kekuatan hukum yang pasti karena isi dari pernyataan ini harus di tandatangani oleh tetangga batas yang bersangkutan, dan juga apabila kelebihan/ kekurangan luas tanah lebih dari batas toleransi maka kelebihan tanah tersebut harus dibayarkan lagi oleh pemohon dan apabila terjadi kekurangan luas maka biaya yang dibayar sesuai dengan yang dimohonkan tidak dikembalikan lagi. Yang kedua yaitu hasil ukur yang digunakan sebagai dasar untuk pembuatan sertifikat tanah adalah hasil ukur dari Kantor Pertanahan. Selain sudah melalui alat-alat yang canggih, surat ukur juga sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam teknik pengukurannya juga. Sehingga yang digunakan adalah hasil ukur dari Kantor Pertanahan Karena kemungkinan kesalahan juga kecil.

Saran penelitian ini adalah diibuatnya peraturan mengenai pengembalian biaya saat terjadi kekurangan luas karena hal tersebut dapat merugikan masyarakat. Dan Sosialisasi mengenai luasan dalam Letter C bahwa luasan tersebut masih kisaran kurang lebih dan tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti karena tidak ada aturan yang mengatur hal itu.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL BELAKANG.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1.Latar Belakang .....	1
1.2.Rumusan Masalah .....	4
1.3.Tujuan Penelitian.....	4
1.4.Metode Penelitian .....	4
1.4.1. Tipe Penelitian .....	5
1.4.2. Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3. Sumber Bahan Hukum.....	6
1.4.4. Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Penyelesaian Sengketa.....	8
2.1.1 Pengertian Sengketa.....	8
2.1.2 Pengertian Sengketa Pertanahan .....	9
2.1.3 Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	11
2.2 Konversi .....	12
2.2.1 Pengertian Konversi.....	12
2.2.2 Landasan Hukum Konversi .....	13
2.3 Letter C .....	15

2.3.1 Pengertian Letter C .....	15
2.3.2 Isi Form Letter C .....	16
2.3.3.Fungsi Letter C .....	18
2.4 Pendaftaran Tanah Pertama Kali .....	18
2.4.1.Pengertian Pendaftaran Tanah .....	18
2.4.2.Tujuan Pendaftaran Tanah .....	19
2.4.3.Macam-Macam Pendaftaran Tanah .....	20
2.2.4.Syarat Pendaftaran Tanah Pertama Kali .....	23
2.5 Surat Ukur Tanah .....	24
2.5.1.Tata Cara Pembuatan Surat Ukur .....	24
2.5.2.Perubahan, Penghapusan, dan Pembuatan Surat Ukur Baru.....	25
2.5.3.Pelaksanaan dan Pengawasan Pembuatan Surat Ukur .....	28
2.3.4.Pengesahan Surat Ukur .....	28
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
3.1. Penyelesaian Perbedaan Hasil Ukur antara Luas Ukur Pada Letter C dengan Luas Ukur dari Kantor Pertanahan .....	29
3.1.1 Penyebab terjadinya perbedaan luas antara Letter C dengan hasil ukur dari Kantor Pertanahan .....	29
3.1.2 Tindakan Hukum yang dapat dilakukan Kantor Pertanahan untuk Penyelesaian Beda Luas.....	34
3.1.3 Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Beda Luas.....	40
3.2. Hasil Ukur yang digunakan untuk Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	43
3.2.1 Regulasi Mengenai Surat Ukur yang digunakan pada Pendaftaran Tanah .....	43
3.2.2 Fungsi Surat Ukur Tanah .....	45
3.2.3 Prosedur Pembuatan Surat Ukur .....	48

<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>53</b>
4.1 Kesimpulan.....	53
4.2 Saran .....	54

**DAFTAR PUSTAKA**

**Lampiran-Lampiran**





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman sekarang ini hal yang paling dibutuhkan oleh sebagian besar masyarakat adalah tanah. Tanah untuk saat ini merupakan sumber dari kesejahteraan masyarakat dikarenakan tanah dapat dijadikan tempat tinggal oleh masyarakat. Oleh karena itu tanah dengan masyarakat merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Seperti halnya dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Untuk mewujudkan hal di atas maka dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 2043). Sebelum berlakunya UUPA terdapat 2 (dua) hukum tanah yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat (hukum tanah Eropa).<sup>2</sup>

Tanah-tanah yang dikuasai oleh hukum barat yaitu tanah hak eigendom, tanah hak erpacht, tanah hak opstal, dan lain lainnya, dan tanah yang dikuasai oleh hukum adat adalah tanah hak ulayat dan tanah gogolan, tanah usaha dan lain-lainnya.<sup>3</sup> Dari kedua hukum yang berlaku tersebut yang memiliki kekuatan hukum yang kuat adalah hukum tanah barat dimana mereka memiliki undang-undang tertulis. Sedangkan dalam penerapan hukum tanah adat tidak ada aturan tertulis yang digunakan untuk mengatur tanah adat tersebut sehingga membuat hak-hak tanah adat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti.<sup>4</sup> Setelah

---

<sup>2</sup> Giovanni Agnelli, “Pelaksanaan Konversi Hak Milik Adat (Letter C) Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Gunungkidul”, 2014, hlm 3.

<sup>3</sup> Aditya Christy, “Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah Adat (Letter C) Menjadi Hak Milik Di Kabupaten Magelang”, 2013, hlm 1.

<sup>4</sup> *Ibid*

berlakunya UUPA maka tanah-tanah hak barat semua di konversi sesuai dengan UUPA. Konversi sendiri memiliki arti yaitu perubahan hak-hak tanah dari sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>5</sup>

Bukti – bukti kepemilikan tanah dari hasil tanah yang di konversi di catat dalam buku kumpulan Letter C / Petok D, dan juga girik. Buku catatan tanah atau biasa di sebut girik itu didalamnya biasa ditulis nomor urut kepemilikan, nama pemilik tanah, bagian mana tanah yang di miliki dan juga luas tanah. Semua di catat dalam satu buku desa yang di dalamnya juga ada peta gambar letak tanah tersebut. Sedangkan Letter C merupakan salinan daftar tanah di desa yang kemudian digunakan untuk pembayaran pajak.<sup>6</sup>

Pada saat itu masyarakat menganggap Letter C/ Petok D merupakan bukti kepemilikan tanah. Karena menurut mereka pendaftaran tanah pada saat itu dapat dilakukan dengan cara yang sederhana yaitu hanya mencatatkan kepemilikan tanahnya kepada perangkat desa yang kemudian perangkat desa mencatatnya dalam buku kumpulan Letter C yang salinannya digunakan untuk pembayaran pajak dan kemudia mencatatnya ulang di girik, mereka menganggap jika mereka sudah mencatatkannya maka mereka sudah mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran yang dilakukan masyarakat tersebut adalah fiscal cadaster, yaitu pendaftaran tanah yang dipergunakan untuk kepentingan pembayaran pajak tanah.<sup>7</sup>

Sedangkan menurut Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa :

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut maka di bentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian di perbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>5</sup> A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah* , Bandung, Maju Mundur, 1990 hlm.1.

<sup>6</sup> Yulianti M.Rampengan, “Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA” *jurnal Lex Administratum* No.04 Vol.04, 2016, hlm 170.

<sup>7</sup> Edy Suparyono, 2008, Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, *Tesis* , Semarang:UNDIP, hlm 31.

Tanah. Setelah lahirnya Peraturan Pemerintah ini maka di haruskan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya agar diperolehnya kepastian hukum.

Dimulai dari adanya pendaftaran tanah ini maka banyak sekali permasalahan-permasalahan yang terjadi menyangkut bukti kepemilikan dengan Letter C tersebut, seperti jual beli tanah yang menggunakan Letter C, batas-batas yang bermasalah dan juga perbedaan hasil ukur luas tanah di Letter C dengan hasil ukur dari kantor pertanahan. Masalah-masalah yang paling sering terjadi di desa adalah mengenai perbedaan luas tersebut, hal ini dikarenakan dulu masyarakat mengukur tanah dengan menggunakan peralatan seadanya, jika di situ ada batang bambu maka yang di gunakan mengukur adalah batang bambu tersebut maka ada sebutan bahwa luas tanah itu ada yang menyebut 1 (satu) ru atau ada juga yang menyebut sawah itu ukurannya 25 (duapuluh lima) batu bata. Dengan minimnya alat ukur maka menyebabkan terjadinya pengukuran yang tidak pasti, perbedaan hasil ukur tersebut tidak hanya disebabkan oleh minimnya alat ukur, namun juga ada faktor alam dan juga faktor dari manusia. Dalam hal ini yang paling sering terjadi adalah karena minimnya alat ukur yang digunakan dahulu. Sehingga pada saat dilakukan pengukuran dari Kantor pertanahan pada saat melakukan pendaftaran tanah maka terjadi banyak sekali perbedaan luas yang di dapatkan.

Dari adanya urain diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul “ **KAJIAN MENGENAI PENYELESAIAN PERBEDAAN LUAS TANAH DI LETTER C DENGAN HASIL UKUR DARI KANTOR PERTANAHAN**”

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil rumusan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana cara penyelesaian tentang perbedaan luas tanah antara Letter C dan hasil ukur dari Kantor Pertanahan?
2. Apa yang digunakan sebagai pedoman dalam pembuatan sertifikat hak milik?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Agar memperoleh sasaran yang dikehendaki, maka perlunya di tetapkan tujuan dari penulisan skripsi. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah Sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan mengenai perbedaan luas dari Letter C dengan hasil ukur dari kantor pertanahan.
2. Untuk mengetahui surat ukur mana yang dijadikan patokan untuk pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah adat

## **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan faktor yang penting dalam penyusunan dan penulisan karya ilmiah. Dalam penulisan skripsi ini memang harus menggunakan metode penulisan hukum sehingga lebih mudah dalam menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh, jika mendapatkan data tersebut didapat dengan mudah dan akurat maka akan didapatkan kebenaran ilmiah mengenai isu hukum yang dihadapi.

Metode yang digunakan dalam penulisan harus tepat agar diperoleh alur pemikiran Ciri dari karya ilmiah dibidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian digunakan sebagai kebenaran cara sistematis untuk mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis permasalahan, menguji kebenaran yang optimal dan objektif serta menjalankan prosedur yang benarsecara berurutan dalam usaha

pengkajian.<sup>8</sup> Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penulisan yang tertulis dalam uraian dibawah ini.

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menentukan aturan hukum, aturan-aturan hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian hukum ini peneliti menggunakan penelitian hukum yuridis normatif penelitian ini memiliki artian yaitu permasalahan yang di angkat, dibahas ataupun dikaji berfokus pada kaidah-kaidah dan hukum positif yang berlaku beserta literatur yang berhubungan dengan permasalahan.<sup>9</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Dengan menggunakan penelitian yuridis normatif maka terdapat beberapa pendekatan. Pendekatan masalah yang digunakan dalam menyusun skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>10</sup> Pendekatan historis (*historical approach*) dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang akan dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang dikaji.

---

<sup>8</sup> Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm 110.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 194

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 133

### 1.4.3 Sumber bahan hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif, yaitu mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.<sup>11</sup> Berikut adalah sumber hukum yang digunakan dalam menyusun skripsi ini :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku serta surat kabar yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok permasalahan yang dibahas.<sup>12</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam skripsi ini antara lain: buku-buku literatur, website/internet, jurnal yang relevan, dan kamus hukum.

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 181

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.195-196

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang akan dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan dipandang mempunyai relevansi juga terhadap bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan penelaahan mengenai isu hukum yang telah diajukan dengan didasari pada bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 213

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penyelesaian sengketa

##### 2.1.1 Pengertian sengketa

Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan.<sup>14</sup> Pengertian mengenai sengketa juga disebutkan oleh beberapa pakar yaitu :<sup>15</sup>

a. A. Mukti Arto

Sengketa, yaitu sengketa yang terjadi di masyarakat biasanya terdapat 2 (dua) hal yang mendominasi yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa.

b. Eddy Pranjoto

Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara 2 (dua) orang atau 2 (dua) badan hukum atau yang lainnya, yang disebabkan oleh perbedaan kepentingan yang penyelesaiannya dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

c. Rachmadi Usman

Menyatakan bahwa baik kata *conflict* atau *dispute*, keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan

---

<sup>14</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hlm.1037

<sup>15</sup> Urip santoso, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Volume XXI No.3*, 2016, hlm 192.



hanya memendam perasaan yang tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan. Dalam sengketa, pihak yang dirugikan oleh pihak lain sudah melakukan upaya untuk menyelesaikan masalahnya dengan jalan musyawarah, gugatan ke pengadilan, atau diselesaikan di luar pengadilan.

### **2.1.2 Pengertian Sengketa Pertanahan**

Sengketa pertanahan memiliki artian yang termuat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yang berbunyi :

Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pengertian sengketa selalu terdapat unsur para pihak sebagai pelaku atau subyek yang terlibat di dalamnya. Begitu juga dalam pengertian sengketa pertanahan yang termuat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 dimana sengketa pertanahan terjadi antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Dalam Pasal 1 ayat (2) peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999, menyatakan bahwa:

“pihak-pihak yang berkepentingan adalah pihak-pihak yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu atau pihak lain yang kepentingannya terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

Jadi dalam sengketa pertanahan ini merupakan benturan kepentingan di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa.

Hal-hal mengenai sengketa pertanahan yang terjadi di bidang pertanahan ditinjau dari yang sering terjadi di dalam masyarakat luas yakni sebagai berikut :<sup>16</sup>

- a. sengketa mengenai batas-batas bidang tanah;
- b. sengketa mengenai luas bidang tanah;
- c. sengketa mengenai status tanahnya : tanah negara atau tanah hak;
- d. sengketa mengenai pemegang haknya;
- e. sengketa mengenai hak yang membebaninya;
- f. sengketa mengenai pemindahan haknya;
- g. sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta;
- h. sengketa mengenai pelepasan/pembebasan tanah;
- i. sengketa mengenai pengosongan tanah;
- j. sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya;
- k. sengketa mengenai pembatalan haknya;
- l. sengketa mengenai pencabutan haknya;
- m. sengketa mengenai pemberian haknya;
- n. sengketa mengenai penerbitan sertifikatnya;
- o. sengketa mengenai alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan; dan sengketa-sengketa lainnya.

Berdasarkan sengketa yang telah dan sedang ditanganinya tersebut, BPN membedakan permasalahan tanah ke dalam 8 (delapan) kelompok besar yaitu :<sup>17</sup>

- a. Masalah/sengketa perkebunan.
- b. Masalah penggarapan kawasan hutan oleh masyarakat.
- c. Masalah yang berkaitan dengan putusan pengadilan oleh pihak yang kalah.
- d. Masalah permohonan pendaftaran yang berkaitan dengan tumpang tindih hak atau sengketa batas.
- e. Masalah berkaitan dengan pendudukan tanah dan/ atau tuntutan ganti rugi masyarakat atas tanahtanah yang telah dibebaskan oleh pihak swasta untuk berbagai kegiatan.
- f. Masalah yang berkaitan dengan klaim sebagai tanah ulayat.

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sesuai Ketentuan-Ketentuan dalam UUPA, makalah disampaikan dalam Seminar HUT UUPA XXXVI, 1996, yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala BPN di Jakarta 22 Oktober.

<sup>17</sup> Nia Kurniati, “Mediasi-Arbitrase” Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 3, 2016, hlm.209.

- g. Masalah yang berkaitan dengan tukar menukar tanah bengkok desa yang telah menjadi kelurahan.
- h. Masalah-masalah lainnya seperti sengketa dari pemanfaatan lahan tidur dan tanah terlantar.

### 2.1.3 Penyelesaian sengketa pertanahan

Dalam penyelesaian sengketa dalam pertanahan, ada cara-cara yang dapat di tempuh oleh masyarakat luas, sehingga penyelesaian sengketa tersebut dapat terlaksana dengan mudah. Cara – cara tersebut terdapat 3 cara yaitu:<sup>18</sup>

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah, penyelesaian ini biasa disebut dengan mediasi , yaitu merupakan kelaziman masyarakat Indonesia dari masa ke masa yang menyelesaikan berbagai perselisihan dengan cara memulihkan persaudaraan dan silaturahmi, memadukan berbagai luka seolah-olah tidak pernah terjadi perselisihan diantara mereka. Cara penyelesaian ini dalam bahasa hukum modern dikenal sebagai win-win solution, yang merupakan esensi tujuan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.
- b. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian tanah secara illegal yang dimungkinkan oleh UU No. 51/PRP/ 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya; atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun sudah bukan rahasia lagi, relatif banyak sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui pengadilan dirasakan kurang efektif disamping memerlukan waktu yang relatif panjang dan biaya tidak terukur.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.211.

c. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution – ADR) berdasarkan UU No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

## 2.2 Konversi

### 2.2.1 Pengertian Konversi

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia terdapat 2 hukum tanah yaitu hukum tanah adat dan juga hukum tanah barat. Namun setelah berlakunya hukum agrarian yang bersifat nasional maka tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak adat harus di carikan padanannya dalam UUPA. Oleh karena itu untuk masuk dalam sistem UUPA maka diselesaikan dengan lembaga konversi. Menurut beberapa ahli pengertian konversi yaitu :

A.P. Parlindungan menyatakan : “Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA”.<sup>19</sup> Boedi Harsono menyatakan : “Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA”<sup>20</sup>

Maka konversi hak-hak atas tanah dapat disimpulkan yaitu penggantian/ perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru. Adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Terhadap pelaksanaan konversi itu sendiri A.P. Parlindungan memberikan komentar, “bahwa pelaksanaan konversi itu sendiri merupakan sesuatu yang boleh dikatakan sangat drastis, oleh karena sekaligus ingin diciptakan berkembangnya suatu unifikasi hukum keagrariaan di tanah air kita, sungguhpun harus diakui persiapan dan peralatan, perangkat hukum maupun tenaga trampil belumlah ada sebelumnya”. Walaupun pada kenyataannya UUPA telah melakukan perombakan yang mendasar terhadap sistem-sistem agraria,

---

<sup>19</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 1.

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 1968, hlm. 140.

terdapat dalam bagian kedua dari UUPA adalah merupakan suatu pengakuan terhadap adanya jenis-jenis hak atas tanah yang lama, walaupun hak tersebut perlu disesuaikan dengan hak-hak yang ada dalam UUPA, sehingga dengan demikian tidak bertentangan dengan jiwa dan filosofi yang terkandung dalam UUPA.<sup>21</sup>

### 2.2.2 Landasan hukum

Berikut ini akan diuraikan landasan hukum konversi terhadap hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat, sebagaimana diuraikan dalam ketentuan konversi UUPA seperti:

#### **PASAL I:**

- (1) Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak Eigendom kepunyaan pemerintah asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat 1, yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
- (3) Hak Eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2 sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak-gunabangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 Tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfacht tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 Tahun.

---

<sup>21</sup> Dian Nur Sabillah, 2008, Hak Atas Tanah Konversi Bekas Hak Adat Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Di Pt. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, *Tesis*, Semarang:UNDIP, hlm 21.

- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat 3 Pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak Hypotheek, Servituut, Vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan ayat (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-Undang ini.

**PASAL III:**

- (1) Hak Erfpacht untuk perusahaan perkebunan besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam Pasal 28 ayat 1 yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 Tahun.
- (2) Hak Erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

**PASAL V:**

“Hak Opstall dan hak Erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstall dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya.”

**PASAL VIII:**

- (1) Terhadap hak-guna-bangunan tersebut dalam Pasal I ayat 3 dan 4, Pasal II ayat 2 dan Pasal V berlaku ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2.
- (2) Terhadap Hak-guna-usaha tersebut Pasal II ayat 2, Pasal III ayat 1 dan 2 dan Pasal IV Ayat 1 berlaku ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan mengenai penggolongan konversi hak atas tanah yang bersumber dari hak barat sebagai berikut:<sup>22</sup>

- (1) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik meliputi: hak eigendom atas tanah ( Pasal I ayat 1 ).
- (2) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna usaha meliputi:
  - a. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar ( Pasal III ayat 1 )
  - b. Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar (Pasal IV ayat 1)
- (3) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna bangunan meliputi:
  - a. Hak eigendom kepunyaan orang/ badan hukum asing ( Pasal I ayat 3 ).
  - b. Hak opstall atau hak erfpacht yang membebani hak eigendom ( Pasal I ayat 4).
- (4) Hak opstall dan hak erfpacht untuk perumahan ( Pasal V ). 4) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak pakai meliputi: hak eigendom kepunyaan pemerintahan negara asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan ( Pasal I ayat 2 ).
- (5) Hak-hak yang setelah dikonversi menjadi hapus meliputi: hak erfpacht untuk pertanian kecil ( Pasal III ayat 2 ).

## 2.3 Letter C

### 2.3.1 Pengertian Letter C

Letter C adalah tanda bukti kepemilikan tanah yang biasa digunakan untuk pembayaran pajak tanah adat. Tujuan dari adanya Letter C adalah untuk pemungutan pajak, jadi masyarakat dulu mendaftarkan tanahnya di Letter C, sehingga pembebanan pajak tanah adat tersebut dikenakan pada pemilik tanah yang namanya terdaftar dalam Letter C. Dengan adanya pendaftaran atau pencatatan tanah di buku Letter C maka masyarakat menganggap Letter C merupakan bukti dari kepemilikan tanahnya. Pencatatan tanah di buku Letter C maka masyarakat menganggap Letter C merupakan bukti dari kepemilikan tanahnya. Pencatatan tanah di buku Letter C maka masyarakat menganggap Letter C merupakan bukti dari kepemilikan tanahnya.

---

<sup>22</sup> Ulfiah Hasanah, Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum vol.3 No.1*, hlm.11

Padahal Letter C hanya digunakan untuk mempermudah pembayaran pajak karena dulu belum ada pendaftaran tanah, sehingga pencatatan Letter C itu bisa mempermudah pemungutan pajak di tanah-tanah masyarakat.<sup>23</sup>

Letter C merupakan sebutan umum atau sebutan lain dari Pethuk. Pethuk ini diberikan kepada masyarakat berupa salinan pethuk saja sedangkan yang asli ada atau diarsipkan di kantor desa/kelurahan. Jadi yang digunakan oleh masyarakat dalam pembayaran pajak adalah bukti pethuk berupa salinan.<sup>24</sup>

### 2.3.2 Isi Form yang Tercatat dalam Data Letter C

Adapun penjelasan yang dapat dilihat mengenai buku Letter C, mengenai isi buku Letter C ini atas pendapat dari masyarakat dan dari buku Letter C yang penulisannya didapatkan pada satu desa.<sup>25</sup>

#### 1. Pendapat dari masyarakat

Menurut pandangan masyarakat yang mendaftarkan tanahnya hasil konversi adat tersebut isi buku dari Letter C adalah sebagai berikut :

- a. Nama pemilik tanah
  - b. Luas Tanah
  - c. Nomor persil
  - d. Kelas tanah
  - e. Besaran pajak yang harus dibayarkan
- #### 2. Contoh buku Letter C , berisi mengenai :
- a. Memakai judul Kutipan daftar buku C
  - b. Alamat dan kedudukan tanah
  - c. Nama pemilik tanah
  - d. Nomor urut pemilik tanah di Letter C Desa/Kelurahan
  - e. Nomor persil
  - f. Nomor kelas

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* ,Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm 39.

<sup>24</sup> Edy Suparyono, *Op.cit* , hlm 31.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.60.



- g. Data perincian terdiri dari
- Luas milik, hektar (ha) dan are (da)
  - Pajak tanah, Rupiah ® dan Sen (S)
- h. Sebab dan tanggal perubahan
- i. Jenis tanah kering atau tanah sawah
- j. Mengetahui kepala Desa, tanggal , dan tanda tangan kepala desa beserta stempel.

Dalam buku Letter C tersebut di sebutkan tentang nomer persil dan kelas desa. Penjelasan mengenai hal itu dapat di jelaskan sebagai berikut:

- a. Nomor persil merupakan letak tanah dalam pembagiannya di tanah-tanah desa atau biasa di sebut dengan blok.

Contoh :

Tanah dengan luas 1 hektar yang akan di bagi oleh beberapa pemilik tanah dengan pembagian luas dan pemilik yang berbeda juga.

Persil 1.1	Persil 1.2	Persil 1.3	Persil 1.4
Persil 1.6	Persil 1.5		

*Sumber: contoh gambar dikantor desa gebang malang*

- b. Kelas desa memiliki artian yaitu kelas tanah yang biasa digunakan oleh desa untuk membedakan bagian tanah yang produktif dan non produktif kemudian tanah darat dan tanah sawah. Dengan perbedaan kelas tanah itu juga dapat membedakan pajak yang di kenakan pada tanah tersebut.<sup>26</sup> Biasanya kelas desa di bedakan menjadi 2 yaitu :
1. Kelas tanah yang di gunakan untuk perumahan dan pemukiman
    - Kelas d.I, dan d.II
  2. Kelas yang di gunakan untuk sawah dan pertanian
    - Kelas S.I dan S.II

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.65.

### 2.3.3 Fungsi dari Letter C

Letter C merupakan surat yang harus ada untuk pengkorvesian tanah milik adat, sebagai alat bukti adat. Oleh karena itu, buku Letter C merupakan bukti tertulis yang di miliki oleh masyarakat adat. Pengkorvesian tanah milik adat dapat dibedakan menjadi 2, yaitu :<sup>27</sup>

- a. Tanah adat yang memiliki bukti tertulis, seperti girik, kekitir, petuk pajak dan sebagainya.
- b. Bekas tanah milik adat yang tidak memiliki bukti tertulis.

Dari hal di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Letter C juga berfungsi sebagai bukti tertulis kepemilikan tanah hak adat yang tanahnya belum terdaftar. Tanah adat memiliki 2 pengertian yaitu tanah bekas hak milik adat yang dapat disebut juga tanah girik yang berasal dari tanah-tanah yang belum dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang ada di UUPA dan tanah milik masyarakat ulayat hukum adat, yang berbentuk tanah titian, tanah pengairan, tanah kas desa. Tanah untuk jenis ini tidak bisa disertifikatkan begitu saja. Tanah ulayat tidak dapat disertifikatkan begitu saja namun harus dengan tukar guling atau pelepasan oleh masyarakat adat.<sup>28</sup>

## 2.4 Pendaftaran tanah

### 2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah

“ rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.”

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* yaitu merupakan sutau teknis untuk rekaman (*record*), dengan adanya ini dapa menunjukkan luas, nilai dan

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 75.

<sup>28</sup> <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cara-penyertifikatan-tanah-adat/>  
diakses pada tanggal 26 Desember 2019 pukul 08.00 WIB

kepemilikan pada suatu bidang tanah. *Cadaster* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian identifikasi dari lahan sehingga dapat menjadi rekaman yang berkesinambungan (*continuous recording*) dari pada hak-hak atas tanah.<sup>29</sup> Pendaftaran tanah disini merupakan upaya yang dapat dilakukan oleh pemerintah untuk memperbaiki administrasi pertanahan, sehingga hal ini dapat dikatakan sebagai mekanisme pemerintah.<sup>30</sup>

Dalam kegiatan pendaftaran tanah meliputi 2 tahap yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 angka 9 menyatakan bahwa :

“ Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendafrtan tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.”

Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan untuk menyesuaikan ataupun memelihara data fisik, data yuridis dalam suatu peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat-sertifikat hasil perubahan. Kegiatan ini dilakukan secara *continuous recording* ( perekaman yang berkesinambungan) yaitu mengenai perpindahan hak, pengikatan hak tanggungan, penyitaan, pembekuan karena kewarganegaraan yang empunya, pewarisan, lelang dan segala hal mengenai tanah tersebut akan terus terekam secara sistematis.<sup>31</sup>

#### 2.4.2 Tujuan Pendataran Tanah

Tujuan dari pendaftaran tanah sendiri termuat dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang

---

<sup>29</sup> A. P. Parlindungan, *Op.cit*, Hlm 18.

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 19

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 89

- hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
  - (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Tujuan dari memberikan kepastian hukum ini sudah tertuang dalam Pasal 19 UUPA yang di dalam pasal ini menyebutkan bahwa kepastian hukum akan di peroleh melalui pendaftaran tanah. Jadi tidak hanya serifikat ataupun fasilitas saja yang di sediakan oleh pemerintah namun pemerintah juga menjamin kepastian hukum tersebut melalui peraturan perundang-undangan.

Dengan adanya pendaftaran tanah ini maka untuk menjamin kepastian hukum untuk pemegang hak maka dikeluarkananya sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kepastian hukum ini juga di gunakan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

### **2.4.3 Macam – Macam Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah yang di selenggarakan di Indonesia merupakan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat.<sup>32</sup> Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai kepastian hukum untuk tanah maka pemerintah melibatkan data penguasaan tanah terutama melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan oleh pemerintah

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cet I, Jakarta: Universitas Trisakti, 2002, hlm.89

adalah *fiscal cadaster* , untuk menjamin kepastian hukum di masyarakat maka pendaftaran tanah tersebut di uraikan menjadi *recht cadaster*.<sup>33</sup>

Macam – macam Pendaftaran Tanah di Indonesia terdapat beberapa macam. dibagi menjadi 2 macam pendaftaran tanah yaitu:<sup>34</sup>

### 1. Kadaster Fiskal (*Fiscal Cadaster*)

*Fiscal cadaster* atau kadaster fiskal atau kadaster pajak adalah suatu bentuk kegiatan pendaftaran tanah atau bentuk kadaster yang mempunyai fungsi terpenting sebagai informasi keuangan atau financial. Kata kadaster fiskal diambil dari istilah fiskal yang memiliki arti keuangan, dan yang memuat nilai atas sebuah lahan, pajak atas lahan itu sendiri. Pengertian pendaftaran tanah awalnya berasal dari fungsi dari suatu *fiscal cadaster* itu sendiri, yaitu sebagai kegiatan dalam bidang keuangan yang dalam hal ini berupa pajak.

Kadaster Pajak atau *Belasting Kadaster* atau *Fiscale Cadaster*, yaitu kadaster yang diperuntukan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yang bersifat adil dan merata. Land Rente atau yang juga dapat disebut pajak bumi dan bangunan yang dipungut oleh pemerintah Hindia Belanda yang kemudian dikategorikan sebagai kadaster pajak atau *fiscal cadaster*. Penting selanjutnya untuk diketahui adalah luas tanah yang dimiliki dan digunakan oleh wajib pajak, karena harga tanah ditentukan berdasarkan atas luas tanah dan penggunaannya atau hanya untuk kegiatan administrasi belaka.

Seiring perkembangan zaman masalah mengenai tanah menjadi semakin kompleks, yang selanjutnya dibentuklah suatu legal cadastre. Pada saat ini kemudian terdapat dua tujuan pada pendaftaran tanah yaitu selain *fiscal cadaster* yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk mempermudah pemungutan pajak, dan *recht cadaster*

---

<sup>33</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 114.

<sup>34</sup> Feroza Dystarinda, 2018, Efektivitas Pendaftaran Tanah di Desa Pandanrejo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang, *Skripsi*, Malang:UMM, hlm. 24-26.

yang memiliki tujuan yaitu suatu kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan untuk keperluan pemberian kepastian hak atas tanah.

## **2. Kadaster Legal (*Recht Cadaster*)**

Pendaftaran tanah pada awalnya dilaksanakan untuk tujuan fiskal atau istilah lainnya adalah *fiscal cadaster*, namun seiring perkembangan zaman kemudian tujuan dari pendaftaran tanah berkembang, untuk menghadapi ketidakpastian terhadap perbuatan hukum mengenai hal tanah, maka dibentuklah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum yang saat ini juga disebut dengan istilah *recht cadaster*.

Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, mengemukakan pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilaksanakan demi tercapainya kepastian hukum atau istilah lainnya adalah *rechts cadaster*. *Recht cadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah dan hanya mengenai hak apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Mengenai hal ini AP. Parlindungan mengatakan bahwa “pendaftaran tanah ini adalah pendaftaran hukum (*recht cadaster*) bukan fiskal kadaster”.

Pendaftaran tanah bersifat *recht cadaster* yang meliputi kegiatan: pengukuran; pemetaan; dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tersebut, pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan alat bukti berupa sertifikat tanah, yang menjadi instrument penataan penguasaan, pemilikan tanah dan sebagai instrumen pengendali penggunaan dan pemanfaatan tanah.

#### 2.4.4 Syarat pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran tanah wajib dilakukan bagi masyarakat yang memiliki sebidang tanah, hal ini dilakukan guna memperoleh kepastian hukum. Berikut adalah syarat-syarat pendaftaran tanah yaitu<sup>35</sup> :

- a. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan atau kuasanya;
- d. Bukti-bukti hak atas tanah yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah di atur dalam pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 yaitu :
  - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
  - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
  - c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang ber-sangkutan, atau
  - d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
  - e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
  - f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
  - g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

---

<sup>35</sup> Harris Yonatan, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", *NEGARA HUKUM: Vol. 2 No. 2*, 2011, hlm. 294

- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
  - j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
  - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- e. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat / penduduk setempat
- f. Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
  - g. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
  - h. Fotocopy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).

## **2.5 Surat Ukur Tanah**

### **2.5.1 Tata cara pembuatan surat ukur**

Tata cara pembuatan surat ukur di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 157 , yang menyatakan bahwa :

- (1) Surat ukur dibuat dengan menggunakan daftar isian 207 menurut data fisik dalam peta pendaftaran atau hasil pengukuran bidang tanah.
- (2) Pengambilan data fisik dari peta pendaftaran dapat dilakukan dengan mengutip peta tersebut atau membuat gambar baru sesuai data fisik bidang tanah yang bersangkutan.
- (3) Surat ukur dapat juga dibuat dengan menyalin dengan fotocopy bagian peta pendaftaran yang memuat beberapa bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur digambar dengan garis hitam yang lebih tebal dari gambar batas-batas bidang tanah lainnya.



- (4) Apabila data fisik suatu bidang tanah disimpan dalam bentuk digital maka pembuatan surat ukur dilakukan dengan mencetak data fisik dimaksud pada lembar surat ukur.
- (5) Surat Ukur dibuat dengan skala yang disesuaikan dengan ruang gambar yang tersedia.
- (6) Untuk bidang-bidang tanah yang sangat luas sehingga penggambarannya dalam ruang gambar yang tersedia menghasilkan gambar yang skalanya terlalu kecil, salinan peta pendaftaran dapat digunakan sebagai surat ukur.

### **2.5.2 Perubahan, Penghapusan dan Pembuatan Surat Ukur Baru**

1. Perubahan- perubahan dalam surat ukur dilakukan dengan tata cara yang ada dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - a. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 41 ayat (3),(4),(5) :
    - (3) Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.
    - (4) Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda fotogrametrik, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut.
    - (5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.
  - b. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 133 ayat (3), (5) :
    - (3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

- (4) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak ..... Nomor ... s/d .... (lihat buku tanah nomor ... s/d .... )", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan."
2. Selain perubahan dapat dilakukan perubahan dalam surat ukur, juga dapat dilakukan pembuatan surat ukur baru. Hal ini dilakukan untuk mempermudah dalam peralihan hak ataupun pembagian sebidang tanah. Mengenai pembuatan surat ukur baru di atur dalam Pasal sebagai berikut :
- a. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 134 ayat (3),(5) :
- (3) Status hukum bidang atau bidang-bidang tanah yang dipisahkan adalah sama dengan status bidang tanah induknya, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat tersendiri.
- (5) Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sisa" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 135 ayat (3),(4),(5) :
- (3) Status hukum bidang hasil penggabungan adalah sama dengan status bidang-bidang tanah yang digabung, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat baru."
- (4) Menyatakan bahwa "Pendaftaran penggabungan bidang-bidang tanah dilakukan dengan menyatakan tidak berlaku lagi surat ukur, buku tanah, dan sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dan mem-buatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru untuk bidang tanah hasil penggabungan."
- (5) Menyatakan bahwa "Untuk melaksanakan hal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada masing-masing surat ukur, buku tanah

dan sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dicantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah Hak ..... Nomor ...../..... , yaitu Hak ..... Nomor ... s/d ..... (lihat surat ukur/buku tanah nomor ... .. )", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan."

3. Penghapusan surat ukur dilakukan apabila surat ukur tersebut di rubah atau sudah diterbitkan surat ukur baru hasil pembagian tanah tersebut. Penghapusan surat ukur di atur dalam Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut :

Di dalam buku tanah dan, apabila sertipikat diserahkan, di dalam sertipikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;

- b) Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan : "Hak atas tanah hapus berdasarkan:

- berakhir jangka waktunya tanggal ..... \*)
- keputusan pembatalan/pencabutan hak No ..... tanggal .....\*)
- akta Notaris ..... Nomor ..... tanggal ..... \*)
- surat pelepasan Hak No ..... tanggal ..... dibuat oleh pemegang hak dihadapan dan disaksikan oleh .....\*)
- permohonan pembaharuan/perubahan hak tanggal ..... dan menjadi Hak ..... Nomor .....\*)
- Akta Pejabat Ikrar Wakaf ..... Nomor ..... tanggal ..... dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor .....\*)"

\*) ditulis yang diperlukan.

Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret."

### **2.5.3 Pelaksana dan Pengawasan Pembuatan Surat Ukur**

1. Surat ukur dibuat oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan dalam pendaftaran tanah sistematis dan petugas pengukuran atau yang ditunjuk jika pelaksanaan pendaftaran tanah sporadik. Dalam hal pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, maka pembuatan surat ukur dilaksanakan oleh pihak ketiga tersebut.
2. Pengawasan pelaksanaan pembuatan surat ukur dilaksanakan oleh Wakil Ketua I pada pendaftaran tanah sistematis, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuk jika pendaftaran tanah sporadik.

### **2.5.4 Pengesahan Surat Ukur**

Pengesahan surat ukur di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 pasal 156 ayat (4),(5) yang menyatakan bahwa:

- (4) Surat ukur ditantangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat yang ditunjuk.”
- (5) Pembuatan salinan surat ukur untuk pembuatan sertipikat dilakukan oleh pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat yang bersangkutan.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan sebagaimana telah dikemukakan maka dapat di berikan kesimpulan

1. Perbedaan hasil pengukuran dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu melalui teknik pengukuran yang berbeda, factor alam dan juga factor dari manusia. Tindakan hukum yang dapat dilakukan dari Kantor Pertanahan terhadap masalah mengenai perbedaan luas adalah mengeluarkan surat pernyataan Beda luas, surat pernyataan beda luas ini di buat atas persetujuan tetangga-tetangga batas dan penandatanganan surat pernyataan beda luas ini di saksi oleh dua (2) orang yaitu boleh dari perangkat desa ataupun tokoh masyarakat. Dengan dikeluarkannya kebijakan tersebut guna menerapkan asas diskresi. Asas diskresi adalah keputusan dan/ tindakan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintah dalam hal peraturan perundang-undangan tidak mengatur, tidak jelas dan/ adanya stagnasi pemerintahan. Kekuatan hukum dari surat pernyataan beda luas ini memiliki kekuatan hukum yang pasti karena isi dari pernyataan ini harus di tandatangani oleh tetangga batas yang bersangkutan, dan juga apabila kelebihan/ kekurangan luas tanah lebih dari batas toleransi maka kelebihan tanah tersebut harus dibayarkan lagi oleh pemohon dan apabila terjadi kekurangan luas maka biaya yang dibayar sesuai dengan yang dimohonkan tidak dikembalikan lagi.
2. Hasil ukur yang digunakan sebagai dasar untuk pembuatan sertifikat tanah adalah hasil ukur dari Kantor Pertanahan. Selain sudah melalui alat-alat yang canggih, perihal surat ukur juga sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan demikian juga dengan teknik pengukurannya. Sehingga digunakannya hasil ukur dari Kantor Pertanahan Karena kemungkinan kesalahan juga kecil.

#### 4.2 Saran

1. Dibuatnya peraturan mengenai pengembalian biaya saat terjadi kekurangan luas karena hal tersebut dapat merugikan masyarakat.
2. Sosialisasi mengenai luasan dalam Letter C bahwa luasan tersebut masih kisaran kurang lebih dan tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti karena tidak ada aturan yang mengatur hal itu.





**DAFTAR PUSTAKA**

**A. Buku**

- Ardiwilaga Roestandi. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: Masa Baru
- A.Sutedi. 2007. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.Parlindungan. 1990. *Konversi Hak - Hak Atas Tanah*. Bandung: Maju Mundur.
- A.Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* . Bandung: Mandar Maju.
- Arie Hatuhalong. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. cet . Jakarta: Universitas Trisakti.
- Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia jilid 2*. Jakarta: Universitas trisakti.
- Dyah Octaviani & Aan Efendy . 2014. *Penelitian Hukum ( Legal Researh)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Machmudin. 2001. *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, Bandung: Refika Aditama
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007,
- Pramono. *Pokok-Pokok Pengantar Ilmu Hukum*. Surabaya: Usaha Nasional
- Rudi, Zulfikar, Dkk. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: UPT Penerbitan Universitas Jember
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenamedia group.



## B. Jurnal

Atindriyana Hastungkra. 2017. Tesis. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Perbedaan Luas Tanah Faktual dengan Surat Ukur pada sertifikat Hak Atas Tanah.*

Edy Suparyono. 2008. tesis. *Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah di Kecamatan Duren Sawit.*

Nia Kumiati. 2016. "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Sosiohumaniora*. Vol/ 18, No. 3.

Rampengan, Y. M. 2016. Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA . *Jurnal Lex Administratum*. Vol/ 4, No. 4.

Urip Santoso. 2016. Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Vol/ 21, No. 3.

Ulfiah Hasanah. Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol/3, No. 1.

Yonanta, H. 2011. Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali . *Negara Hukum*. Vol/ 2, No.2.

## C. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 2043)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601)

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

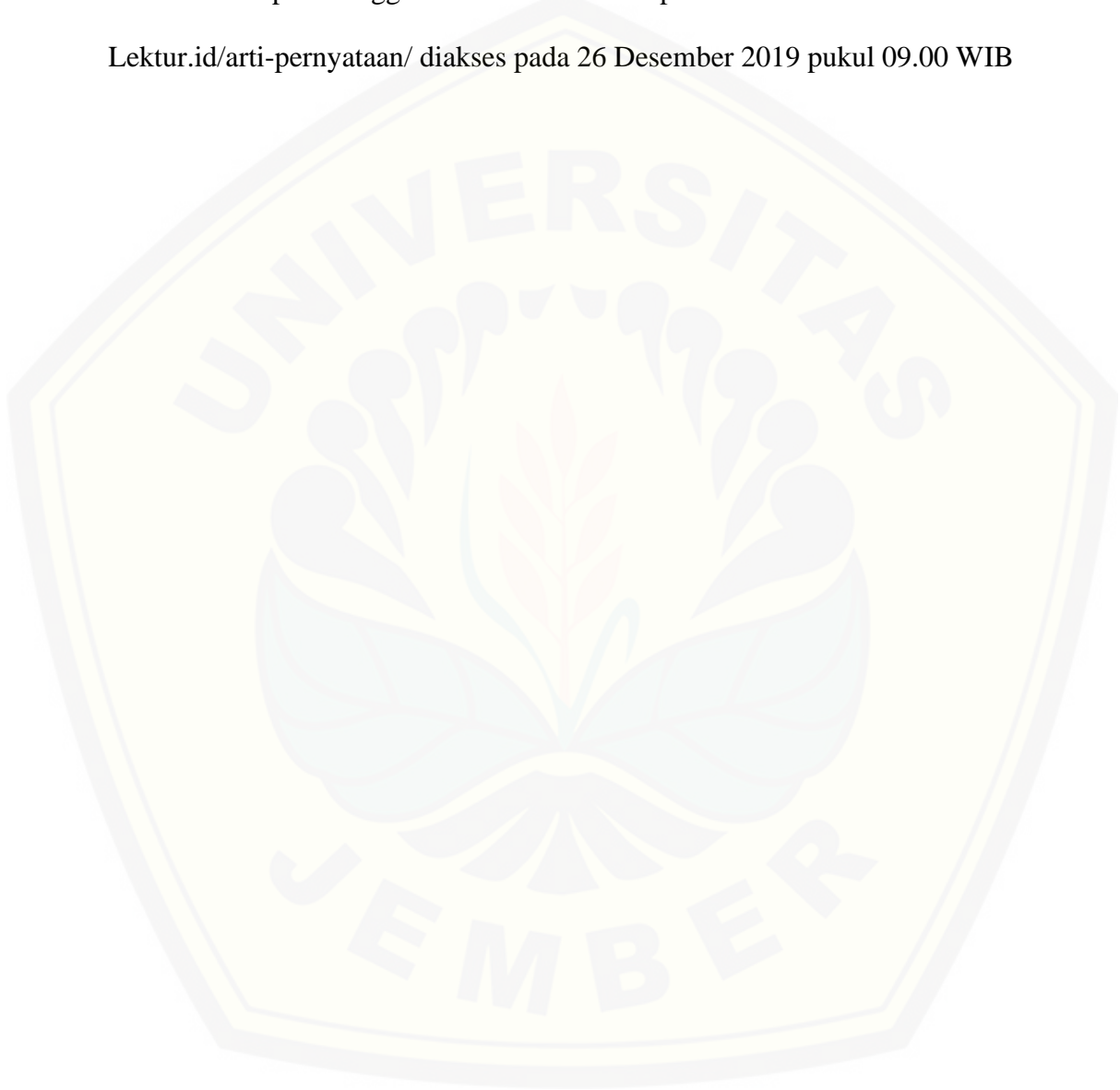
Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

**Laman**

<https://www.google.com/hmp/s/:.map/motto-hidup-singkat-bermakna/amp/?espv=1>. Diakses pada tanggal 13 Desember 2019 pukul 10.18 WIB

[https://m.hukumonlinr.com/klinik/detail/ulasan/cara-penyertifikatan -tanah-adat/](https://m.hukumonlinr.com/klinik/detail/ulasan/cara-penyertifikatan-tanah-adat/) diakses pada tanggal 26 Desember 2019 pukul 08.00 WIB

[Lektur.id/arti-pernyataan/](http://Lektur.id/arti-pernyataan/) diakses pada 26 Desember 2019 pukul 09.00 WIB



Lampiran I :

Daftar pertanyaan wawancara penelitian :

1. Bagaimana prosedur pendaftaran tanah pertama kali? (sporadik dan sistematis )
  - Apa saja Syarat yang harus di lengkapi ?
  - Bukti kepemilikan
  - Berapakah biaya pendaftaran tanah pertama kali ?
2. Apabila terjadi perbedaan hasil ukur antara letter C dengan hasil ukur dari kantor pertanahan,
  - Apa saja penyebab perbedaan luas tersebut?
  - Berapakah batas max/min perbedaan luas tersebut?
  - Bagaimana penyelesaiannya?
3. Akibat hukum dari perbedaan hasil ukur,
  - Jika terjadi perbedaan luas tersebut maka status hasil ukur tersebut batal demi hukum/dapat dibatalkan?
  - Hasil ukur mana yang digunakan sebagai pedoman pembuatan sertifikat hak milik?
4. Bagaimana cara / teknis pengukuran dalam pembuatan surat ukur?
5. Berapakah biaya yang dibebankan dalam pengukuran tersebut ?

Lampiran II :

Surat Pernyataan Beda Luas (tanah yang belum bersertifikat)



**SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....

Umur : ..... Tahun

Pekerjaan : .....

No. Identitas / KTP : .....

Alamat : .....

Adalah benar-benar pemilik sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam {(\*)Sertipikat Hak.....  
 Nomor ..... Luas..... M2 Atas Nama ..... / SPPT atas nama ..... /  
 Petok D Kehir / Letter C / atas nama ..... Nomor ..... Persil ..... Kelas ..... Seluas.....M2}  
 Luas permohonan ± ..... M2 (sebagian / seluruhnya) dari luas ± ..... M2  
 Terletak di : Kabupaten Mojokerto  
 Blok / Jalan : .....

Desa / Kelurahan : .....

Kecamatan : .....

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : ..... Selatan : .....

Timur : ..... Barat : .....

Dengan ini menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Tanah tersebut saya peroleh dari : ..... dengan cara{(\*) Jual Beli / Hibah / Waris / Pembagian Waris } sejak tahun .....
- Tanah tersebut hingga saat ini belum pernah diterbitkan Sertipikat / Sertipikat Sementara, dan apabila dikemudian hari atas bidang tanah tersebut diketahui telah terbit Sertipikat / Sertipikat Sementara, maka **dengan ini saya menyatakan membatalkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Saya yang terbit berdasarkan permohonan ini, sesuai ketentuan yang berlaku, dan pelaksanaannya saya serahkan sepenuhnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto**
- Tanah tersebut tidak dalam sengketa, sitaan, tidak dijaminakan atau tanggungan utang piutang dan bukan merupakan tanah aset instansi Pemerintah, BUMN / BUMD / Desa.
- Saya menerima luas hasil pengukuran dan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebagai berikut :
  - Apabila luas hasil ukur kurang dari permohonan**, saya menerima hasil pengukuran dari petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto.
  - Apabila luas hasil ukur lebih dari permohonan**, saya tidak pernah merubah batas-batas tanah yang ada dan tidak mempunyai surat surat kepemilikan lain selain Surat kepemilikan tersebut diatas, dan tidak ada pembelian tanah baru yang berdampingan dengan tanah yang dimohon. apabila ada pihak lain termasuk bekas pemegang hak / pemilik asal yang dapat membuktikan bahwa tanahnya telah ikut terukur maka saya sanggup mengembalikan KELEBIHAN TANAH hasil ukur tersebut.
  - Apabila dikemudian hari ada kesalahan penunjukkan batas tanah tersebut**, sehingga mengakibatkan tanah pihak lain ikut terukur dan menimbulkan keberatan, serta masalah dan pihak lain baik perorangan maupun instansi Pemerintah, BUMN / BUMD / Desa, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab saya pribadi sepenuhnya, dan bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia untuk dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Saksi-saksi tetangga yang berbatasan \*\*) Mojokerto, - - -

Nama	Tanda tangan / cap jempol	Yang membuat pernyataan
1. ....	( ..... )	Materai Rp. 6.000,-
2. ....	( ..... )	
3. ....	( ..... )	
4. ....	( ..... )	

Setelah data diteliti di Kantor Desa / Kelurahan  
 Ternyata benar.

Mengetahui dan Membenarkan: Kepala Desa / Kelurahan

Saksi - Saksi :

NAMA	TANDA TANGAN
1.....	.....
2.....	.....

( ..... )  
 (\*) coret yang tidak diperlukan  
 Untuk kelebihan luas > 10 % dari luas permohonan akan kuni klarifikasi

