



**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PENGUKURAN  
DALAM RANGKA PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH  
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
(Studi Kasus Penyelesaian Selisih Luas Tanah Hasil Ukur  
Dengan Data Asal Pendaftaran)**

**SKRIPSI**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**TEGUH WICAKSONO**  
NIM 020710101085

Asal :

Hadiah

Klass

Pembelian

346.043

06 MAR 2006

WIC

Perangko :  
Perangko :  
Perangko :

*[Signature]*

k

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2006**

c-1 f

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PENGUKURAN  
DALAM RANGKA PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH  
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
(Studi Kasus Penyelesaian Selisih Luas Tanah Hasil Ukur  
Dengan Data Asal Pendaftaran)**

Disusun Oleh:

**TEGUH WICAKSONO**  
NIM 020710101085

Pembimbing:

**H.KUKUH ACHMADI, S.H.**  
NIP.130 325 903

Pembantu Pembimbing,

**ASMARA BUDI D. DARMA SUTJI, S.H.**  
NIP. 130 808 987

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2006**

**MOTTO**

**Kalau tidak karena ilmu, tidaklah dituntut amal dan kalau tidak karena amal, tidaklah dituntut ilmu dan orang yang tergesa-gesa memburu pangkat dengan ilmunya akan kehilangan ilmu banyak (Bisri, 1994: 41).**

## PERSEMBAHAN

Dengan segala ketulusan hati skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ayahanda Djoko Triatmoko dan Ibunda Nur Isna Widjiningih yang mendidikku dengan penuh kasih sayang, mengiringi dengan ribuan do'a dan nasihat hingga membuatku tegar sampai saat ini.
2. Bapak Surachmad Riyadi dan Ibu Harwati di Jember yang penuh keikhlasan bersedia menjadi orang tua keduaku selama aku kuliah di Jember dan saya harap untuk selamanya, amin.
3. Almamaterku Universitas Jember yang saya banggakan.

## PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat  
Tanggal : 10  
Bulan : Februari  
Tahun : 2006

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji,

Ketua



H. PURNOMO, S.H.  
NIP. 130 516 487

Sekretaris



HARDIMAN, S.H.  
NIP. 130 808 983

### Anggota Panitia Penguji :

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.  
NIP.130 325 903

: (.....)

2. ASMARA BUDI D. DARMA SUTJI, S.H.  
NIP. 130 808 987

: (.....)



**PENGESAHAN**

Disahkan :

Skripsi dengan judul :

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PENGUKURAN DALAM RANGKA PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Penyelesaian Selisih Luas Tanah Hasil Ukur Dengan Data Asal Pendaftaran)**


Oleh :

**TEGUH WICAKSONO**  
**NIM 020710101085**

**Menyetujui,**

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

  
**H.KUKUH ACHMADI, S.H.**  
**NIP.130 325 903**

  
**ASMARA BUDI D. DARMA SUTJI, S.H.**  
**NIP. 130 808 987**

**Mengesahkan,**

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



  
**KORONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 130 808 985**

## KATA PENGANTAR

Bismillah hirrohmanir rohim,

Syukur Alhamdulillah penyusun haturkan kehadiran Allah SWT. atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya serta ridlo-Nya penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. *Shalatan wa salaman* senantiasa tercurahkan kepada *rahmatan lil'alamin* Nabi Muhammad SAW. karena berkat syafaatnya skripsi ini bisa terselesaikan.

Skripsi ini berjudul **“Kajian Yuridis Pelaksanaan Pengukuran dalam Rangka Pendaftaran Hak Milik atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Penyelesaian Selisih Luas Tanah Hasil Ukur dengan Data Asal Pendaftaran)”**, sebagai syarat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini, penyusun dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat menyampaikan terimakasih dan penghargaan kepada para pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan penyusunan skripsi, antara lain:

1. Bapak H.Kukuh Achmadi, S.H., selaku dosen Pembimbing skripsi sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak memberikan masukan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Asmara Budi D. Darma Sutji, S.H., selaku dosen Pembantu Pembimbing, yang juga banyak memberikan masukan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini;
3. Bapak H. Purnomo, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi atas masukan-masukan bagi penyusun dalam ujian skripsi ini;
4. Bapak Hardiman, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi atas masukan-masukan bagi penyusun dalam ujian skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak I.G.A.N Dirgha, S.H., M.S., selaku Ketua Jurusan Hukum Tata Negara;
10. Para guru yang dengan tulus ikhlas menuntunku pada kebenaran;
11. Bapak Tjahjo Arianto, S.H. dan seluruh keluarga besar Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang dengan penuh keterbukaan menerima penyusun untuk belajar, memahami dan mengimplementasikan hukum *in concreto*;
12. Saudara-saudaraku di Lumajang, Mas Dian Agung Pramono, adik-adikku Chandra Rakhmadani, Guntur Aji Febrianto, Septin Indah Widhiati;
13. Adik-adikku yang ada di Jember, antara lain Ghalih Wibisono dan Gita Purnama Dewi;
14. Sahabat-sahabatku, Sahlan, Adam, Amel, Ichang, Budi, Manaf, Wildan (Cekung) dan sahabat-sahabat yang lain atas keakraban selama ini.
15. Sahabat Yusuf Bachtiar Almarhum yang terlebih dahulu dikaruniai tempat yang paling mulia disisih Allah SWT, tanggal 03 Desember 2005, "*Allahummaghfirlahuu Warhamhu Wa'aafihi Wa'fu'anhu, amin*".
16. Semua pihak yang telah memberi kontribusi kepada penyusun baik secara moril maupun materiil.

Penyusun sadar bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena penyusun hanyalah manusia biasa yang tidak lepas dari kesalahan. Harapan penyusun semoga tulisan ini mampu memberikan manfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan rujukan bagi yang memerlukan, khususnya mahasiswa fakultas hukum.

Jember, Februari 2006

Penyusun

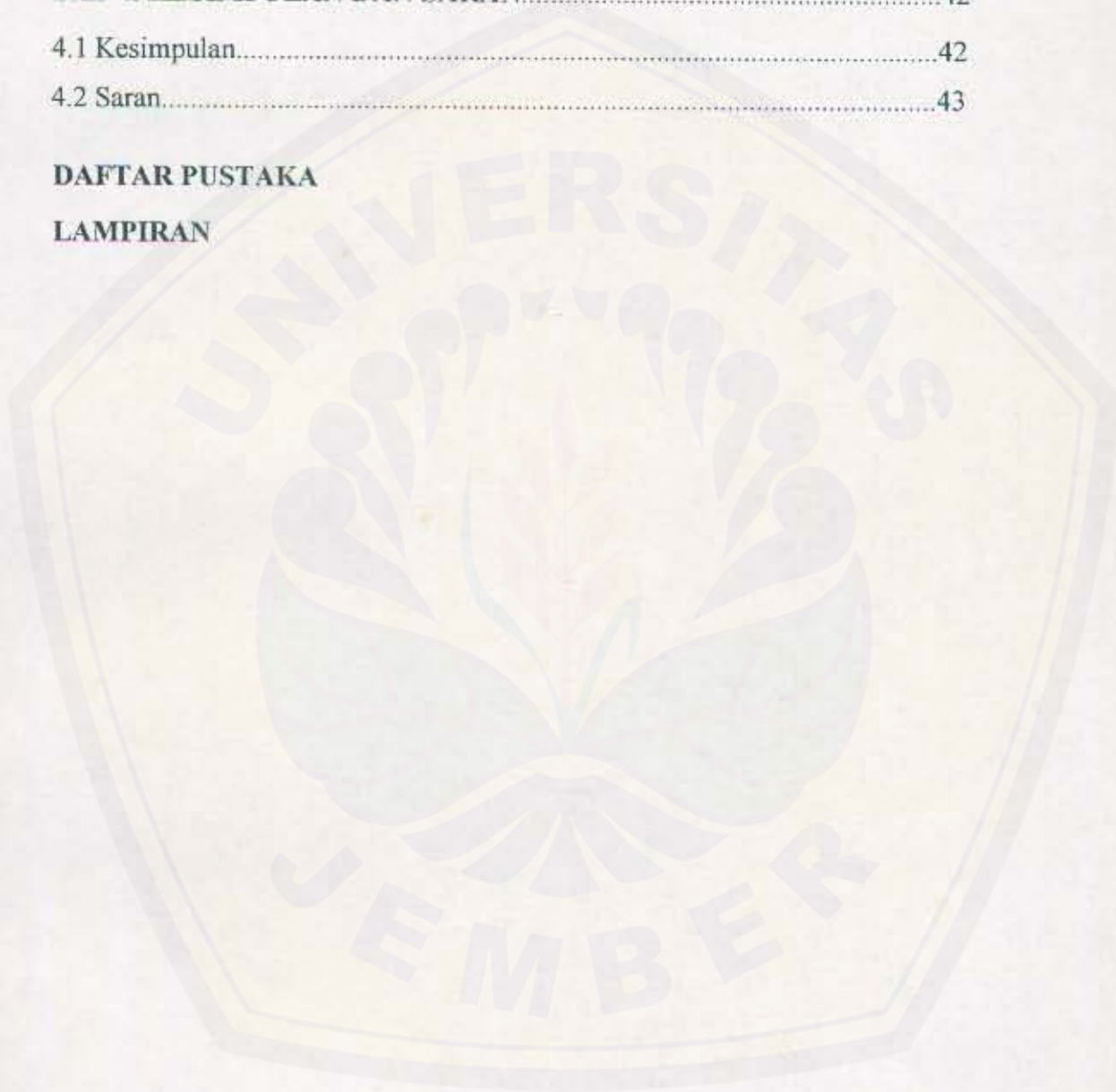


## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>RINGKASAN</b> .....	xiii
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	5
1.4 Tujuan Penyusunan.....	5
1.4.1 Tujuan Umum.....	5
1.4.2 Tujuan Khusus.....	5
1.5 Metode Penyusunan.....	6
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	6
1.5.2 Sumber Data.....	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	7
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	8
<b>BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI</b> .....	9
2.1 Fakta.....	9
2.2 Dasar Hukum.....	11

2.3 Landasan Teori.....	12
2.3.1 Hak Atas Tanah.....	12
A. Pengertian Tanah Negara.....	13
B. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	15
2.3.2 Pendaftaran Tanah.....	15
A. Sistem Pendaftaran Tanah.....	17
1. Sistem Negatif.....	17
2. Sistem Positif.....	17
3. Sistem Torrens.....	18
4. Sistem Pendaftaran tanah di Indonesia.....	18
B. Prosedur Pendaftaran Tanah.....	18
C. Persiapan Pengukuran Tanah.....	20
1. Persiapan Administrasi Pengukuran (di Kantor).....	20
2. Persiapan Pengukuran di Lapangan.....	23
<b>BAB 3. PEMBAHASAN.....</b>	<b>26</b>
3.1 Penyebab Terjadinya Selisih Luas Tanah antara Hasil Ukur dengan Data Asal Pendaftaran Tanah dengan Alas Hak Petok C Nomor: 595, Kelurahan Jember Lor dan Petok C Nomor: 448, Kelurahan Sumpersari oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	27
a. Perbedaan Teknik Pengukuran.....	28
b. Faktor Alam.....	30
c. Faktor Manusia.....	31
3.2 Tindakan Hukum yang Dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Dalam Hal Terjadi Selisih Luas Tanah antara Hasil Ukur Petugas Ukur dengan Data yang Tercantum dalam Petok C Nomor: 595, Kelurahan Jember Lor dan Petok C Nomor: 448, Kelurahan Sumpersari.....	31
3.2.1 Tindakan Hukum Dalam Hal Terjadi Selisih Lebih / Kelebihan.....	34
3.2.2 Tindakan Hukum Dalam Hal Terjadi Selisih Kurang/	

Kekurangan.....	35
3.3 Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Kelebihan Luas dan Kekurangan Luas.....	38
<b>BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>42</b>
4.1 Kesimpulan.....	42
4.2 Saran.....	43
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Blanko Pendaftaran Hak Pak Rizal.
2. Salinan Letter C dari Kelurahan Jember Lor.
3. Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah Bpk. Rizal Iswahyudi.
4. Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bpk. Rizal Iswahyudi.
5. Gambar Ukur No. 1365/2004
6. Surat Pernyataan Kelebihan Luas dari Rizal Iswahyudi.
7. Berita Acara Kesaksian
8. Blanko Pendaftaran Hak Pak Supardi.
9. Salinan Letter C dari Kelurahan Sumbersari.
10. Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah Bpk. Supardi.
11. Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bpk. Supardi.
12. Gambar Ukur No. 1297/2005
13. Surat Pernyataan Kekurangan Luas dari Bpk. Supardi.

## RINGKASAN

**Kajian Yuridis Pelaksanaan Pengukuran dalam Rangka Pendaftaran Hak Milik atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Penyelesaian Selisih Luas Tanah Hasil Ukur Dengan Data Asal Pendaftaran), Teguh Wicaksono, 020710101085, 2006, 43 hlm.**

Tanah merupakan persoalan yang fundamental bagi bangsa Indonesia, yang sendi ekonomi sosialnya sampai saat ini masih bercorak agraris. Walaupun tidak menutup kemungkinan pemanfaatan tanah untuk kepentingan pemukiman penduduk.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah mengenai selisih luas tanah antara luas tanah yang tersebut dalam data asal pendaftaran dengan luas tanah dari hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan untuk mengetahui penyebabnya, tindakan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan kekuatan hukum penyelesaian selisih luas antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan membahas masalah yang telah dirumuskan.

Penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif-empiris. Sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Dalam menganalisis data dan permasalahan yang akan dibahas menggunakan metode diskriptif kualitatif.

Uraian fakta, dasar hukum dan landasan teori juga dituangkan dalam penulisan skripsi ini sebagai bahan untuk membahas permasalahan sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya selisih luas tanah antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, antara lain faktor teknik pengukuran, faktor alam dan faktor manusia. Kebijakan yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mengantisipasi terjadinya konflik dikemudian terhadap

adanya selisih lebih/kelebihan luas, dengan membuat Surat Pernyataan Kelebihan Luas. Sedangkan untuk selisih kurang/kekurangan luas, dengan Surat Pernyataan Kekurangan Luas.

Surat Pernyataan adalah perbuatan hukum bersegi satu yang hanya menyebut dan ditandatangani oleh pihak yang membuat surat pernyataan. Sehingga kekuatan hukum dari surat pernyataan adalah tidak atau kurang sempurna dan hanya dapat digunakan sebagai permulaan bukti tertulis. Walaupun demikian surat pernyataan mempunyai relevansi hukum sehingga bisa digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember setiap kali ditemukan fakta hukum yang demikian.

Melihat fenomena tersebut penyusun menyarankan agar Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus mampu menyelesaikan setiap permasalahan yang mungkin terjadi dikemudian hari dengan membuat suatu kebijakan yang lebih tepat. Surat pernyataan sebaiknya diganti dengan berita acara atau paling tidak dalam bentuk surat perjanjian sehingga mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dan sempurna. Demi kepastian hukum sebaiknya dikeluarkan atau dibuat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tentang Tata Cara Penyelesaian Selisih Luas antara Data Asal Pendaftaran Tanah dengan Hasil Ukur.

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional yang sudah seharusnya dalam pemanfaatannya dikelola secara bijaksana. Mengingat sifatnya yang relatif tetap dengan intensitas pemanfaatannya yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan penduduk yang semakin meningkat pula. Apalagi saat ini jumlah penduduk Indonesia termasuk yang terbesar di dunia. Sehingga kebutuhan akan tanah dalam berbagai aspek akan meningkat pula.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N. Tahun 1960 No. 104, T.L.N. No. 2043) atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA dinyatakan.

Bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tanah merupakan persoalan yang fundamental bagi bangsa Indonesia, yang sendi ekonomi sosialnya sampai saat ini masih bercorak agraris. Walaupun tidak menutup kemungkinan pemanfaatan tanah untuk kepentingan pemukiman penduduk. Dewasa ini dengan adanya perkembangan masyarakat dan kemajuan



teknologi, makin dirasakan adanya kepentingan hak dalam penataan hukum yang memadai atau yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks.

Meningkatnya kebutuhan tanah akan meningkat pula perbuatan hukum atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, waris, dan lain-lain. Semua itu akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari apabila tidak ditangani dengan pengaturan yang bijaksana. Untuk itu pemerintah berkewajiban mengatur sesuai garis-garis kebijaksanaan sebagai tugas pelayanan yang harus diemban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut.

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

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

Dalam kegiatan pertanahan, maka setiap hak atas tanah harus didaftar guna menjamin kepastian hukum. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi, “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Secara prinsip tujuan yang diharapkan dari suatu kegiatan pertanahan adalah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu terwujudnya :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. 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;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.



Berdasar Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah guna mencapai tujuan di atas, meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak sangat terkait dengan aspek teknis, yuridis, dan administratif data bidang tanah. Perolehan, pengelolaan dan penanganan data pertanahan berbeda dengan kegiatan kerekayasaan lainnya. Salah satu aspek dari penyelenggaraan pendaftaran tanah ini sangat terkait dengan pertimbangan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Maka pengukuran bidang tanah yang dimohon harus memenuhi kaidah teknis kadastral dan kaidah yuridis. Cara dan prosedur perolehan data ukuran bidang tanah harus memenuhi *asas contradictoire delemittatie* dan *asas Specialitas*.

Guna mewujudkan itu semua diharapkan prosedur pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk keperluan kadastral dapat dibakukan. Sehingga dari tahap persiapan sampai pelaksanaan pengukuran beserta pemetaan data hasil ukur dapat dipertanggungjawabkan (RI, Badan Pertanahan Nasional, 2001:1).

Dalam mempertanggung jawabkan data hasil ukur yang berupa luas tanah selalu dibandingkan dengan luas tanah dari data asal pendaftaran. Data asal pendaftaran ini dapat berupa akta, letter C, Petok, Girik, dan lain-lain. Berdasarkan pelaksanaan pengukuran di lapang sering sekali terjadi selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur. Bahkan selisih luas tersebut, baik itu berupa selisih kurang/kekurangan maupun selisih lebih/kelebihan dalam jumlah yang sangat besar.

Meskipun yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan pengukuran adalah batas-batas tanah yang ditunjuk oleh pemohon dan berdasar persetujuan tetangga yang berbatasan (*asas contradictoire delemittatie*), namun hal ini masih sering menimbulkan sengketa batas. Ini disebabkan karena semakin tingginya kebutuhan

akan tanah, menyebabkan nilai ekonomis dari tanah menjadi tinggi. Semakin tinggi nilai ekonomis dari tanah, maka kemungkinan terjadinya sengketa hak maupun batas akan semakin besar. Terutama untuk tanah-tanah di daerah perkotaan, pemukiman dan kawasan industri atau perdagangan.

Selain itu masalah pertanahan di perkotaan pada dasarnya disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan akan tanah, sementara di lain pihak luas tanah yang tersedia tidak bertambah, sehingga timbul konflik penguasaan dan penggunaan tanah yang tidak jarang diselesaikan melalui jalur kekerasan (Sihombing, 2005:5).

Masalah-masalah dalam pelaksanaan pengukuran diatas juga sering terjadi di Kabupaten Jember. Seringkali pemohon maupun tetangga yang tanahnya berbatasan dengan tanah pemohon tidak mau menerima selisih luas tersebut. Sehingga dapat menghambat proses pendaftaran tanah secara keseluruhan.

Dilatar belakangi hal-hal tersebut diatas, maka penyusun mengambil judul skripsi : **“Kajian Yuridis Pelaksanaan Pengukuran dalam Rangka Pendaftaran Hak Milik atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Penyelesaian Selisih Luas Tanah Hasil Ukur Dengan Data Asal Pendaftaran)”**.

## **1.2 Ruang Lingkup**

Agar tidak menyimpang dari tujuan penyusunan dan pembahasan yang tidak fokus, maka diperlukan adanya ruang lingkup sebagai pembatas permasalahan yang akan dibahas.

Pengukuran adalah suatu bagian dari prosedur pendaftaran hak milik atas tanah untuk pertama kali, khususnya secara sporadik. Sedangkan selisih luas tanah adalah termasuk selisih lebih/kelebihan maupun selisih kurang/kekurangan antara luas tanah yang ditulis dalam data asal pendaftaran dengan luas tanah setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Termasuk prosedur atau penyelesaian yang dilakukan agar tidak terjadi sengketa hak (penguasaan dan/atau pengelolaan hak) dan sengketa batas.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apa penyebab terjadinya selisih luas tanah antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
2. Tindakan hukum apa yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam hal terjadinya selisih luas antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran?
3. Bagaimana kekuatan hukum penyelesaian selisih luas antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

### 1.4 Tujuan Penyusunan

Dalam penyusunan skripsi ini ada dua tujuan yang akan dicapai, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus yang diuraikan sebagai berikut.

#### 1.4.1 Tujuan Umum

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

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember,
2. untuk mengimplementasikan ilmu hukum yang telah diperoleh selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Jember,
3. untuk dijadikan bahan pengembangan ilmu hukum yang berguna bagi semua kalangan.

#### 1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penyusunan skripsi ini adalah :

1. untuk mengetahui penyebab terjadinya selisih luas tanah antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember,
2. untuk mengetahui Tindakan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam hal terjadinya selisih luas antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran

3. mendiskripsi tentang kekuatan hukum penyelesaian selisih luas antara hasil ukur dengan data asal pendaftaran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

## 1.5 Metode Penyusunan

Guna mencapai tujuan dalam penyusunan ilmiah, termasuk skripsi ini, maka diperlukan suatu cara atau metode, agar memudahkan dalam proses pengumpulan data, dalam menganalisa permasalahan dan perumusan kesimpulan atau memeriksa suatu kebenaran pernyataan.

Metode penyusunan itu pada dasarnya akan merupakan metode (atau cara dan/atau prosedur) yang harus ditempuh agar orang bisa menemukan jawab yang boleh dipandang benar (dalam arti *true*, bukan atau tidak selalu dalam arti *right* atau *just*) guna menjawab masalah tertentu itu (Soetandyo, 2002:123).

Adapun metode yang digunakan dalam penyusunan ini adalah sebagai berikut.

### 1.5.1 Pendekatan Masalah

Penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif-empiris. Dengan demikian penyusun atau peneliti tidak saja berusaha mempelajari, Pasal-Pasal perundangan, pandangan pendapat para ahli, dan menguraikannya dalam skripsi atau karya penelitian ilmiahnya, tetapi juga menggunakan bahan-bahan yang sifatnya normatif itu dalam rangka mengolah dan menganalisis data-data dari lapangan yang disajikan sebagai pembahasan (Hadikusuma, 1995:63).

Pendekatan yuridis normatif-empiris ini memadukan antara sumber bahan hukum primer dengan sumber bahan hukum sekunder.

### 1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, antara lain.

#### a. Data Primer

Data primer adalah data dasar atau data asli yang diperoleh oleh penyusun dari tangan pertama di lapangan baik secara lisan atau tertulis. Data primer ini hanya sebagai data penunjang dalam penyusunan skripsi ini (Hadikusuma, 1995: 65).

## b. Data Sekunder

Data sekunder ini merupakan data utama dalam penyusunan skripsi ini. Data sekunder diambil dari hasil penelitian dan pengolahan orang lain dalam bentuk doktrin, buku-buku, karya tulis, dokumentasi atau peraturan perundang-undangan. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi (Soemitro, 1994: 53).

### 1. Bahan-bahan hukum primer :

- a). peraturan dasar : Batang Tubuh UUD 1945.
- b). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N. Tahun 1960 No. 104, T.L.N. No. 2043).
- c). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I Tahun 1997 No. 59, T.L.N. No. 3696).
- d). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(Bahan-bahan hukum tersebut mempunyai kekuatan mengikat).

### 2. Bahan-bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah :

- a). hasil karya ilmiah para sarjana
- b). hasil-hasil penelitian.

Dengan mengadakan studi/penelitian kepustakaan akan diperoleh data awal untuk dipergunakan dalam penelitian lapangan.

#### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Cara penyusun guna memperoleh dan mengumpulkan data dalam penyusunan skripsi ini adalah (Soemitro, 1994: 98).

#### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

#### b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan berbagai narasumber yang berkompeten dalam masalah pengukuran tanah.

#### 1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisa bahan hukum yang digunakan oleh penyusun dalam penyusunan skripsi ini adalah metode diskriptif kualitatif. Analisis kualitatif ini ditujukan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku dalam masyarakat. Yang menjadi perhatian utama adalah untuk dapat memahami sifat-sifat fakta atau gejala yang benar-benar berlaku.

Analisis kualitatif tidak mendasarkan penelitiannya pada pengumpulan data dari lokasi yang luas dengan nara sumber yang banyak, dengan keterangan jawaban yang banyak, tidak demikian, tetapi ukurannya berdasarkan kenyataan yang bersifat global (umum). Jadi walaupun lokasinya terbatas, narasumbernya sedikit, jika data-data yang didapat itu merupakan kenyataan yang berlaku, maka data-data tersebut sudah cukup membuktikan kebenaran. Oleh karenanya maka penyajian dan analisis datanya dideskripsikan dalam bentuk "essay" dengan kalimat yang agak panjang yang bersifat membahas dan menguraikan permasalahan yang penting (Hadikusuma, 1995: 99).

## II. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Fakta

Tanah yang berada di Kabupaten Jember selain banyak digunakan sebagai pemukiman juga banyak digunakan sebagai lahan pertanian. Di daerah perkotaan penggunaan tanah lebih banyak sebagai pemukiman. Sebagian dari tanah-tanah tersebut ada yang belum bersertipikat atau masih dimohonkan sertipikatnya. Para pemilik tanah masih banyak yang mendasarkan bukti kepemilikan tanah mereka dengan tanda bukti hak yang lama, antara lain Letter C, Petok, Girik dan Akta Perolehan Hak.

Nilai ekonomis dari tanah di perkotaan yang semakin tinggi, para pemilik tanah mulai mendaftarkan tanah mereka ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sehingga tanah yang dihaki lebih memiliki kepastian hukum dan memperkecil kemungkinan terjadinya sengketa. Tapi dalam proses pendaftaran tanah tersebut sering terjadi sengketa hak (penguasaan dan/atau pengelolaan tanah) dan sengketa batas, terutama dalam tahap pengukuran bidang tanah yang dimohon.

Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengatakan, bahwa adanya selisih luas tanah dari data asal pendaftaran dengan hasil ukur dikhawatirkan dapat menimbulkan sengketa hak (penguasaan dan/atau pengelolaan tanah) dan sengketa batas tanah dikemudian hari. Terutama untuk daerah perkotaan yang tingkat pertumbuhan ekonominya sangat tinggi.

Selisih luas tanah di daerah perkotaan antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang dipergunakan sebagai "fakta" dalam skripsi ini, adalah tanah Bapak Rizal Iswahyudi yang bertempat tinggal di Jl. Mawar, Kelurahan Jemberlor, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember berdasarkan alat bukti Akta Hibah, Nomor : 139/AHB/PTKG/V/2004 tertanggal Rabu, 26 Mei 2004.

Tanah yang dimiliki oleh Bapak Rizal Iswahyudi Persil Nomor: 107, Klas D II, Petok C Nomor: 595, luas  $110 \text{ M}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah utara : Jl. Mawar Gg III
2. Sebelah timur : Gang
3. Sebelah selatan : P. Handoko
4. Sebelah barat : Mumtamah (Endang)

Kemudian Bapak Rizal Iswahyudi mendaftarkan bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasar alat bukti diatas. Setelah dilakukan pengukuran pada bidang tanah milik Bapak Rizal Iswahyudi dengan Gambar Ukur Nomor : 1365 / Tahun 2004 ternyata luas tanah  $148 \text{ M}^2$ . Berarti terdapat selisih lebih/kelebihan luas bidang tanah sebesar  $38 \text{ M}^2$ .

Sedangkan Bapak Supardi memiliki sebidang tanah di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember berdasarkan alat bukti Akta Jual Beli, Nomor : 347/VIII/1988 tertanggal Rabu, 11 Agustus 1988.

Tanah yang dimiliki oleh Bapak Supardi dengan Persil Nomor: 79 b, Klas D IV, Petok C Nomor: 448, luas  $986 \text{ M}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah utara : Bok Soemi alias Manise
2. Sebelah timur : Bok Maryati
3. Sebelah selatan : Bok Bani
4. Sebelah barat : Ratmi / P. Mat dan P. Setum

Kemudian Bapak Supardi mendaftarkan bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasar alat bukti diatas. Setelah dilakukan pengukuran pada bidang tanah milik Bapak Supardi dengan Gambar Ukur Nomor : 1297 / Tahun 2005 ternyata luas bidang tanah  $690 \text{ M}^2$  Berarti terdapat selisih kurang/kekurangan luas bidang tanah sebesar  $296 \text{ M}^2$ .

Kedua fakta tersebut di atas menunjukkan suatu selisih luas, baik itu selisih lebih/kelebihan maupun selisih kurang/kekurangan luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur yang jumlahnya sangat besar. Selisih lebih/kelebihan seluas  $38 \text{ M}^2$  dan selisih kurang/kekurangan yang mencapai luas  $296 \text{ M}^2$ .



Letak kedua bidang tanah tersebut di atas masih di kawasan perkotaan dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi dan nilai ekonomis dari tanah yang relatif tinggi pula. Sehingga sangat rentan menyebabkan terjadinya sengketa hak (penguasaan dan/atau pengelolaan tanah) dan sengketa batas terhadap selisih luas bidang yang telah diukur. Terutama sengketa hak (penguasaan dan/atau pengelolaan tanah) dan sengketa batas antara pemohon dengan pihak-pihak pemilik bidang tanah yang berbatasan dengan bidang tanah yang diukur (berdasarkan wawancara dengan Kasubsi Pengukuran, Konversi dan Pendaftaran Tanah).

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan oleh penyusun dalam skripsi ini antara lain:

1. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan yang dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N.R.I Tahun 1960 No. 104, T.L.N. No. 2043), khususnya Pasal 16 ayat (1), Pasal 19 ayat (1) dan (2);
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I Tahun 1997 No. 59, T.L.N. No. 3696), khususnya Pasal 1 angka 1, Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 11, Pasal 9 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 14, Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3), Pasal 18 ayat (1), (4) dan (5), Pasal 19;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 1 angka 3, Pasal 1 angka 4, Pasal 19, Pasal 20 ayat (1) dan (2).

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Hak Atas Tanah

“Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya,.....”(Harsono, 2003:265). Selain itu beliau menyebutkan pengertian dari tanah secara yuridis, adalah :

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

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono, 2003:18).

Adapun hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (L.N. 1960 No. 104) (Sihombing, 2005:5), adalah “adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dijumpai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Saleh (1990:15) berpendapat, bahwa “tanah” adalah “permukaan bumi”, maka Hak atas Tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk.

Dalam UUPA diatur sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hirarkhi hak-hak penguasaan atas tanah (Harsono, 2003:24), yaitu :

1. hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
3. hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
4. hak-hak Perorangan/ individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:

- a. hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
- b. wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan Pasal 49;
- c. hak jaminan atas tanah yang disebut "Hak Tanggungan" dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.

#### A. Pengertian Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah menurut UUPA. Tanah tersebut langsung dikuasai oleh negara, artinya tidak ada pihak lain yang menguasai di atas tanah itu (Soetrisno, 2004: 11).

Dirman berpendapat, bahwa tanah-tanah negara dapat dibagi atas dua bagian yaitu :

1. Tanah Negara yang bebas, (*Vrij Staatsdomein*) artinya tanah negara yang tidak terikat dengan hak-hak bangsa Indonesia.
2. Tanah Negara yang tidak bebas, (*Onvrij Staatsdomein*) artinya tanah negara yang terikat dengan hak-hak bangsa Indonesia.

Selanjutnya Wirosubroto mengatakan, terdapat beberapa penjelasan mengenai arti dari tanah negara yang antara lain menyebutkan: tanah negara adalah semua tanah negara yang tidak dinyatakan dengan hak milik eigendom, jadi tanah hak milik perseorangan, desa, ulayat, tanah erfpacht, konsesi, hak usaha dan sebagainya adalah tanah negara. Dengan demikian juga dapat dikatakan tanah milik negara dapat dibedakan menjadi tanah milik negara bebas dan yang tidak bebas. Tanah negara bebas yaitu tanah yang belum dimiliki orang atau badan hukum serta tidak diusahakan oleh orang atau badan hukum (dalam Sihombing, 2005:78).

Sedangkan tanah negara yang tidak bebas berarti bisa juga disebut dengan tanah hak. Soetrisno (2004: 14), mempunyai pendapat mengenai pengertian dari tanah hak, yaitu :

Tanah hak adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang / badan hukum. Tanah itu juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung, sebab ada hak atas tanah dari pihak tertentu di atasnya. Bila

hak atas tanah tersebut kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

Hak-hak yang membebani ini adalah hak-hak sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Dengan demikian tanah negara itu dapat dibedakan menjadi.

- a. Tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam pengertian hak menguasai dari negara untuk mengatur bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada suatu tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang mempunyai kewenangan untuk :
  1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
  2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Tanah negara, tanah-tanah yang dimiliki oleh pemerintah yaitu tanah-tanah yang diperoleh pemerintah pusat maupun daerah berdasarkan nasionalisasi, pemberian, penyerahan sukarela maupun melalui pembebasan tanah, dan berdasarkan akta-akta peralihan hak.
- c. Tanah negara, adalah tanah-tanah yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat, badan hukum swata dan badan hukum keagamaan atau badan sosial serta tanah-tanah yang dimiliki oleh perwakilan negara asing (Sihombing, 2005:79-80).

## B. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah disini adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA, terutama pada Pasal 16 ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut :

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. Hak Milik,
  - b. Hak Guna Usaha,
  - c. Hak Guna Bangunan,
  - d. Hak Pakai,
  - e. Hak Sewa,
  - f. Hak Membuka Tanah,
  - g. Hak Memungut Hasil Hutan,
  - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Khusus mengenai Hak Milik, adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh dapat beralih dan dialihkan yang dapat dipunyai atas tanah. Kata “terkuat dan terpenuh” tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang “mutlak” tidak dapat diganggu gugat dan tidak terbatas; akan tetapi untuk membedakan dengan hak-hak lainnya (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha), yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai seseorang maka Hak Miliklah yang terkuat dan terpenuh. Sedangkan kata “turun temurun, dapat beralih dan dapat dialihkan”, mempunyai pengertian bahwa apabila pemegang Hak Milik meninggal dunia, maka hak tersebut secara otomatis beralih/turun kepada ahli warisnya serta dapat dialihkan kepada pihak lain, sebagaimana diuraikan dalam buku Hak Atas Tanah dan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Serta Pembatalannya (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, (tanpa tahun):5).

### 2.3.2 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah ini tidak dilakukan serentak untuk seluruh wilayah Indonesia. Hal ini adalah praktis tidak mungkin. Maka dari itu pendaftaran tanah akan dilakukan secara berangsur-angsur. Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat kepada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat.

Akan diperhatikan pula keperluan lalu-lintas sosial ekonomi. Juga kemungkinan-kemungkinannya berkenaan dengan bidang personal dan peralatannya akan dijadikan bahan pertimbangan (Gautama, 1993:47).

Hemanses (dalam Chomzah, 2004:1), yang dimaksud dengan pendaftaran tanah (kadaster) adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu. Perlu diketahui bahwa agar bisa disebut kadaster, haruslah tanah yang memenuhi unsur-unsur:

- a. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak disuatu daerah/negara di dalam daftar-daftar.
- b. Pengukuran atau pembukuan bidang-bidang tanah.

Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar merupakan bagian administrasi dari kadaster yang disebut pembukuan tanah. Sedangkan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah merupakan teknis dari kadaster (Chomzah, 2004:1). Menurut Kamus Hukum (Simorangkir, *et al.* (1983:92), pengertian kadaster adalah :

pendaftaran oleh pemerintah terhadap semua benda tetap/tak bergerak untuk kepentingan pajak tanah, pendafaran, dari peralihan hak milik dan hak-hak kebendaan atas benda-benda tetap dan juga untuk menetapkan identifikasinya.

Menurut Arianto (2005 :15-16), disebutkan juga dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang terdaftar, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan tertib administrasi pertanahan. Penyelenggaraan pendaftaran dapat menjamin kepastian hukum apabila.

1. Menggunakan peta kadaster yang menggambarkan batas bidang tanah yang sah menurut hukum dan datanya dapat dipakai untuk rekonstruksi di lapangan.
2. daftar umum yang membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
3. setiap hak dan peralihan haknya harus didaftar.

Daftar umum harus memenuhi.

1. *Asas publisitas*, yaitu setiap orang harus dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah,
2. *Asas spesialitas*, yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas suatu bidang tanah menjadi jelas lokasi, batas-batas, serta luasnya dan batas tersebut bila hilang dapat direkonstruksi kembali.

#### A. Sistem Pendaftaran Tanah

##### 1. Sistem Negatif

Sistem pendaftaran tanah negatif, adalah suatu sistem bahwa kepada si pemilik tanah ini, diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan kepada pihak ketiga. Jadi dengan demikian, maka si pemilik tanah dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar di kadaster (Chomzah, 2004:15). Menurut sistem ini, bahwa segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan (Effendie, 1993:49). Sistem negatif diselenggarakan di negara yang menganut asas hukum *memo plus juris*, yaitu asas yang bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya (Arianto, 2005:13).

##### 2. Sistem Positif

Sistem pendaftaran tanah positif ini, adalah suatu sistem dimana kepada yang memperoleh hak atas tanah ini akan diberikan jaminan lebih kuat (Chomzah, 2004:15). Menurut sistem ini suatu sertipikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah (Effendie, 1993:48). Sistem positif diselenggarakan di negara yang menganut asas hukum "itikad baik", yaitu asas yang melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah. Meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat (Arianto, 2005:13).

### 3. Sistem Torrens

Sistem Torrens ini selain sederhana, efisien dan “murah” dan selalu dapat diteliti pada akta pejabatnya siapa-siapa yang bertanda tangan pada akta PPAT-nya dan demikian pula pada sertifikat hak atas tanahnya, maka jika terjadi mutasi hak, nama dari pemilik sebelumnya dicoret dengan tinta halus, sehingga masih terbaca dan pada bagian bawahnya tertulis nama pemilik yang baru disertai alas haknya ( Parlindungan, 1998:127).

### 4. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Muntoha menyatakan, bahwa Sistem Pendaftaran tanah di Indonesia menganut “Sistem Negatif dengan Tendens-Tendens Positif”. Dengan sistem ini, keterangan-keterangan yang ada itu, apabila ternyata tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan (dalam Chomzah, 2004:16).

#### B. Prosedur Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah kerja yang ditetapkan oleh Menteri. Adapun pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi (Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997).

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Tahapan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi.

1. Pengumpulan dan penelitian data yuridis.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah.
3. Pengukuran bidang-bidang tanah.



4. Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah.
5. Pembuatan peta pendaftaran.
6. Pembuatan daftar tanah dan surat ukur.
7. Pengumuman data fisik dan data yuridis.
8. Pengesahan data fisik dan data yuridis.
9. Pembukuan hak atas tanah dalam Buku Tanah.
10. Pembuatan Daftar Nama.
11. Penerbitan sertipikat.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan ini harus memenuhi *asas atau syarat spesialitas*, yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas suatu bidang tanah menjadi jelas mengenai lokasi, batas-batas, serta luasnya dan batas tersebut bila hilang dapat direkonstruksi kembali. Pengukuran dan pemetaan untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi (Arianto, 2005: 62).

- a. Pemasangan dan pengukuran titik kerangka dasar teknik.
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah yang menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran tanah serta digunakan juga untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
- c. Penetapan batas bidang-bidang tanah.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas tersebut diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya (Pasal 17, PP No. 24 Tahun 1997)

Penetapan ini berdasarkan penunjukan batas-batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dengan memperhatikan batas

bidang tanah atau bidang-bidang tanah yang terdaftar dan surat ukur dan gambar situasi yang bersangkutan (Harsono, 2003:492).

- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

- e. Pembuatan daftar tanah.

Bidang atau ladang-ladang yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran yang dibukukan dalam daftar tanah.

- f. Pembuatan surat ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

### C. Persiapan Pengukuran Tanah

Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam persiapan pengukuran menurut Buku Pegangan Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (2001:2-9) Antara lain.

1. Persiapan Administrasi Pengukuran (di kantor).

- a. Memegang Surat Tugas

- 1) Lengkapi tugas saudara dengan surat tugas yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- 2) Dengan surat tugas tersebut, saudara mempunyai kewenangan untuk melaksanakan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah tertentu yang menjadi obyek permohonan.
- 3) Tanpa surat tugas, saudara tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah.

b. Memeriksa Peta-Peta Yang Tersedia

- 1) Periksa sarana peta yang tersedia (seperti peta dasar pendaftaran atau peta pendaftaran dan/atau peta lainnya) beserta buku tugunya sesuai dengan lokasi yang dimohon.
- 2) Rencanakan pengukuran bidang tanah yang dimohon di atas peta tersebut, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur.
- 3) Jika belum tersedia peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran dan/atau peta lainnya yang memenuhi syarat, maka saudara mempunyai kewajiban untuk mengusulkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk membuat blad peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c. Memeriksa Daftar Koordinat Untuk Pengikatan

- 1) Periksa titik-titik dasar teknik yang akan digunakan untuk pengikatan bidang tanah yang dimohon pada peta dasar teknik/peta dasar pendaftaran yang tersedia beserta buku tugunya.
- 2) Jika titik dasar teknik tersebut telah terpetakan pada peta dasar teknik dan dapat digunakan untuk pengikatan bidang tanah yang dimohon. Kemudian saudara harus memeriksa daftar koordinat atau deskripsi tugu sesuai dengan titik dasar teknik tersebut. Fotocopy-lah data titik koordinat pengikatan.
- 3) Dalam hal tidak tersedia titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang dimohon, maka saudara dapat mengusulkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk memintakan kepada pemohon agar menyiapkan tugu titik dasar teknik minimal 2 (dua) buah.

d. Menyiapkan Peralatan Ukur

- 1) Persiapkan alat ukur yang akan digunakan sesuai dengan metode pengukuran, ketelitian, dan topografi lapangan.
- 2) Periksa alat ukur yang akan digunakan tersebut, apakah masih layak pakai. Jika perlu saudara mengkalibrasi alat ukur terlebih dahulu.

- 3) Periksa kelengkapan alat ukur yang dipilih.
  - 4) Buatlah kartu atau formulir peminjaman alat.
- e. Menyiapkan Gambar Ukur dan Daftar Isian
- 1) Persiapkan Gambar Ukur (DI.107) baru untuk kepentingan pemecahan. Penggabungan atau pengukuran bidang tanah baru.
  - 2) Untuk pengukuran bidang tanah baru, periksalah Gambar Ukur yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohon. Gambar Ukur yang dimaksud diperlukan untuk mengontrol atau mengecek batas bidang tanah yang dimohon dan pemilik bidang tanah yang bersebelahan. Dan siapkanlah Gambar Ukur baru untuk menuliskan data ukuran bidang tanah yang dimohon.
  - 3) Untuk pengukuran pemisahan/pemecahan atau penggabungan bidang tanah, maka persiapkan dan gunakan Gambar Ukur bidang tanah yang dimohon sebagai dasar untuk menentukan dan mengkoreksi batas dan luas dari bidang tanah yang dipecah/digabungkan. Dan siapkan pula Gambar Ukur baru untuk menggambarkan dan menuliskan data ukur hasil pemecahan atau penggabungan bidang tanah.
  - 4) Untuk Rekontruksi batas, maka persiapkan dan gunakan Gambar Ukur bidang tanah yang akan direkontruksi dimana data ukuran yang tercantum dijadikan dasar untuk pengembalian batas.
  - 5) Semua data ukur dan isian deskripsi pada Gambar Ukur harus diisi langsung di lapangan.
  - 6) Siapkan daftar isian yang terkait, seperti DI.103, 102 dan 201.
- f. Menerbitkan Surat Pemberitahuan Akan Dilaksanakannya Penetapan Batas Bidang.
- 1) Periksa apakah telah diterbitkan surat pemberitahuan yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (lampiran 15 PMNA/KBPN No.3/1997).
  - 2) Sampaikan surat pemberitahuan tersebut kepada pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan sebelum penetapan batas dilaksanakan.

- 3) Dengan surat pemberitahuan tersebut, diharapkan pemohon dan para pihak yang berbatasan hadir di lapangan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanah, sehingga dapat diperoleh kesepakatan untuk memenuhi asas kontradiktur delimitasi.

## 2. Persiapan Pengukuran di Lapangan

Persiapan ini dilakukan di lokasi bidang tanah yang dimohon, yaitu meliputi.

### a. Penunjukan Batas Bidang Tanah

- 1) Hadirkan pemohon/pemilik bidang tanah dan pihak-pihak yang berbatasan di lokasi bidang tanah yang akan diukur.
- 2) Jika salah satu pihak tidak dapat hadir atau berhalangan, maka sebagai penggantinya dapat dihadirkan kuasanya. Kuasa dari pihak yang berhalangan dapat diterima dan sah secara hukum apabila dinyatakan dengan surat kuasa tertulis. Surat kuasa yang dimaksud dilampirkan bersama dengan Gambar Ukurnya.
- 3) Berikan kesempatan pada pihak-pihak yang hadir untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya untuk memenuhi asas kontradektur delimitasi.
- 4) Jika batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh salah satu pihak saja, maka batas bidang tanah tersebut merupakan batas sementara sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (1) PP No.24/1997.

### b. Penetapan Batas Bidang Tanah

- 1) Tetapkanlah batas bidang tanah yang dimohon berdasarkan hasil penunjukan batas oleh pihak yang berkepentingan.
- 2) Untuk pengukuran bidang tanah baru (belum terdaftar), penetapan batas bidang tanah menjadi mutlak harus dilakukan.
- 3) Untuk penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang telah terdaftar, maka harus dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali.



- 4) Penetapan batas dilakukan oleh petugas ukur yang telah mendapat kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah seporadik, atau
  - 5) Penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai BPN dalam pendaftaran tanah sistematis, atau
  - 6) Penetapan batas dilakukan oleh Satgas Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga (swasta) dalam pendaftaran tanah sistematis.
  - 7) Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemohon atau pemilik bidang tanah yang bersangkutan dengan salah satu pihak yang berbatasan, maka batas bidang tanah yang bersangkutan dinyatakan sebagai batas sementara.
  - 8) Hasil penetapan batas dituangkan dalam risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201), dan dilengkapi tanda tangan pemohon/pemilik bidang tanah dan para pihak yang berbatasan pada kolom yang tersedia.
  - 9) Berilah Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) pada setiap bidang yang telah ditetapkan batas-batasnya.
- c. Penempatan/Penanaman Tanda Batas
- 1) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemohon/pemilik bidang tanah yang bersangkutan.
  - 2) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu dipasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut atas permintaan petugas ukur.
- d. Pemeriksaan titik ikat di lapangan
- 1) Jika hasil pemeriksaan di Kantor diperoleh peta dasar teknik dan daftar koordinat untuk titik pengikatan bidang tanah yang dimohon, maka pemeriksaan fisik tugu meliputi: keutuhan bentuk tugu, stabilitas

tugu yang tertanam, kondisi lingkungan di sekitar tugu untuk melihat kemungkinan pengaturan alat saat pengukuran dilakukan.

- 2) Jika lapangan tidak diketemukan tugu titik ikat yang dimaksud, maka terlebih dahulu dilakukan rekontruksi tugu tersebut dari titik ikat terdekat/diikat ke benda-benda tetap lainnya atau menanam tugu baru yang terikat ke titik dasar tehnik terdekat dengan metode pengukuran titik dasar tehnik seperti polygon, triangulasi, trilaterasi, atau triangulaterasi.

e. Pengaturan Alat Ukur

- 1) Pengaturan alat ukur sebaiknya mengikuti ketentuan yang dipersyaratkan oleh produsen yang tertuang dalam buku manualnya.
- 2) Jika saudara menggunakan *meetband* (pita ukur) dalam mengukur panjang-panjang bidang tanah, maka tariklah *meetband* secara lurus terentang dari titik batas ke titik batas lainnya dilakukan pulang pergi.
- 3) Jika saudara menggunakan *theodolite* atau *total station* dalam mengukur bidang tanah, maka alat didirikan diatas titik sentring dan aturan rivo agar mendatar sumbu vertical tegak lurus sumbu mendatar dan garis bidik tegak lurus sumbu mendatar.
- 4) Jika saudara menggunakan peralatan GPS untuk mengukur bidang tanah atau titik batas, maka *receiver* GPS didirikan diatas titik batas dengan lama waktu pengamatan yang telah ditentukan.

### III. PEMBAHASAN

Letak bidang tanah pada fakta merupakan bidang tanah yang keduanya terletak di kawasan perkotaan. Kedua bidang tanah tersebut merupakan tanah hak atau tanah negara tidak bebas (*Onvrij Staatsdomein*), artinya Tanah Negara yang terikat dengan hak-hak bangsa Indonesia. Dengan kata lain di atas tanah tersebut telah dibebani hak perseorangan, yaitu berupa hak milik yang diperoleh melalui perbuatan-perbuatan hukum, baik itu berupa hibah, jual beli dan perbuatan hukum lainnya.

Bidang tanah milik Bapak Rizal Iswahyudi diperoleh melalui suatu perbuatan hukum berupa hibah dengan Akta Hibah Nomor : 139/AHB/PTKG/V/2004 tertanggal Rabu, 26 Mei 2004 dan telah memiliki alas hak yang berupa Petok atau Letter C dari Kelurahan Jember Lor dengan Nomor : 595. Kemudian dengan alas hak di atas, Bapak Rizal Iswahyudi mendaftarkan bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk memperoleh kekuatan hukum yang lebih kuat dan pasti berupa sertipikat.

Sedangkan tanah milik Bapak Supardi diperoleh melalui suatu perbuatan hukum berupa jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor : 347/VIII/1988 tertanggal Rabu, 11 Agustus 1988. Yang juga telah memiliki alas hak berupa Petok atau Letter C dari Kelurahan Sumbersari dengan nomor : 448. Kemudian dengan alas hak diatas Bapak Supardi mendaftarkan bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tentunya dengan maksud yang sama dengan Bapak Rizal Iswahyudi.

Sebagaimana disebutkan dalam fakta, bahwa kedua bidang tanah tersebut ternyata memiliki selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Kedua kasus dalam fakta skripsi ini merupakan sebagian kecil dari banyak kasus yang terjadi di Jember. Tentunya dengan cara penyelesaian dan karakter yang sama.



Apabila selisih lebih/kelebihan ataupun selisih kurang/kekurangan tersebut disengketakan, maka akan menghambat proses pendaftaran tanah yang menjadi tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Padahal Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selaku instansi yang berwenang dalam administrasi pertanahan dituntut untuk menyelesaikan tugasnya dengan jadual yang telah ditetapkan.

### **3.1 Penyebab Terjadinya Selisih Luas Tanah antara Hasil Ukur dengan Data Asal Pendaftaran Tanah dengan Alas Hak Petok C Nomor: 595, Kelurahan Jember Lor dan Petok C Nomor: 448, Kelurahan Sumbersari oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Pada dasarnya dalam setiap pengukuran luasan terhadap suatu bidang tanah selalu terjadi selisih luas. Karena secara manusiawi setiap petugas ukur yang satu dengan yang lain selalu memiliki kemampuan yang berbeda dalam melakukan pengukuran, termasuk hasil ukurnya. Namun selisih luas tersebut adalah masih dalam batas-batas yang ditoleransi, misalnya tidak mencapai sebesar 1% atau puluhan meter persegi untuk setiap luasan bidang tanah yang diukur. Karena dari segi ekonomis tidak terlalu berisiko menimbulkan permasalahan antar para pihak yang berkepentingan dengan luasan bidang tanah tersebut.

Permasalahannya adalah apabila selisih luas tersebut mencapai jumlah luasan yang sangat besar dan sangat berpengaruh dari segi ekonomis, seperti yang terjadi pada fakta dalam skripsi ini. Karena hal ini dapat menimbulkan sengketa batas antara pemilik tanah atau pemohon dengan pemilik tanah yang berbatasan.

Ada beberapa hal sebagai penyebab terjadinya selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur. Baik yang disebabkan oleh faktor alam, manusia maupun yang disebabkan oleh perbedaan teknik pengukuran yang digunakan. Sebagaimana yang disampaikan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dalam wawancara dengan penyusun pada tanggal 29 November 2005, bahwa sebab-sebab terjadinya selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur, antara lain.

a. Perbedaan Teknik Pengukuran

1. Pengukuran terhadap luasan suatu bidang tanah yang dilakukan oleh desa yang hasilnya berupa Petok atau Letter C adalah berdasarkan kisaran kurang lebih atau kira-kira. Karena pada prinsipnya, Letter C itu diterbitkan dalam rangka untuk dipakai sebagai dasar penetapan pajak. Jadi mengenai luasan tidak terlalu penting atau masih ada toleransi. Oleh karena itu, pengukuran dilakukan secara kasar yaitu berdasarkan panjang dikalikan lebar, tanpa memperhatikan bentuk, kesulitan, kemiringan dan letak bidang tanah dengan dilakukan secara menyeluruh.
2. Sedangkan pengukuran terhadap luasan bidang tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah berdasarkan batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh pemohon berdasarkan luasan Letter C yang disetujui oleh para pemilik tanah yang berbatasan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi.

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

penetapan batas suatu bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Selain itu dalam buku Pegangan Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (2001:2-9) telah disebutkan bahwa yang perlu dipersiapkan sebelum pengukuran baik secara administrasi, terutama persiapan pengukuran di lapangan ditekankan mengenai penetapan tanda-tanda batas. Selengkapnya persiapan ini dilakukan di lokasi bidang tanah yang dimohon, yaitu meliputi.

a) Penunjukan Batas Bidang Tanah

- 1) Hadirkan pemohon/pemilik bidang tanah dan pihak-pihak yang berbatasan di lokasi bidang tanah yang akan diukur.
- 2) Jika salah satu pihak tidak dapat hadir atau berhalangan, maka sebagai penggantinya dapat dihadirkan kuasanya. Kuasa dari pihak yang berhalangan dapat diterima dan sah secara hukum apabila dinyatakan dengan surat kuasa tertulis. Surat kuasa yang dimaksud dilampirkan bersama dengan Gambar Ukurnya.
- 3) Berikan kesempatan pada pihak-pihak yang hadir untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya untuk memenuhi asas kontradektur delimitasi.
- 4) Jika batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh salah satu pihak saja, maka batas bidang tanah tersebut merupakan batas sementara sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (1) PP No.24/1997.

b) Penetapan Batas Bidang Tanah

- 1) Tetapkanlah batas bidang tanah yang dimohon berdasarkan hasil penunjukan batas oleh pihak yang berkepentingan.
- 2) Untuk pengukuran bidang tanah baru (belum terdaftar), penetapan batas bidang tanah menjadi mutlak harus dilakukan.
- 3) Untuk penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang telah terdaftar, maka harus dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali.
- 4) Penetapan batas dilakukan oleh petugas ukur yang telah mendapat kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah seporadik, atau

- 5) Penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai BPN dalam pendaftaran tanah sistematis, atau
  - 6) Penetapan batas dilakukan oleh Satgas Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga (swasta) dalam pendaftaran tanah sistematis.
  - 7) Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemohon atau pemilik bidang tanah yang bersangkutan dengan salah satu pihak yang berbatasan, maka batas bidang tanah yang bersangkutan dinyatakan sebagai batas sementara.
  - 8) Hasil penetapan batas dituangkan dalam risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas (daftar isian 201), dan dilengkapi tanda tangan pemohon/pemilik bidang tanah dan para pihak yang berbatasan pada kolom yang tersedia.
  - 9) Berilah Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) pada setiap bidang yang telah ditetapkan batas-batasnya.
- c) Penempatan/Penanaman Tanda Batas
- 1) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemohon/pemilik bidang tanah yang bersangkutan.
  - 2) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu dipasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut atas permintaan petugas ukur.

#### b. Faktor Alam

Tanda batas yang digunakan oleh masyarakat kita kebanyakan adalah batas-batas alam, misalnya sungai, selokan atau pohon. Sehingga ada kemungkinan pohon atau selokan tersebut dalam perkembangannya mengalami pergeseran atau penggerusan yang menyebabkan berubahnya letak batas tanah. Yang akhirnya menyebabkan berubahnya pula luas tanah tersebut.

### c. Faktor Manusia

Faktor manusia dalam hal ini juga sangat berpengaruh terhadap letak batas yang sudah ditetapkan sebelumnya dalam pengukuran luasan Letter C. Manusia dalam hal ini pemilik bidang tanah (pemohon) ataupun pemilik bidang tanah yang berbatasan bisa saja memindahkan batas-batas bidang tanah sehingga seolah-olah batas bidang tanah tersebut adalah batas bidang tanah yang sebenarnya.

Bisa juga “blunder” yang terjadi oleh petugas ukur dalam pengukuran, misalnya kurang telitian dalam mengukur. Tapi hal ini tidak menimbulkan selisih luas yang sangat besar pada luasan bidang tanah.

### **3.2 Tindakan Hukum yang Dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Dalam Hal Terjadi Selisih Luas Tanah Antara Hasil Ukur Petugas Ukur dengan Data yang Tercantum Dalam Petok C Nomor: 595, Kelurahan Jember Lor dan Petok C Nomor: 448, Kelurahan Sumbersari**

Tindakan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ini merupakan suatu langkah antisipasi apabila terjadi sengketa batas yang terjadi dikemudian hari sebagai akibat adanya selisih luas tersebut. Karena setiap peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum pasti menimbulkan akibat hukum.

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum (Halim, 1998:30).

Demikian pula yang terjadi pada selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ini akan menimbulkan akibat hukum, antara lain :

1. Jika selisih luas yang terjadi setelah dilakukan pemeriksaan riwayat tanah yang merupakan obyek pengukuran keberadaannya memang benar dengan batas-batas yang tetap pada waktu dilakukan pengukuran. Selain itu jika asas

kontradiktur delimitasi (persetujuan tetangga atau pemilik tanah yang berbatasan) telah terpenuhi dan tidak ada masalah, maka terhadap selisih luas tanah tersebut tetap dapat dilakukan pendaftaran.

2. Jika selisih luas ini terjadi dalam proses peralihan hak terutama jual beli akan menyebabkan sengketa antar pihak yang berkepentingan, terutama misalnya antara penjual dan pembeli. Karena dengan adanya selisih luas yaitu jika selisih lebih akan menimbulkan kerugian bagi pihak penjual dan apabila terjadi selisih kurang maka pembeli akan merasa dirugikan. Sehingga pihak-pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat saling mengadakan gugatan dengan memperhitungkan kembali harga jual beli. Kalau terjadi hal yang demikian, maka pihak Kantor Pertanahan belum dapat menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebelum ada putusan yang bersifat tetap terhadap sengketa yang terjadi.
3. Apabila para pihak yang letak tanahnya berbatasan ataupun yang berkepentingan merasa keberatan dengan adanya selisih luas tersebut, dalam hal ini akan berakibat pada obyek pengukuran berupa bidang tanah dengan batas-batasnya, yaitu dengan dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
  - (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.
  - (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Selain itu diatur juga dalam Pasal 20 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selengkapnya berbunyi :

Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan kepada pihak yang merasa keberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Hal ini berarti sebelum sengketa tersebut diselesaikan baik secara damai maupun melalui gugatan Pengadilan dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sertifikat hak atas tanah yang dimohon juga belum dapat diterbitkan. Walaupun telah dilakukan pengukuran sementara yang didasarkan pada batas-batas sementara pula.

Apabila terjadi sengketa batas akibat dari adanya selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur, maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mempunyai kewajiban untuk berusaha menyelesaikan sengketa tersebut secara damai. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis

atau Kepala Kantor Pertanahan/petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikan secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200).

### 3.2.1 Tindakan Hukum Dalam Hal Terjadi Selisih Lebih / Kelebihan

Tindakan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengenai selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur, atas tanah di Kelurahan Jember Lor dengan Petok C Nomor: 595. Pelaksanaan pengukuran terdapat selisih lebih/kelebihan antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur, untuk mengantisipasi terjadinya sengketa pada saat maupun setelah dilaksanakannya pengukuran, maka salah satu tindakan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah dengan membuat "Surat Pernyataan Kelebihan Luas".

Surat Pernyataan Kelebihan Luas ini dibuat dan ditanda tangani oleh pemohon atau pemilik tanah yang didaftar sebagai pihak pertama dan para tetangga selaku pemilik tanah yang berbatasan sebagai pihak kedua dengan diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Jember Lor. Isinya menyatakan bahwa :

1. Pihak I benar-benar pemilik tanah yang terletak di Desa/Kel. Jember Lor, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, Petok C No. 595, Persil No. 107, Klas. DII, Luas 110 M<sup>2</sup>.
2. Pihak II benar-benar pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah pihak I.
3. Setelah diadakan pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terdapat luas : 148 M<sup>2</sup> berarti ada kelebihan luas : 38 M<sup>2</sup>.
4. Terhadap kelebihan luas tersebut, pihak II mengakui dan membenarkan tidak ada tanah pihak II yang ikut terukur / tercakup ke tanah pihak I, hal mana dibenarkan pihak I dan Kepala Desa/Kelurahan Jember Lor.



5. Pihak II tidak akan menuntut dalam bentuk apapun terhadap kelebihan luas pihak I hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di kemudian hari.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa adanya paksaan dari siapapun juga dan dapatnya digunakan sebagai kelengkapan permohonan Sertipikasi Hak Atas Tanah (lampiran 6).

Surat pernyataan ini juga diperkuat dengan berita acara kesaksian mengenai letak tanah, batas-batas dan adanya kelebihan luas tersebut.

### 3.2.2 Tindakan Hukum Dalam Hal Terjadi Selisih Kurang/Kekurangan

Adapun dalam pelaksanaan pengukuran tanah Bapak Supardi di Kelurahan Sumbersari dengan alas hak Petok C Nomor: 448 terdapat selisih kurang antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur, untuk mengantisipasi terjadinya sengketa pada saat maupun setelah dilaksanakannya pengukuran, maka salah satu tindakan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah dengan membuat "Surat Pernyataan Kekurangan Luas".

Dimana Surat Pernyataan ini dibuat dan ditanda tangani cukup oleh pemohon atau pemilik tanah yang terdaftar. Karena pihak yang dirugikan secara langsung dengan adanya kekurangan luas ini hanya pemilik bidang tanah, yaitu dengan menyatakan bahwa :

1. Kami benar-benar pemilik tanah yang terletak di Desa/Kel. Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, Petok C No. 448, Persil No. 79 b, Klas. DIV, Luas 986 M<sup>2</sup>, seb. dari luas :.....M<sup>2</sup>, sesuai dengan Akta Jual Beli Tgl. 11 – 08 – 1988 No. 347/VIII/1988.
2. Setelah diadakan pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terdapat luas : 690 M<sup>2</sup> berarti ada kekurangan luas : 296 M<sup>2</sup>. hal ini sesuai penunjukan batas bidang tanah pada saat pengukuran.
3. Terhadap kekurangan luas tersebut kami mengakui dan membenarkan serta tidak akan menuntut dalam bentuk apapun terhadap kekurangan luas dari hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dikemudian hari.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa adanya paksaan dari siapapun juga dan dapatnya digunakan sebagai kelengkapan permohonan Sertifikasi Hak Atas Tanah (lampiran 13).

Sedangkan untuk mengantisipasi sengketa antar para pihak yang berkepentingan dalam hal terjadinya selisih luas tanah karena suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, misalnya : jual beli, hibah, pembagian hak bersama dan lain-lain, maka dalam akta peralihan hak tersebut dicantumkan atau disediakan suatu ruang kosong untuk diisi para pihak mengenai kelebihan dan kekurangan luasan hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang harus disepakati oleh para pihak. Klausula dalam akta tersebut berbunyi, sebagai berikut :

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Atau bisa dalam bentuk lain tergantung pada kesepakatan para pihak yang membuat akta tersebut, tapi secara substansi dari klausula dalam akta peralihan hak kurang lebih seperti diatas.

Pada dasarnya 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 telah diatur mengenai penyelesaian sengketa batas-batas bidang tanah, yaitu dengan dibuatnya "Berita Acara Penataan Batas" setelah dicapai kesepakatan letak batas-batas bidang tanah antar para pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19, yang berbunyi :

- (1). Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
  - a. Pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau
  - b. Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai

lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

- (2). Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (3). Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.
- (4). Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.
- (5). Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
- (6). Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201 A).

Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas. Sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menempuh tindakan hukum dengan dibuatnya Surat Pernyataan Kelebihan atau Surat Pernyataan Kekurangan luas adalah dalam rangka penggunaan asas *diskresi/Freies Ermessen*.

Demikian tindakan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini memang tidak secara tegas menentukan cara penyelesaian sengketa batas atau sengketa hak akibat adanya selisih luas

tersebut, tapi secara tidak langsung ketentuan dalam Pasal ini memberikan peluang kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menentukan sendiri cara penyelesaian apabila terjadi selisih luas tanah tersebut.

Jadi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus dapat menentukan kebijakan tersendiri selain yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang juga harus dilaksanakan guna menyelesaikannya secara cepat. Hal ini memang dimungkinkan karena prinsip memerintah itu antara lain berpegang pada asas *Legalitas*, asas *Yuriditas*, selain itu juga berpegang pada asas *diskresi* atau *Freies Ermessen*, yang memungkinkan suatu kebebasan bertindak dalam arti kebebasan kebijaksanaan (kebebasan untuk memutuskan secara mandiri). Sehingga sengketa hak maupun batas yang mungkin terjadi di kemudian hari akibat selisih luas tanah antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur dapat dihindari. Tanpa harus menunggu petunjuk penyelesaian dari pusat tentang sengketa tanah seperti tersebut di atas.

### 3.3 Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Kelebihan Luas dan Kekurangan Luas

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam bentuk pernyataan merupakan perbuatan hukum sepihak atau yang dikenal dengan perbuatan hukum bersegi satu. Machmudin (2001:44), menyatakan bahwa, “perbuatan hukum bersegi satu (sepihak, *eenzijdig*) adalah suatu perbuatan yang apabila perbuatan itu akibat hukumnya (*rechtsgevolg*) hanya ditimbulkan oleh satu pihak”. Sedangkan menurut Pramono (Tanpa Tahun : 114) perbuatan hukum sepihak adalah “perbuatan-perbuatan untuk mana cukup pernyataan kehendak dari satu orang saja guna menimbulkan sesuatu akibat hukum”. Pernyataan adalah suatu tindakan menyatakan sebagaimana Presiden menyatakan keadaan bahaya dan keadaan perang (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1991:696).

Berdasar pengertian perbuatan hukum sepihak di atas, maka sepanjang yang membuat surat pernyataan menaati isi dari surat pernyataan tersebut, ketentuan yang ada dalam surat pernyataan tersebut berlaku mengikat terhadap yang membuat surat pernyataan tersebut, akan tetapi jika dicabut oleh

pembuat/penanda tangan dari surat pernyataan maka isi surat pernyataan tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Karenanya surat pernyataan dapat dicabut sendiri oleh yang membuat/menandatangani surat pernyataan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pihak lain sebagaimana presiden dapat mencabut surat pernyataan perang atau keadaan bahaya. Hal ini sebagai akibat dari sifat surat pernyataan yang hanya mengikat bagi pembuatnya dan tidak mengikat bagi pihak ketiga. Sedangkan dari isi surat pernyataan hanya menyebut bagi pembuatnya saja.

Adapun surat pernyataan memiliki akibat hukum yang berbeda dengan surat perjanjian, sebab surat perjanjian itu merupakan perbuatan hukum bersegi dua. Sehingga bila surat perjanjian telah dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan, maka kedua pihak yang membuat perjanjian mempunyai kewajiban untuk melaksanakannya. Apabila salah satu pihak akan mencabut atau membatalkan surat perjanjian tersebut harus dengan persetujuan pihak lain. Perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh para pihak adalah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak tersebut.

### 3.3.1 Surat Pernyataan Kelebihan Luas

Surat pernyataan kelebihan luas yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada dasarnya adalah berbentuk surat kesepakatan atau surat perjanjian. Karena surat pernyataan kelebihan luas itu menyebut dan ditandatangani oleh para pihak, dalam hal ini pihak pemilik bidang tanah yang didaftar selaku pemohon dan pihak pemilik bidang tanah yang berbatasan dengan disaksikan dan diketahui oleh kepala desa setempat. Hal ini ada suatu kesalahan pada kepala surat ini berbunyi "Surat Pernyataan Kelebihan Luas" yang seharusnya berupa "Surat Kesepakatan/Perjanjian Kelebihan Luas".

Surat pernyataan kelebihan luas yang menyebut dan ditandatangani oleh para pihak seperti tersebut di atas adalah memiliki kekuatan hukum sama dengan surat perjanjian. Sehingga surat pernyataan kelebihan luas tersebut diatas kekuatan hukumnya sama dengan undang-undang bagi para pihak yang

menandatanganinya. Apabila salah satu pihak akan mencabut atau membatalkan surat perjanjian tersebut harus dengan persetujuan pihak lain.

### 3.3.2 Surat Pernyataan Kekurangan Luas

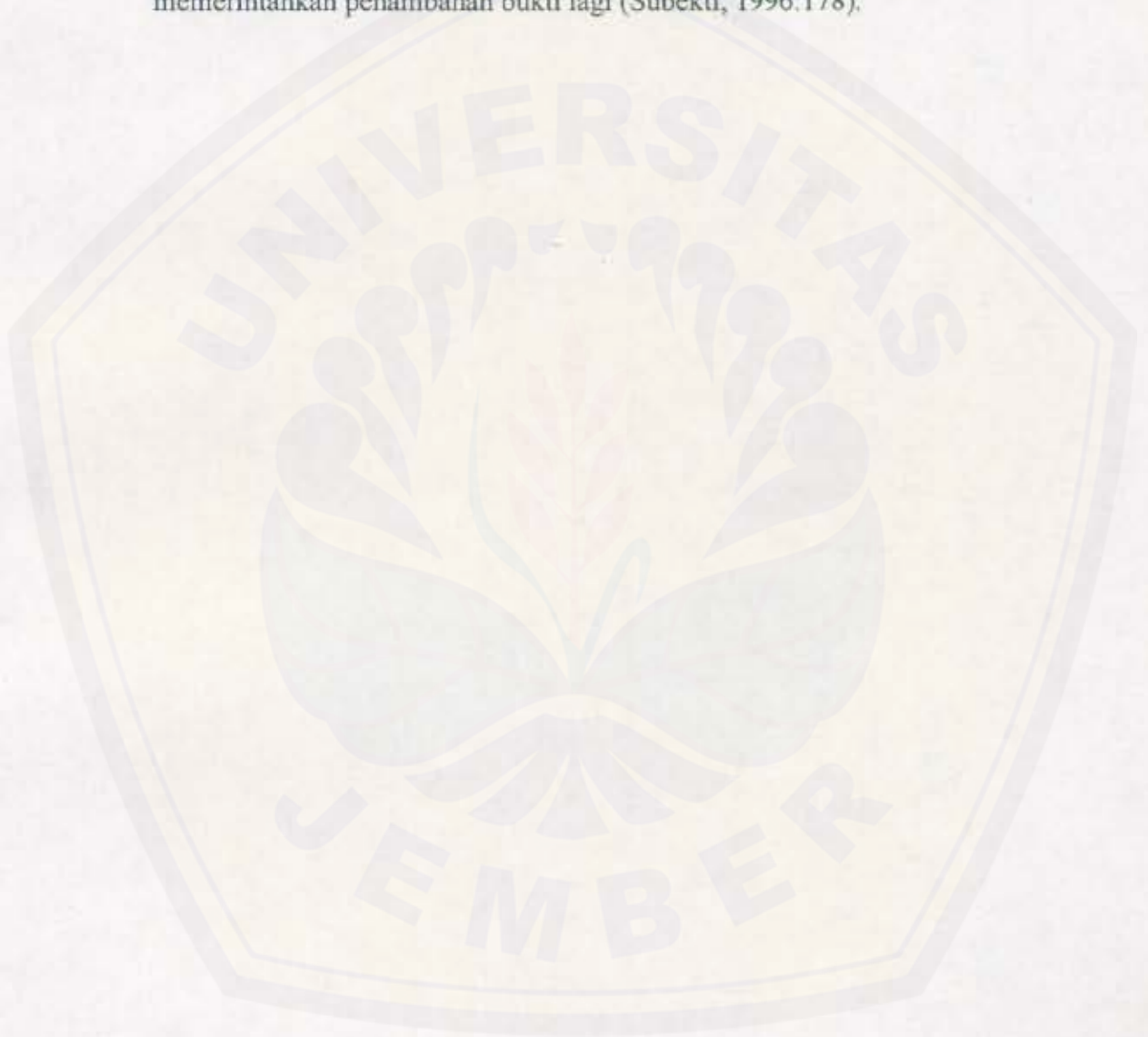
Surat pernyataan kekurangan luas ini dilihat dari isi dan bentuknya adalah perbuatan hukum sepihak atau bersegi satu, sebagaimana bentuk surat pernyataan pada umumnya. Karena surat pernyataan kekurangan luas ini hanya menyebut dan ditandatangani oleh yang membuat pernyataan saja, yaitu pihak pemilik bidang tanah yang didaftar selaku pemohon. Sepanjang yang membuat surat pernyataan kekurangan luas menaati isi dari surat pernyataan tersebut, ketentuan yang ada dalam surat pernyataan tersebut berlaku mengikat terhadap yang membuat surat pernyataan tersebut, akan tetapi jika dicabut oleh pembuat/penanda tangan dari surat pernyataan maka isi surat pernyataan tersebut tidak mempunyai akibat hukum.

Jadi kekuatan hukum dari surat pernyataan terutama surat pernyataan kekurangan luas memang tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang hanya dapat digunakan sebagai permulaan bukti tertulis dan tidak mengikat secara langsung. Tetapi tetap mempunyai relevansi hukum sehingga bisa digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember apabila terjadi kasus selisih lebih/kelebihan maupun selisih kurang/kekurangan luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur seperti kasus di atas.

Sedangkan suatu berita acara memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta autentik, karena dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Berdasarkan Pasal 165 HIR (ps. 285 Rbg. 1868 BW) termasuk ke dalam akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal acte*) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Meskipun para pihak yang namanya diterangkan dalam berita acara tersebut harus menandatanganinya. Sebagai contoh daripada akta pejabat ini misalnya ialah

berita acara yang dibuat oleh polisi atau panitera pengganti di persidangan (Mertokusumo, 1999:125). Sehingga suatu berita acara adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya :

Apabila suatu pihak mengajukan suatu akte resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akte itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan bukti lagi (Subekti, 1996:178).



## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Dari uraian pembahasan dalam skripsi ini terhadap permasalahan selisih luas antara data asal pendaftaran Tanah Dengan Alas Hak Petok C Nomor: 595, Kelurahan Jember Lor dan Petok C Nomor: 448, Kelurahan Sumbersari dengan hasil ukur oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam rangka pendaftaran hak milik atas tanah, dapat di tulis beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya selisih luas antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, antara lain, faktor teknik pengukuran, faktor alam, faktor manusia.
2. Tindakan Hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam Hal terjadi selisih luas tanah antara hasil ukur petugas ukur dengan data asal pendaftaran merupakan suatu langkah antisipasi apabila terjadi sengketa batas yang terjadi dikemudian hari sebagai akibat adanya selisih luas tersebut.
  - a. Selisih Lebih/Kelebihan Luas, dengan membuat Surat Pernyataan Kelebihan Luas yang dibuat dan ditanda tangani oleh pemohon atau pemilik tanah yang didaftar sebagai pihak pertama dan para tetangga selaku pemilik tanah yang berbatasan sebagai pihak kedua dengan diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat.
  - b. Kekurangan Luas, dengan Surat Pernyataan Kekurangan Luas yang dibuat dan ditanda tangani cukup oleh pemohon atau pemilik tanah yang didaftar.
3. Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Kelebihan Luas dan Kekurangan Luas
  - a. Surat Pernyataan Kelebihan Luas

Surat pernyataan kelebihan luas yang menyebut dan ditandatangani oleh para pihak seperti tersebut di atas adalah memiliki kekuatan hukum sama dengan surat perjanjian.



#### b. Surat Pernyataan Kekurangan Luas

Kekuatan hukum dari surat pernyataan terutama surat pernyataan kekurangan luas hanya dapat digunakan sebagai permulaan bukti tertulis dan tidak mengikat secara langsung. Tetapi tetap mempunyai relevansi hukum sehingga bisa digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember apabila terjadi selisih luas tanah antara data asal pendaftaran dengan hasil ukur dikemudian hari.

#### 4.2 Saran

Saran yang dapat penyusun sampaikan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut.

1. Tindakan hukum yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember guna mengantisipasi apabila terjadi sengketa batas yang terjadi dikemudian hari sebagai akibat adanya selisih luas tersebut sebaiknya diperbaharui, yaitu bentuk surat pernyataan sebaiknya diganti dengan berita acara atau paling tidak dalam bentuk surat perjanjian sehingga mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dan sempurna. Terutama untuk surat pernyataan kekurangan luas, sedangkan untuk surat pernyataan kelebihan luas cukup dengan mengganti kepala suratnya saja dengan "Surat Perjanjian/Kesepakatan Kelebihan Luas".
2. Demi kepastian hukum sebaiknya dikeluarkan atau dibuat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tentang Tata Cara Penyelesaian Selisih Luas antara Data Asal Pendaftaran Tanah dengan Hasil Ukur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo. 2005. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*. Jember: BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Badan Pertanahan Nasional. 2001. *Buku Pegangan Petugas Ukur: Materi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral*. Jakarta: BPN.
- Bisri A. Mustofa. 1994. *Seri Filsafat Islam: Mutiara-Mutiara Benjol*. Rembang: Lembaga Studi Filsafat Islam.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia: Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Gautama, Sudargo. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Cetakan VIII. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Halim, A. Ridwan. 1988. *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1: Hukum Tanah Nasional. Jakarta : Djambatan.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. (Tanpa Tahun). *Hak Atas Tanah dan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Serta Pembatalannya*. Jember: Pemkab Jember.
- Machmudin, Dudu Daswara. 2001. *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. *Hukum Acara Perdata Indonesia: Edisi Kelima*. Cetakan Kedua. Yogyakarta: Liberty.

- Parlindungan, A.P. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Cetakan IX. Bandung : Mandar Maju.
- Pramono. (Tanpa Tahun). *Pokok-Pokok Pengantar Ilmu Hukum*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Saleh, Wantjik. K. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sihombing, B.P. 2005. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta : PT Gunung Agung.
- Simorangkir, J.C.T. et al. 1983. *Kamus Hukum*. Jakarta : Aksara Baru.
- Soemitro, Ronny Hanintijo. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Cetakan kelima. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soetrisno. D. 2004. *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti. 1996. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XXVIII. Jakarta: PT. Intermedia.
- Universitas Jember. 2005. *Buku Pedoman Penyusunan Karya Tulis Ilmiah*. Jember : UPT Penerbitan UNEJ.
- Wignjosebroto, Soetandyo. 2002. *Hukum: Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: HUMA.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N. Tahun 1960 No. 104, T.L.N. No. 2043).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I Tahun 1997 No. 59, T.L.N. No. 3696).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

KEPADA :  
17111  
KABUPATEN JEMBER  
DI JEMBER

**MODEL : A**  
No. 33580

**Pemohonan**  
Konversi  Konversi dan Penggabungan dengan .....  Konversi dan Pemisahan ..... bidang  
Pengakuan Hak  Pengakuan Hak dan Penggabungan dengan .....  Pengakuan Hak dan Pemisahan ..... bidang

**Pemohon, Kuasa**  
Nama : **RIZAL** Tgl. Lahir : .....  
Kewarganegaraan, pekerjaan : **Indonesia, Swasta** Umur : .....  
Alamat : **Kel. Jemberlor** Telp. : .....

**Penguasa Hak / Penerima Hak**  
Nama : ..... Tgl. Lahir : .....  
Kewarganegaraan, pekerjaan : ..... Umur : .....  
Alamat : ..... Telp. : .....

**Letak Tanah**  
Jalan / Dusun : .....  
Desa / Kelurahan : **JEMBERLOR**  
Kecamatan : **PATRANG** ( Kota/Luar Kota ) \*

**Catatan Tanah**  
Kepekatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong  
Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar  
Jarak ke Jalan Raya : .....

**Catatan Tanah**  
Bukti Hak : - Tahun **0.595** Transaksi : .....  
Luas : **+ 110 M2.** N.J.O.P. : ..... Harga Dasar : Rp .....

**Penggunaan Tanahnya** : Perumahan / Pertanian / Lain-lain  
**Petjelasan lain-lain**

PERHITUNGAN BIAYA	IV SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PARAF
Peraturan Pemerintah No. 46/1960	1. Bukti Hak sebelum UUPA (24-09-1960) ; a. Petok D Asli atau b. Salinan buku C Desa (Model D) dan 2. Riwayat Tanah dan 3. Foto Copy Krawangan / Buku C Desa c. 1. Berita Acara Kesaksian dan 2. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah	_____
Pendft. Pertama Rp. <b>20.00</b>	Surat Pernyataan Kepemilikan (Model E) Surat Pernyataan (Model F) Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon dan Keluarga (PMDN) SK 59/DDA/1970	_____
Warisan Rp. ....	5. Bukti Peralihan Hak : a. Surat Keterangan Waris dan atau b. Perjanjian Jual Beli (Segel) dan atau c. Akta PPAT tgl. .... No. .... Camat/Notaris .....	_____
Peralihan Hak Rp. ....	Stpk. HM/HQB/HGU/HP/HPL/Hak ..... No. .... Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli	_____
SKPT / Salinan Rp. <b>190.900 + 75.000</b>	8. Foto Copy KSK Pembeli	_____
Fanula A + Transport Rp. ....	9. Foto Copy Akta Perkawinan	_____
Roya / Hapus Rp. ....	10. Foto Copy Kewarganegaraan (WNI) Suami, Istri	_____
Pengaturan Rp. ....	11. Foto Copy SPPT Terbaru	_____
Hak Tanggungan Rp. <b>91.000 + 45.000</b>	12. Ganti Nama	_____
Pengukuran Rp. ....	13. Surat Kuasa	_____
<b>JUMLAH</b> Rp. <b>404.900</b>	<b>V DI. 301 No. : .....</b> <b>20</b> .....	_____
Jember, tgl. .... Bendaharawan Khusus,	<b>VI DI. 303 No. : .....</b> <b>20</b> .....	_____
.....	Bersedia diukur pada tanggal .....	_____
302 No. : ..... 20 .....		_____
305 No. : ..... 20 .....		_____

Diterima tgl. **28/004** Jember, tgl. **28 - Mei - 2004**  
A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN yang akan mengahhkan Hak/Kuasanya.  
KABUPATEN JEMBER  
**RIZAL ISWASTUDI**

**SALINAN DARI PENDAFTARAN BUKU C**

Sebelum tanggal 24-09-1960 tercatat atas nama

**MODEL : D**  
**No. 25082**

Nama : ISTONO  
 Nomor Buku Pendaftaran Huruf C ..595.....  
 Desa / Kelurahan : JEMBERLOR  
 Kecamatan : PATRANG

Kawedanan : .....  
 Kabupaten : JEMBER  
 Propinsi : JAWA TIMUR

Sebagai bukti bahwa tanah-tanah tersebut dibawah ini dicatat namanya dalam buku Pendaftaran Huruf C Desa / Kelurahan sebelum tanggal 24-09-1960 dan dimiliki nama tersebut

NOMOR PERSIL DAN HURUF BAGIAN PERSIL	KELAS DESA	LUAS MENURUT BUKU PENDAFTARAN HURUF C		PERUBAHAN		KETERANGAN
		Ha.	Da.	SEBAB	TANGGAL	
107	D.II	0.011				

Jember, Tgl 25 - Mei - 2004

Yang Mengambil Turunan  
 Kepala Desa / Kelurahan : JEMBERLOR



*[Handwritten Signature]*  
**BUDIYANTORO, SE**

**MODEL : E**  
**No. 31354**

**SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN / PENGUASAAN TANAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : RIZAL ISWAKYUDI, Amd.  
 Tgl. Lahir/Umur : 10-02-1978  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pekerjaan : Pelajar  
 Alamat : Kel. Jemberlor

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa sebidang tanah pekarangan / pertanian tersebut dalam ;  
 Petok C : 595 Persil : 107 Klas : D.11 Luas : ± 110 M<sup>2</sup>  
 SPPT : .....

Terletak di ;  
 Jalan / Gang : ..... RT / RW .....  
 Desa / Kelurahan : JEMBERLOR Kecamatan : PATBANIG  
 Kabupaten : JEMBER

Dengan batas-batas :  
 Utara : Jalan  
 Timur : Gang  
 Selatan : Tn. P. Hando  
 Barat : Tn. Endang

1. Betul sejak / sebelum \* ) ..... Sudah kami miliki / dimiliki \* ) sah sampai sekarang.
2. Betul belum bersertifikat / belum pernah dimohonkan sertifikat.
3. Betul tidak dalam keadaan sengketa.
4. Betul tidak dijadikan jaminan hutang.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan baik sengaja maupun tidak, maka saya bersedia dituntut secara perdata dan atau pidana, serta bersama ini pula saya membebaskan semua pihak yang terkait dengan obyek tanah ini dari segala tuntutan.

Jember, Tgl. 25 - Mei - 2004  
 Yang membuat Pernyataan



( Rizal Iswahyudi Amd )

Mengetahui  
 Kepala Desa / Lurah JEMBERLOR



*[Handwritten Signature]*

**BUDIYANTORO, SH**

Jesa / Kelurahan : JEMBERLOR  
Kecamatan : PATRANG  
Kabupaten : JEMBER

**MODEL : F**  
**No. 31354**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RIZAL ISWAHYUDI, Amd.  
Alamat : Kol. Jemberlor  
Pekerjaan : Pelajar  
Identitas :  
Selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak di :  
Jalan / Blok :  
Desa / Kelurahan : JEMBERLOR  
Kecamatan : PATRANG  
Kabupaten/Kodya : JEMBER  
Seluas : ± 110 M2.

Menyatakan bahwa :

1. Atas bidang tanah tersebut telah dipasang tanda-tanda batasnya sebanyak 4 buah dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
2. Tanda-tanda batas tersebut dari Beton / Besi / Kayu.
3. Atas bidang tanah tersebut sampai saat ini tidak dijadikan jaminan hutang atau diperjual-bellkan dan tidak dalam keadaan sengketa.

Demikian Pernyataan ini dibuat untuk keperluan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Jember, Tgl  
25 - Mei - 2024  
Yang Membuat Pernyataan



Meterai Rp. 6000,-

*(Signature)*  
RIZAL ISWAHYUDI Amd.  
.....

*\*) Nama Terang*

0.119.595/107/D.II/± 110 m<sup>2</sup>/H

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN  
Kab. Jember

SU.3/2005: 12  
+ 3/4/5  
05

208: 1869/2005  
M: 2/135

GAMBAR UKUR  
Nomor: ~~6108~~ / Tahun 2004  
1365

I. LOKASI  
 Lokasi: 4/ Perumahan  
 Nomor Peta Pendaftaran: 49.2-51.053-05-7; 8/4.  
 Nomor Foto Udara  
 Desa/Kelurahan: Jember Lor  
 Kecamatan: Patrang  
 Kabupaten/Kotamadya: Jember


Panjiut Botas  
E. S. Ull  
15 TONO

II. KETERANGAN PEMOHON  
 Pemohon: Rizal Lurah Pudi, Amd.  
 Alamat  
 Tanggal: 7-6-2004  
 Tanda tangan: [Signature]

Satri ulur  
M. Buyu

III. KETERANGAN PENGUKUR  
 Pengukur/Badan Hukum: Carino Aptm  
 Tanggal Pengukuran: 7-6-2004  
 Tanda Tangan: [Signature]

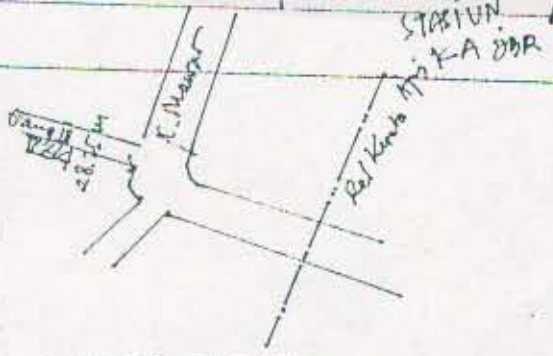
Mengetahui  
Lurah Jember Lor  
[Signature]  
SUDIARTONO, SH.



IV. PERSETUJUAN BATAS BIDANG TANAH

Nama Tetangga yang Berkepentingan	Tanda Tangan Persetujuan Tetangga
1. J. Mawar Bang III	Utara : 1. [Signature]
2. Bang	Timur : 2. [Signature]
3. P. Harsono	Selatan : [Signature]
4. Muntanah (Eusang).	Barat : 4. [Signature]

V. SKET LOKASI





Digital Repository Universitas Jember  
SURAT PERNYATAAN KELEBIHAN LUAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RIZAL ISWAHYUDI  
Alamat : Jl. Mawar

Selanjutnya disebut pihak I (pertama)

Nama : BONDRIANTORO  
Alamat : Kel. Jemberler  
Nama : P. KALIBOKO  
Alamat : Kel. Jemberler  
Nama : HANTAMAN (Endang)  
Alamat : Kel. Jemberler  
Nama :  
Alamat :  
Nama :  
Alamat :

Selanjutnya di sebut pihak II (kedua)

Dengan ini menyatakan bahwa

Pihak I benar benar pemilik tanah yang terletak di Desa/Kel. JEMBERLER, Kecamatan PATRANG, Kabupaten Jember, Petok C No. 595, Perail No. 107, Klas 10.11  
Luas 110 M<sup>2</sup>

Pihak II benar benar pemilik tanah yang berbatasan dengan pihak I  
Setelah diadakan pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terdapat luas : 148 M<sup>2</sup> berarti ada kelebihan luas : 38 M<sup>2</sup>

Terhadap kelebihan luas tersebut, pihak II mengakui dan membenarkan tidak ada tanah pihak II yang ikut terukur/tercakup ke tanah pihak I, hal mana dibenarkan pihak I dan Kepala Desa/Kelurahan Jemberler.

Pihak II tidak akan menuntut dalam bentuk apapun terhadap kelebihan luas pihak I hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di kemudian hari.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan dapatnya dipergunakan sebagai kelengkapan permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Jember, Jember, 26 - Mei - 2004

- Yang membuat pernyataan :
1. RIZAL ISWAHYUDI
  2. BONDRIANTORO
  3. HANTAMAN
  4. HANTAMAN (Endang)
  - 5.
  - 6.

NETAHUI DAN MEMBIARKAN  
KELEBIHAN TERSEBUT  
KEPALA DESA/KELURAHAN  
JEMBERLER  
LURAH JEMBER  
Mawar

METERAI TEMBEL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
Kantor Pertanahan Kabupaten Jember  
Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

BERITA ACARA KESAKSIAN

Pada hari ini Senin tanggal 25 - Mei - 2004 kami yang bertanda tangan di bawah ini :

- 1. Nama : MOCH. NOER
- Umur : 67 Tahun
- Alamat : Pendawa ABEI / Kel. Jemberlar, Kao. Patrang
- Pekerjaan : .....
- 2. Nama : ISTONO
- Umur : 54 Tahun
- Alamat : Kel. Jemberlar
- Pekerjaan : Kirawat

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

Jalan / Gang : .....

RT. / RW. : .....

Desa / Kelurahan : JEMBERLUR

Kecamatan : PATRANG

Kabupaten : JEMBER

Girik Nomor : 595 Perolehan No. 107 Klas : II Luas : 110 m<sup>2</sup>

setelah diadakan pengukuran oleh Kantor Pertanahan terdapat Luas : 148 M<sup>2</sup> Dengan batas - batas sebelah : berarti ada Kelebihan Luas : 38 M<sup>2</sup>.

Utara : Jember

Timur : Gang

Selatan : Tm. P. Handoko

Barat : Tm. Muntamah (Endang)

Bahwa tanah tersebut sejak tahun 1960 dikuasai oleh ISTONO kemudian dialihkan kepada RIZAL ISWAHYUDI Hibah Tgl. 26 - 5 - 2004 No. 139/HB/ sampai saat ini dikuasai oleh RIZAL ISWAHYUDI Hibah Tgl. 26 - 5 - 2004 No. 139/HB/ adalah orang yang berhak atas tanah dimaksud.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui :  
Kepala Desa / Lurah  
JEMBERLUR



Yang memberi Kesaksian :

1. (Moch. Noer)  
MOCH. NOER

2. (Istono)  
ISTONO

KEPADA  
 BPTK. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER  
 DI JEMBER

**MODEL : A**  
 No. 37167

**Pemohon**  
 Konversi  Konversi dan Penggabungan dengan .....  Konversi dan Pemisahan ..... bidang  
 Pengakuan Hak  Pengakuan Hak dan Penggabungan dengan .....  Pengakuan Hak dan Pemisahan ..... bidang

**Pemohon, Kuasa**  
 Nama : ..... Tgl. Lahir : .....  
 Kewarganegaraan / pekerjaan : ..... Umur : .....  
 Alamat : ..... Telp. : .....

**Pemegang Hak / Penerima Hak**  
 Nama : ..... Tgl. Lahir : .....  
 Kewarganegaraan / pekerjaan : ..... Umur : .....  
 Alamat : ..... Telp. : .....

**Letak Tanah**  
 Jalan / Dusun : .....  
 Desa / Kelurahan : .....  
 Kecamatan : ..... ( Kota/Luar Kota ) \* )

**Kondisi Tanah**  
 Kepadatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong  
 Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar  
 Jarak ke Jalan Raya : .....

**Kondisi Tanah**      **Harga Tanah**      **dasar**  
 Bukti Hak : .....  
 Luas : .....      Transaksi : .....      Rp. ....      Harga Dasar : Rp. ....

**Penggunaan Tanahnya** : Perumahan / Pertanian / Lain-lain

**Keterangan lain-lain** : .....

PERHITUNGAN BIAYA	IV	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PARAF
Peraturan Pemerintah No. 46/2002 :	1.	Bukti Hak sebelum UJPA (24-09-1960) :	
Pendft. Pertama Rp. ....	a.	Petok D Asli atau	
Warisan Rp. ....	b. 1.	Salinan buku C Desa (Model D) dan	
Peralihan Hak Rp. ....	2.	Riwayat Tanah dan	
SKPT / Salinan Rp. ....	3.	Foto Copy Kawangan / Buku C Desa	
Panitia A + Transport Rp. ....	c. 1.	Berita Acara Kesaksian dan	
Roya / Hapus Rp. ....	2.	Surat Pernyataan Penggunaan Tanah	
Pencatatan Rp. ....		Surat Pernyataan Kepemilikan (Model E)	
Hak Tanggungan Rp. ....		Surat Pernyataan (Model F)	
Pengukuran Rp. ....		Pernyataan tanah-tanah yang dipunya Pemohon	
<b>JUMLAH</b> Rp. ....		dan Keluarga (PMDN) SK 59/DDA/1970)	
Jember, tgl. ....	5.	Bukti Peralihan Hak :	
Bendaharawan Khusus,	a.	Surat Keterangan Waris dan atau	
(.....)	b.	Perjanjian Jual Beli (Segel) dan atau	
	c.	Akta PTAT tgl. .... No. ....	
		Camat/Notaris	
	6.	Stpk. HM/HGB/HGU/HP/HPL/Hak	
	7.	Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli	
	8.	Foto Copy KSK Pemolle	
	9.	Foto Copy Akta Perkawinan	
	10.	Foto Copy Kewarganegaraan (WNI) Suami, Istri	
	11.	Foto Copy SPT Terbaru	
	12.	Quant Nama	
	13.	Surat Kuasa	
	V	DI. 301 No. : ..... 20	
	VI	DI. 302 No. : ..... 20	
		DI. 305 No. : ..... 20	
		Bersedia diukur pada tanggal .....	

Diterima tgl. 14/3/05  
 A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER

*[Handwritten signature and date 14/3/05]*

*[Handwritten signature]*

Van Ake : 529 Pan A

**ALINAN DARI PENDAFTARAN BUKU C**  
 belum tanggal 24-09-1960 tercatat atas nama

**MODEL : D**  
**No. 07167**

Nama : ...Bok Soemi alias Manisa...  
 Nomor Buku Pendaftaran Huruf C : 448  
 Desa / Kelurahan : ...Sumberebri...  
 Kecamatan : ...Sumberebri...

Kawedanan : .....  
 Kabupaten : ...Jember...  
 Propinsi : ...Jawa Timur...

Sebagai bukti bahwa tanah-tanah tersebut dibawah ini dicatat namanya dalam buku pendaftaran Huruf C Desa / Kelurahan sebelum tanggal 24-09-1960 dan dimiliki nama tersebut

NOMOR PERSIL DAN HURUF BAGIAN PERSIL	KELAS DESA	LUAS MENURUT BUKU PENDAFTARAN HURUF C		PERUBAHAN		KETERANGAN
		Ha.	Da.	SEBAB	TANGGAL	
79b	D IV	0.98,6				

SPECIMEN

Jember, Tgl ...8 Merut 2005... 20 .....  
 Yang Mengambil Turunan  
 Kepala Desa / Kelurahan : ...Sumberebri...



*(Handwritten signature)*

( Drs<sup>h</sup> HARTONO, Msi )  
 NIP: 010.257.494.--

MODEL : E  
No. 37167

**SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN / PENGUASAAN TANAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Supardi  
Tgl. Lahir/Umur : 30 Juni 1943  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Swasta  
Alamat : Des. Panjer, Desa. Jemberagung, Kuda, Selma, Panjijangdi..

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa sebidang tanah pekarangan / pertanian tersebut dalam :  
Petok C : 448 Persil : 79,0 Klas : D.IV Luas : 986.M2  
SPPT : 014.0142.0

Terletak di :  
Jalan / Gang : BANGAWAN Selo II RT/RW : 02/05  
Desa / Kelurahan : Samborsari Kecamatan : Samborsari  
Kabupaten : JEMBER

Dengan batas-batas :  
Utara : Jalan  
Timur : Jalan  
Selatan : Tok Dan  
Barat : Jalan

1. Betul sejak / sebelum \*) tanggal 11-08-1983..... Sudah kami miliki / dimiliki \*) sah sampai sekarang.
2. Betul belum bersertifikat / belum pernah dimohonkan sertifikat.
3. Betul tidak dalam keadaan sengketa.
4. Betul tidak dijadikan jaminan hutang.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan baik sengaja maupun tidak, maka saya bersedia dituntut secara perdata dan atau pidana, serta bersama ini pula saya membebaskan semua pihak yang terkait dengan obyek tanah ini dari segala tuntutan.

Jember, ..8..Maret..2005.....  
Yang membuat Pernyataan

*Supardi*  
(.....SUPARDI.....)

Mengetahui  
Kepala Desa / Lurah Samborsari.....

*[Signature]*

Drs. HARTONO, msi  
(...NIP: 010.257.494.....)

Desa / Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten : JEMBER

MODEL : F  
No. 37167

**SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....  
Alamat : .....  
Pekerjaan : .....  
Identitas : .....

Selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak di :

Jalan/Blok : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kodya : .....  
Seluas : .....

Menyatakan bahwa

1. Atas bidang tanah tersebut telah dipasang tanda-tanda batasnya sebanyak ....buah dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
2. Tanda-tanda batas tersebut dari Beton / Besi / Kayu.
3. Atas bidang tanah tersebut sampai saat ini tidak dijadikan jaminan hutang atau diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

Demikian Pernyataan ini dibuat untuk keperluan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Jember, Tgl ..... 2005  
Yang Membuat Pernyataan



(.....)

Petole e - 448 / 79B / DW / 985 m<sup>2</sup>

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

AUB : 12.34.72.04.05014 Lampiran 41  
DI 107 A

SU : 268 / 2005  
Tgl : 15 / 7 / 05  
302 : 1297 / 05  
(16-03-2005)  
305 : 4229 / 05  
(16-03-2005)  
2005  
Loc : 3956 / 05 (82) 12/32-  
200 : 8332 / 05  
M : 6874  
L : 49.2-51.053-05-6



GAMBAR UKUR  
Nomor : ...1297... / Tahun

I. LOKASI  
Memperoleh tanah pelaksanaan.  
Nomor Peta Pendaftaran :  
Nomor Foto Udara :  
Desa/Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kabupaten/Kotamadya :

PETA DASAR PENDAFT.  
SUMBERSAKI  
SUMBERSAKI  
JEMBER

II. KETERANGAN PEMOHON

Pemohon  
Alamat  
Tanggal  
Tanda tangan

SUPARNO  
17-3-2005

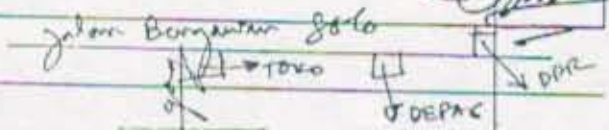
III. KETERANGAN PENGUKUR

Pengukur/Badan Hukum  
Tanggal Pengukuran  
Tanda Tangan

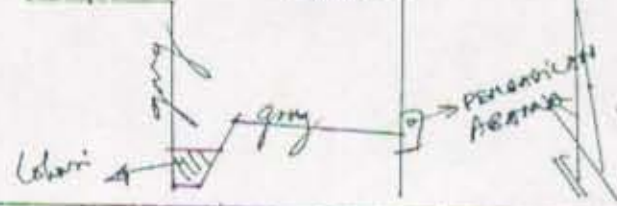
JUNI ELLO M  
17-3-2005

IV. PERSETUJUAN BATAS BIDANG TANAH

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



V. SKET LOKASI



Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Supardi  
Alamat : Sumber Sari



Dengan ini menyatakan bahwa :

Kami benar benar pemilik tanah yang terletak di Lingkungan / Dusun..... Kelurahan  
/ Desa... Sumber Sari Kecamatan Sumber Sari..., Kabupaten Jember, Petak C No... 446.....  
Porsil No..... 79 b., Klas. DIV..... Luas 986 M<sup>2</sup>, Seb. Dari Luas : .....  
M<sup>2</sup>, sesuai dengan Akta Jual Beli..... 11-8-1988 No.  
..... 347/VIII/1988.....

Setelah diadakan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terdapat luas : 690.....  
M<sup>2</sup> berarti ada kekurangan luas : .. 296..... M<sup>2</sup> hal ini sesuai penunjukan batas bidang tanah  
pada saat pengukuran.  
Terhadap kekurangan luas tersebut kami mengakui dan membenarkan serta tidak akan menuntut  
dalam bentuk apapun terhadap kekurangan luas dari hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten  
Jember di kemudian hari.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun  
juga dan dapatnya dipergunakan sebagai kelengkapan permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Jember, Tgl. 17-4-2005  
Yang membuat pernyataan :

Supardi

