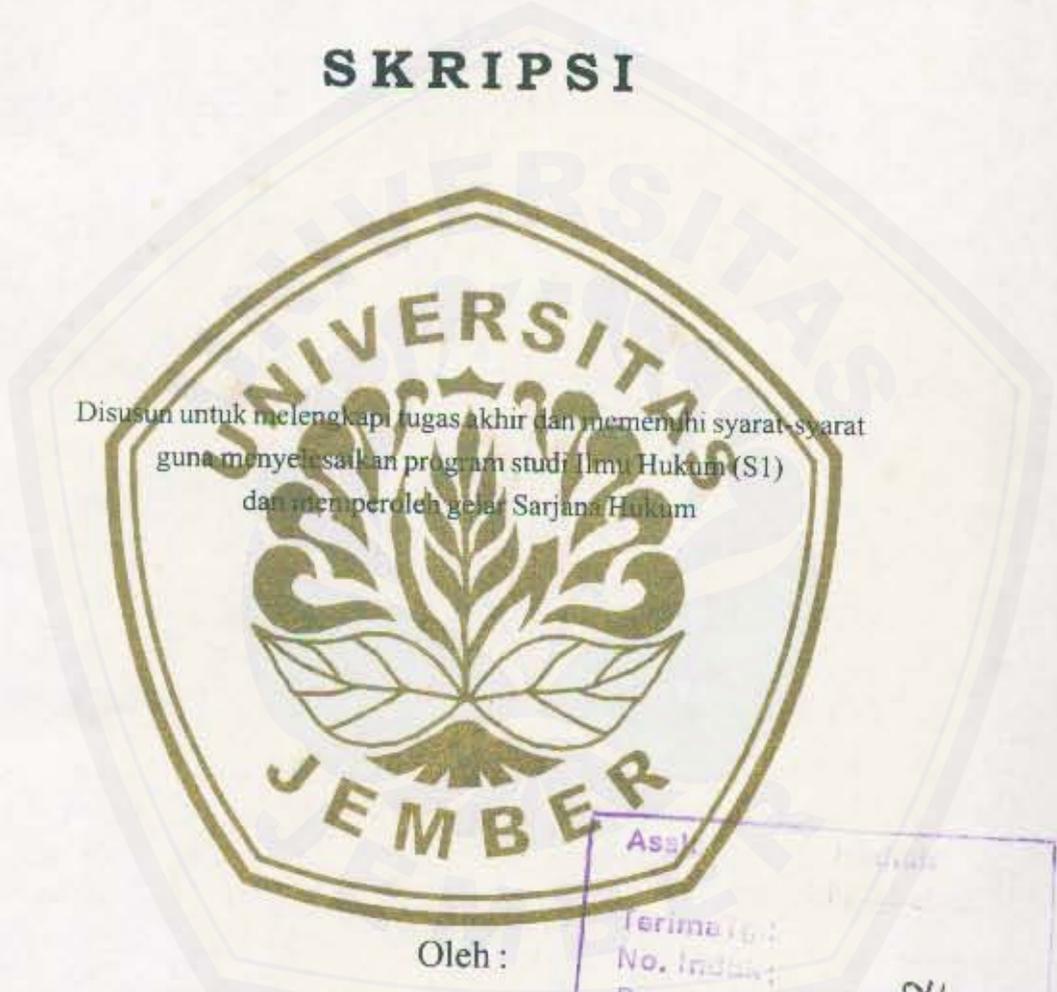




**KAJIAN YURIDIS PENGUKURAN DAN PEMETAAN SEBAGAI
PELAKSANAAN ASAS SPESIALITAS DALAM PENDAFTARAN
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

(Studi Kasus di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember)

SKRIPSI



Disusun untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ERMA FRISMAWATI

NIM. 990710101200

Assh		
Terima di:		
No. Induk:		
Pangkat:		
	84	
		Klass 346.043 FRI K

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2004**

**KAJIAN YURIDIS PENGUKURAN DAN PEMETAAN SEBAGAI
PELAKSANAAN ASAS SPESIALITAS DALAM PENDAFTARAN
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

(Studi Kasus di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember)



MOTO

**Biasanya kebenaran itu pahit, akan tetapi kalau kita berani
menelannya niscaya malah menjadi obat yang manjur.
Bertindaklah berdasarkan kenyataan-kenyataan.**



* Daryanto. *Jiwa Wiraswasta*. Gunung Jati. Jakarta. 1985:35

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai rasa cinta dan rasa sayang serta rasa hormat penulis kepada:

1. Kakekku R. Roesdi dan Nenekku Widi Astuti atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanan selama ini;
2. Ayahku I Nengah Ernawan dan Ibuku Minuk Marianan atas doa restu dan pengorbanannya;
3. Almamaterku yang kubanggakan.

PERSETUJUAN

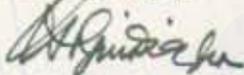
Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji, pada:

hari : Sabtu,
tanggal : 19,
bulan : Juni,
tahun : 2004.

Diterima Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

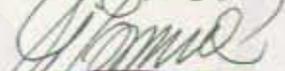
Panitia penguji:

Ketua penguji,



I.G.A.N. Dirgha, S.H., M.H.
NIP. 130.552.005

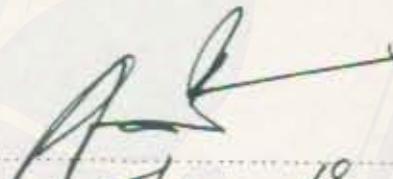
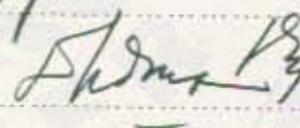
Sekretaris penguji,



Antikowati, S.H., M.H.
NIP. 131.759.757

Anggota panitia penguji:

1). Hardiman, S.H.
NIP. 130.808.983


(.....)

(.....)

2). Asmara Budi D. Dharma Sutji, S.H.
NIP. 130.808.987

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

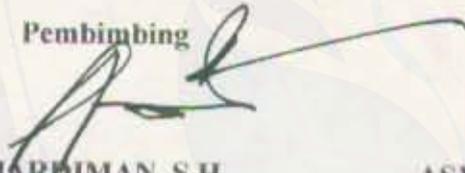
**KAJIAN YURIDIS PENGUKURAN DAN PEMETAAN SEBAGAI
PELAKSANAAN ASAS SPESIALITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

(Studi kasus di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember)

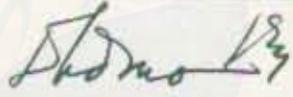
Oleh:

ERMA FRISMAWATI
NIM: 990710101200

Pembimbing


HARDIMAN, S.H.
NIP. 130 808 983

Pembantu Pembimbing


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

Mengetahui,
Departemen Pendidikan Nasional R.I.
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan petunjuk-Nya sehingga penulisan skripsi dengan judul: **KAJIAN YURIDIS PENGUKURAN DAN PEMETAAN SEBAGAI PELAKSANAAN ASAS SPESIALITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**, (Studi Kasus di Kelurahan Kebonsari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember), dapat terselesaikan dengan baik.

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada dibidang hukum pertanahan khususnya mengenai persoalan pendaftaran tanah yang menyangkuta tentang akibat hukum tidak terpenuhinya asas spesialisitas serta faktor-faktor yang mempengaruhinya, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah. Selain hal tersebut penulisan skripsi ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Di dalam skripsi ini terdapat gambaran secara umum tentang bagaimana pelaksanaan asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Serta penanganannya oleh Kantor Pertanahan apabila asas tersebut tidak terpenuhi.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Hardiman, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dukungan dengan tulus ikhlas, sehingga penulis merasa tenang dan percaya diri dalam menyelesaikan skripsi ini,
2. Ibu Asmara Budi D. Dharma Sutji, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini,
3. Bapak I.G.A.N. Dhirga, S.H.,M.S. selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Ibu Antikowati, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji
5. Bapak Kopong Paron Pius, S. H., S. U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Hardiman, S.H. selaku Pembantu Dekan 1. Bapak Multazam

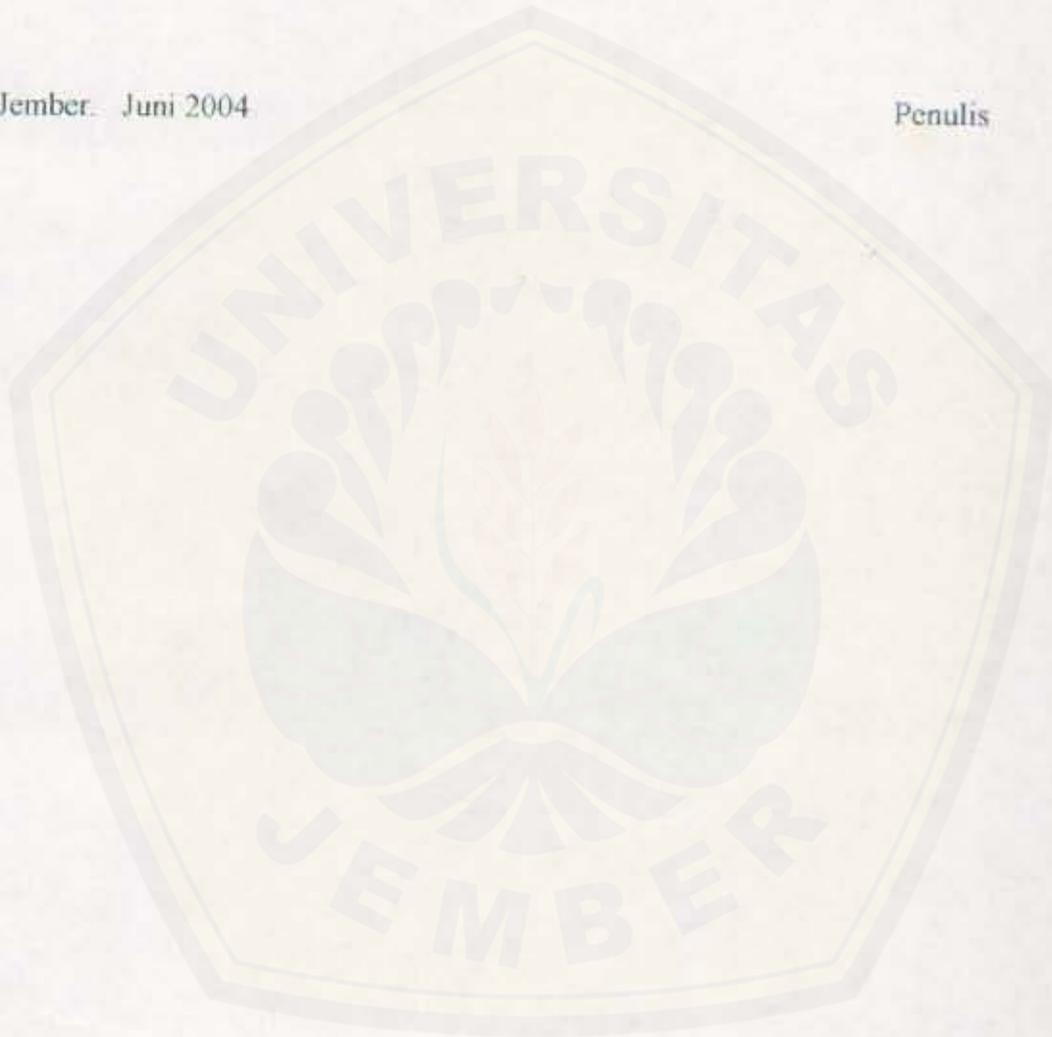
- Muntaha, S.H. selaku Pembantu Dekan II, serta Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III;
6. Bapak Edy Sriono, S.H. selaku Dosen Wali atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
 7. para Bapak dan Ibu Dosen yang lain di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu;
 8. Bapak Ir. Tjahjo Ariyanto, S.H., M.Hum. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Bapak Carso Ahdiyat, S.H. selaku Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Jember atas dukungannya dan telah membantu memberikan data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
 9. Keluarga Besar Ir. Wahyu Winarno atas segala dukungan dan nasehatnya selama saya kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
 10. Keluarga Besar Prof. DR. Tjuk Wirawan, S.H., terima kasih atas bantuan dan petunjuknya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi saya ini;
 11. Tante Tariati yang selalu memberi semangat dan dorongan yang tak kenal menyerah untuk terus maju;
 12. Adikku tersayang Rulita Damarani;
 13. Alfred Febrian atas kesetiaan dan pengorbanannya selama ini;
 14. Teman-temanku kos di "Bali House" terima kasih atas kerjasama kita;
 15. Teman-teman di kosan Anugerah seperti Moko, Adi, Hendrik, Basuki, Andrey, Ana, dan lusi;
 16. Teman-teman Kuliah Kerja Magang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Zaenal Arifin, Alwan Sururi, Aji Wibowo, Andik Cahyono Putro, Yulistina Wijayanti, Lulu Norma Handiny, Ernawati, Danik Setyowati) terima kasih atas kerjasama kita;
 17. Sahabatku seperti Rima, Feby, Anna, Lussy, Ranma dan Erni;

18. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga skripsi yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ilmu Hukum.

Jember, Juni 2004

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN MOTO.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup Masalah.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Penulisan.....	2
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
1.5 Metodologi.....	3
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	3
1.5.2 Sumber Data.....	4
1.5.3 Metode Pengumpulan data.....	4
1.5.4 Analisis Data.....	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN KERANGKA TEORI.....	6
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	7
2.3 Kerangka Teori.....	10
2.3.1 Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	10
a) Pengertian Pendaftaran Tanah.....	10
b) Pengertian Kadaster.....	16
2.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah.....	17

	a). Secara Umum.....	17
	b). Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.....	18
2.3.3	Sistem Pengumuman Mengenai Hak-Hak Atas Tanah.....	19
2.3.4	Pengertian Sertipikat.....	20
BAB III	PEMBAHASAN.....	22
3.1	Upaya Hukum yang Dilakukan untuk Melaksanakan Asas Spesialitas dalam Pendaftaran Tanah Milik Pak Mahcfud Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	22
3.2	Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Asas Spesialitas dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	25
3.3	Faktor Penunjang dan Penghambat dalam Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	28
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN.....	30
4.1	Kesimpulan.....	30
4.2	Saran.....	31
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Konsultasi Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Surat Keterangan Selesai Konsultasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. Formulir Gambar Ukur;
4. Formulir Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas;
5. Formulir Model A, D, E, dan F;
6. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor 72.03.IPPT-594 tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Tinggal;
7. Formulir Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Nomor 453/kota/2004;
8. Akta Jual Beli Nomor 388/02/SBR/X/2003

Ringkasan

Negara Indonesia merupakan negara agraris, tanah bagi bangsa Indonesia merupakan sumber daya alam dan faktor produksi yang baik untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat". Maka seluruh bangsa Indonesia berhak untuk memepergunakan dan memanfaatkan sumber daya alam yang ada di wilayah Republik Indonesia.

Hal ini mendorong pemerintah untuk mengadakan pengaturan dalam pemanfaatan sumber daya alam yang ada, supaya tidak terjadi perebutan antar masyarakat. Terutama dalam hal kepemilikan tanah, karena keterbatasan tanah yang ada dan semakin meningkatkan jumlah manusia yang ada, maka perlu diciptakannya Catur Tertib di bidang pertanahan.

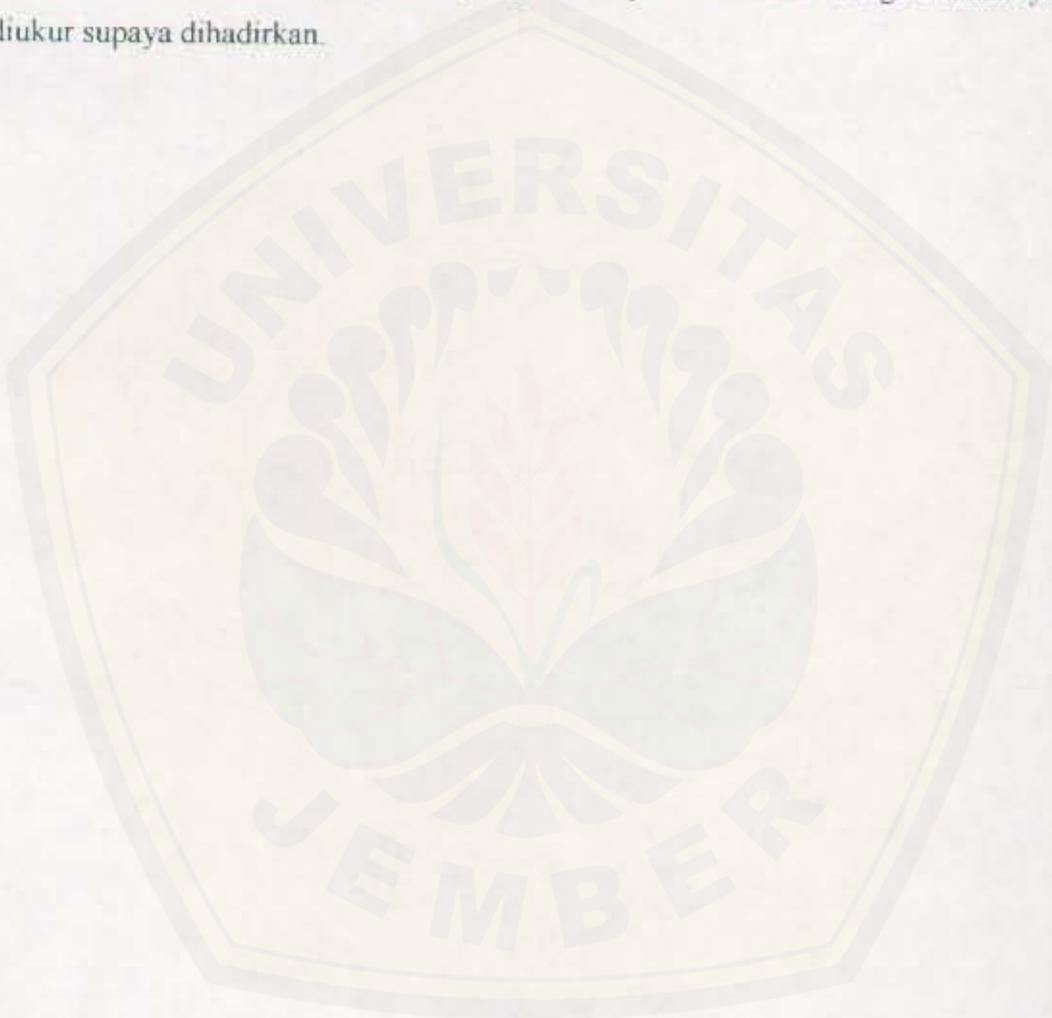
Untuk menciptakan Catur Tertib di bidang pertanahan sebagaimana yang telah dicanangkan dalam REPELITA III, pemerintah berusaha untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat khususnya dalam hal pendaftaran tanah, sebab dari berbagai penelitian yang dilakukan oleh para pakar hukum pertanahan menunjukkan bahwa sedikit sekali masyarakat Indonesia utamanya yang ada di daerah pedesaan yang memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah masih sedikit sekali.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis mengangkat tema Kajian Yuridis Pengukuran Dan Pemetaan Sebagai Pelaksanaan Asas Spesialitas Dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Adapaun masalah yang dibahas oleh penyusun adalah upaya hukum apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk melaksanakan asas spesialitas dalam pendaftaran tanah, dan akibat hukum jika tidak dipenuhinya asas spesialitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, serta faktor penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan pemetaan dan pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Pendekatan masalah yang dipergunakan penulis adalah yuridis normatif artinya dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan yurisprudensi yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, selain itu penulis juga mempergunakan pendekatan empirik yaitu pendekatan masalah yang melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat. Sumber data yang dipergunakan adalah sumber data sekunder yaitu data-data yang diperoleh peneliti dari perpustakaan, dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi penulis, serta data dari hasil konsultasi dan wawancara dengan para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Upaya hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk melaksanakan asas spesialitas dalam pendaftaran tanah yaitu dengan cara melaksanakan kegiatan pengumpulan data fisik sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam pasal 17, 18, 19 dan 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan akibat hukum tidak terpenuhinya asas spesialitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah banyaknya data hasil pengukuran dan pemetaan yang terjadi tidak sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan, karena terjadi adanya kesimpangsiuran antara letak, batas-batas, dan luas bidang yang ada. Hal ini tentunya merugikan pihak lain yang tanahnya masuk dalam bidang tanah hasil pengukuran orang lain yang merasa memiliki tanah tersebut. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mempunyai faktor penunjang dan penghambat, untuk faktor penunjang adalah tersedianya perangkat undang-undang dalam penyelenggaraannya pendaftaran tanah, selain itu adanya teknologi pengukuran dan pemetaan yang sudah canggih. Sedangkan faktor penghambatnya adalah apabila tidak terpenuhinya asas spesialitas dalam pendaftaran tanah, mengakibatkan ketidakcocokan antara data letak, batas, serta luas bidang-bidang tanah yang ada sehingga mengakibatkan adanya perselisihan antar pihak, dan Kantor Pertanahan tidak dapat melanjutkan pengukuran dan pemetaan sebelum adanya kejelasan mengenai kondisi riil tanah yang akan didaftarkan tersebut, ini berarti proses pendaftaran tanah menjadi terhambat atau tertunda.

Saran penulis yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus selalu berusaha mengarahkan petugas pengukuran di lapangan untuk selalu memenuhi prosedur pengukuran dan pemetaan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. kepada para petugas ukur harus teliti dalam melakukan pengukuran di lapangan, yaitu dalam melakukan pengukuran dari bidang-bidang tanah yang akan dipetakan. diharapkan para pihak yang tanahnya berbatasan dengan tanahnya diukur supaya dihadirkan.





BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum, maka segala kegiatan pembangunan di Indonesia harus didasarkan pada hukum agar dapat berjalan dengan lancar dan dapat dihindarkan benturan dari berbagai kepentingan, khususnya dalam soal pertanahan.

Catur tertib pertanahan merupakan salah satu program yang dicanangkan oleh pemerintah dalam REPELITA III. Catur tertib pertanahan ini mengandung makna empat tertib yaitu:

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sampai saat ini, sejak berlakunya UUPA banyak tanah yang belum bersertipikat. Menurut keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember kurang dari 50% tanah di Jember belum bersertipikat. Hal ini yang membuat pemerintah (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) kesulitan dalam memberikan informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan (pembeli tanah) mengenai keberadaan tanah yang dimaksudkan. Apabila kondisi seperti ini maka perlu

dilakukan pengukuran dan pemetaan sebagai pelaksanaan asas spesialitas dalam pendaftaran tanah.

Atas dasar latar belakang tersebut maka penulis tertarik menulis skripsi dengan judul PENGUKURAN DAN PEMETAAN SEBAGAI PELAKSANAAN ASAS SPESIALITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi kasus di Kelurahan Kebonsari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember).

1.2 Ruang Lingkup

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak kabur dan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang hukum pertanahan, yakni mengenai pengukuran dan pemetaan sebagai pelaksanaan asas spesialitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.3 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. upaya hukum apa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk melaksanakan asas spesialitas dalam pendaftaran tanah?
2. apakah akibat hukumnya jika tidak dipenuhinya asas spesialitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
3. apakah faktor penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan Pemetaan dan Pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

1.4 Tujuan Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mempunyai tujuan yang dibedakan menjadi tujuan umum dan tujuan khusus

a. Tujuan Umum

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

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

b. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

1. penulis ingin mengetahui upaya hukum untuk melaksanakan Asas Spesialitas yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
2. untuk mengetahui akibat hukum tidak terpenuhinya asas spesialitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. untuk mengetahui faktor penunjang dan penghambat pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5 Metodologi

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

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

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Soemitro (1990:9) menyatakan bahwa untuk menjamin kebenaran pertanggungjawaban ilmiah dalam penulisan karya ilmiah ini pendekatan masalah yang digunakan suatu metode pendekatan secara yuridis normatif, yaitu dengan

mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

Guna mendukung data yang ada penulis juga menggunakan pendekatan empirik, yaitu suatu pendekatan masalah yang melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah, yaitu pelaksanaan asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.2 Sumber Data

Di dalam penyusunan skripsi ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder.

Hadikusuma (1995:65) menyatakan bahwa data sekunder adalah data-data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang biasanya tersedia atau terdapat di perpustakaan atau milik pribadi peneliti.

Sehubungan dengan penulisan skripsi ini, maka didapatkan beberapa data sekunder diantaranya:

- a) undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan materi yang dibahas;
- b) keputusan-keputusan dari pejabat yang berwenang;
- c) dokumen-dokumen yang mendukung guna penulisan skripsi, yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

Data-data sekunder di atas sebagian besar diperoleh penulis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang sangat berkaitan dengan penulisan skripsi ini. Berkaitan dengan hal tersebut, guna mendukung data sekunder maka dalam penulisan skripsi ini penulis juga memperoleh data melalui konsultasi dan wawancara secara langsung dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Kasi Pendaftaran Tanah dan Pengukuran.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang erat kaitannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan

untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data yaitu melalui:

a. Studi Literatur

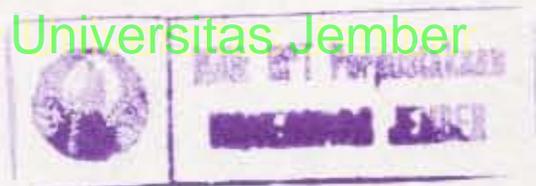
Adalah suatu pengumpulan data dengan mempelajari dan menelaah buku maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

b. Studi Lapangan

Adalah dengan melakukan wawancara dengan pihak yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas khususnya tentang pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.4 Analisis Data

Soekante (1986:20) menyatakan metode analisis data yang pada dasarnya adalah untuk menganalisis data yang merupakan hasil akhir dari data-data yang diperoleh dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM, DAN KERANGKA TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut: Bapak Machfud adalah seorang Pensiunan TNI AD, warga Jalan Letjen Sutoyo Y.11 Jember, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember. Beliau mempunyai sebidang tanah seluas 120 M² dengan hak yasan yang belum bersertipikat melainkan memiliki Petok C: 103, Persil 462, Klas: S.III, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Pak Peni;
Timur	: Pak Peni;
Selatan	: Jakfar;
Barat	: Ny. Misdani.

Untuk meendapatkan kepastian hukum mengenai letak tanah, batas-batas tanah tersebut, maka pada tanggal 5 November 2003 Bapak Machfud mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mendapatkan sertipikat hak milik. Dengan adanya permohonan ini, Kantor Pertanahan selanjutnya mengumpulkan data fisik yaitu data mengenai letak, batas-batas bidang tanah, serta luas bidang tanah tersebut dari data yuridis yaitu data mengenai status obyek tanah yang didaftar serta beban-beban lain yang membebani. Untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik ini dilakukanlah pengukuran dan pemetaan sebagai langkah awal untuk mendapatkan sertipikat. Dari hasil pengukuran yang dilakukan di lokasi tanah tersebut maka dibuat peta bidang tanah dengan luas 116 M². Ternyata dari hasil pengukuran tersebut terjadi perbedaan dengan yang tercantum dalam Petok C, lebih kecil 4 M² dari Petok C yang luasnya 120 M².

Dengan adanya pengukuran dan pemetaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ini akan ditemukan kondisi dan luas sesungguhnya tanah Bapak Machfud yang dimintakan sertipikat Hak Milik ini. Ternyata luas tanahnya dengan luas 116 M² lebih sempit 4 M² dari luas yang tercantum dalam petok C.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum sebagai landasan yuridis penulisan skripsi ini adalah:

- a. Undang-undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3).
Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1), dan (2)
 - (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
 - (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah-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;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 17, 18, 19, dan 20.
Pasal 17:
 - (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 tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;
 - (3) penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
 - (4) bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilalukannya 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 pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara;
- (5) dalam hal telah diperoleh melalui kesepakatan musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksud atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Pasal 20 :

- (1) bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 17, pasal 18 dan pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran;
- (2) jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran;
- (3) jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan;
- (4) ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilalukannya 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 pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara;
- (5) dalam hal telah diperoleh melalui kesepakatan musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksud atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Pasal 20 :

- (1) bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 17, pasal 18 dan pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran;
- (2) jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran;
- (3) jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan;
- (4) ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

2.3 Kerangka Teori

2.3.1 Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Harsono (1999:461) menyatakan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*"initial registration"*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*"maintenance"*). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan. Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Dalam Pelaksanaan Pendaftaran tanah ini haruslah berdasarkan 5 asas yaitu: sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur dua cara penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu:

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran untuk pertama kali dimulai dengan kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis obyek yang bersangkutan, diikuti pengolahan, penyimpanan, pengolahan atau pembukuan dan penyajiannya serta apabila diperlukan dan dimungkinkan juga penerbitan surat tanda bukti haknya. Data fisik

meliputi keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta jika ada keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya, bahwa sesuai dengan pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi:

- 1) peta dasar pendaftaran;
- 2) penetapan batas bidang-bidang tanah;
- 3) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftarantanah;
- 4) daftar tanah;
- 5) surat ukur.

ad. 1)

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan, agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat dikonstruksi di lapangan setiap saat.

ad. 2)

Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, sehingga diperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.

ad. 3)

Bidang-bidang tanah yang diukur selanjutnya dipetakan dalam peta dasar untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil pengukuran batas tanah yang akan dipetakan.

ad.4)

Bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran selanjutnya dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukkan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya untuk kemudian.

ad. 5)

Bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur yang memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang bisa berbeda.

Selain data fisik di atas juga harus dipenuhi data yuridis yaitu keterangan mengenai status obyek pendaftaran tanah yang didaftar serta beban-beban lain yang membebaninya, bahwa data tersebut terdiri atas:

- 1) hak-hak baru
- 2) hak-hak lama

ad. 1)

Pembuktian hak-hak baru dengan cara:

- a) bahwa data yuridis dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut;
- b) hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- c) tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d) hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e) pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

ad.2)

pengumpulan data yuridis hak-hak lama diatur dalam pasal 24 ayat (1) yang berbunyi:

untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Sedangkan yang diatur dalam pasal 24 ayat (2) adalah sebagai berikut:

dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a) penguasaan tersebut dilakukan dengan etika baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Data yuridis hak-hak atas tanah bersumber pada alat-alat bukti penguasaan tanah yang didaftar. Alat-alat bukti pemilikan tersebut menurut pasal 24 ayat (1) dapat berupa alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak yang membebaninya.

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:

- a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b) tanah Hak Pengelolaan;
- c) tanah Wakaf;
- d) hak milik atas Satuan Rumah Susun;
- e) hak tanggungan;
- f) tanah Negara (yang hanya dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat)

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dirumuskan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) 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;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat (hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak tanggungan) manfaatnya dapat dipetik oleh tiga pihak, yakni:

- 1) pemegang hak atas tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya;
- 2) pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya;
- 3) bagi pemerintah dalam rangka kebijaksanaan pelaksanaannya.

Hal ini mendorong pemerintah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Adapun dasar hukum Pendaftaran Tanah tercantum dalam ketentuan pasal 19 UUPA. Adapun peraturan pelaksanaannya telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan baru ini tetap mempertahankan dua hal pokok yaitu:

- 1) tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yakni untuk menjamin kepastian hukum dengan menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif;
 - 2) cara pendaftaran tanah, yakni melalui pendaftaran sistematis dan sporadis.
- Kepastian hukum di sini meliputi kepastian mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yakni kepastian mengenai obyek haknya. Kepastian hukum mengenai obyeknya menganut suatu asas yang disebut dengan Asas Spesialitas. Sedangkan kepastian mengenai orang atau badan hukum pemegang hak menganut Asas Publisitas.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dilakukan berupa penegasan berbagai hal yang meliputi:

- 1) pengertian pendaftaran tanah;
- 2) asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran , yakni memberikan kepastian hukum yang menghimpun serta menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah;

- 3) penegasan, penyederhanaan, serta penyingkatan tata cara pendaftaran tanah;
- 4) kemungkinan penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan;
- 5) kemungkinan pembukuan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau disengketakan;
- 6) kekuatan pembuktian sertipikat yang meliputi dua hal:
 - a) sertipikat merupakan alat bukti hak yang kuat, yang berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
 - b) bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya;
- 7) peran dan tanggung jawab PPAT.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di Indonesia. Karena dalam pendaftaran tanah ini diadakan pula pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Pengukuran dan pemetaan tanah dapat dilakukan dengan sempurna jika pendaftaran itu didasarkan pada pengukuran dan pemetaan yang mengenai letak, batas-batasnya dan luasnya suatu bidang tanah.

Seperti yang telah diuraikan di atas, bahwa untuk menjamin kepastian hukum tentang status tanah (obyeknya) maupun status pemiliknya (subyeknya) perlu dilakukan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pendaftaran Tanah dikelompokkan menjadi dua kelompok yaitu: kelompok

yuridis dan kelompok teknis. Kelompok yuridis menghimpun keterangan tentang apa nama dari hak atas tanah tersebut, nama pemegang hak, peralihan dan pembeban yang dihimpun dalam buku tanah, sedangkan kelompok teknis menghimpun keterangan tentang letak tanah, berapa luasnya, menunjukkan batas-batas secara jelas. Kelompok teknis ini menghasilkan peta pendaftaran tanah yang dihimpun dalam surat ukur dan memuat data-data fisik atas tanah. Oleh karena itu setiap orang yang ingin mengetahui keberadaan sebidang tanah tertentu, ia cukup melihat daftar umum yang terletak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tanpa menyelidiki secara langsung ke lokasi tanah yang akan dibeli atau tanah yang akan dialihkan. Dengan demikian lalu lintas hukum berkenaan dengan setiap adanya peralihan atau perubahan hak ataupun pembebanan atas tanah tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tertib serta efisien waktu.

b. Pengertian Kadaster

Van Hulls (Depdagri,1980:78) merumuskan kadaster itu sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dipergunakan dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

Sedangkan Yaarsma merumuskan kadaster itu sebagai suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan ada uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah sesuatu negara.

Dari dua definisi tersebut menyebutkan bahwa harus ada 2 unsur yang harus dipenuhi suatu kadaster yaitu:

- 1) pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah atau negara dalam daftar-daftar. Dalam daftar tersebut diuraikan letak (yang lebih lanjut ditunjukkan dengan menyebutkan lembar petanya), batas-batas dan luas dari tiap bidang tanah, hak-hak yang berada di atasnya dan orang yang menjadi pemegang hak tersebut;
- 2) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

Hermanses (Depdagri,1980:79) mengatakan bahwa kadaster dapat dirumuskan sebagai pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam

daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang tanah itu.

Beberapa kesimpulan dari Laporan Rapat Kelompok Khusus Para Ahli Survey Pemetaan Kadaster pada Konperensi Kartografi Regional Persatuan Bangsa-Bangsa ke tujuh untuk Asia dan Timur Jauh tahun 1973 antara lain mengatakan:

- 1) unsur-unsur pokok setiap kadaster adalah:
 - a) pembatasan bidang-bidang tanah secara tegas, dan;
 - b) catatan yang berhubungan satu sama lain, yang memberikan data yang diperlukan mengenai bidang-bidang tanah itu;
- 2) suatu kadaster yang mengandung unsur-unsur ini dapat mempunyai arti yang penting sekali bagi administrasi, perencanaan dan pembangunan negara maupun pengawasan transaksi-transaksi tanah pada umumnya;
- 3) bilamana suatu kadaster akan dibentuk, ia sebaliknya dirancang untuk pada akhirnya melaksanakan tujuan-tujuan serbaguna.

2.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah

a. Secara Umum

Sistem-sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara di dunia ada tiga macam, yaitu:

1) Sistem Torrens

Menurut sistem ini sertipikat tanah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak pemilik yang tersebut didalamnya serta tidak dapat diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi dan untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan terkecuali jika memperoleh sertipikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan. Sistem ini dipakai di negara Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, malaya, Kepulauan Fiji, Canada, dan Jamaika.

2) Sistem Positif

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. Pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak. Stelsel ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama di sini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak yang dipindahkan itu dapat didaftar, menyelidiki identitas pihak-pihak, wewenang-wewenangnya, dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi atau tidak. Sistem positif ini dipakai di Negara Jerman dan Swiss.

3) Sistem Negatif

Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah.

Effendie (1993:32) menyatakan bahwa buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

b. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diatur di dalam pasal 32 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Dalam pasal 32 disebutkan bahwa:

- (1) sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- (2) dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Data dalam sertipikat harus sesuai dengan yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah, karena data tersebut diambil dari surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data dalam surat ukur dan buku tanah tersebut diperoleh melalui prosedur yang sejauh mungkin mengusahakan diperolehnya data yang benar.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, bahwa kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Namun tidak menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal ini tampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, 32, dan 38 UUPA disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam PP No. 24 Tahun 1997 tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Di Indonesia kelemahan tersebut diatasi melalui lembaga *rechtsverwerking* karena hukum tanah kita memakai dasar hukum adat.

2.3.3 Sistem Pengumuman Mengenai Hak-Hak Atas Tanah

Permasalahan selalu timbul bilamana orang yang secara nyata menguasai suatu bidang tanah bukan orang yang berhak atas tanah itu dan letak serta batas-batas bidang tanah yang secara nyata diketahui oleh orang yang menguasainya belum tentu batas yang sebenarnya.

Ariyanto (Tanpa tahun:14) menyatakan untuk mengatasi persoalan tersebut oleh pemerintah di banyak negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan atau pengumuman mengenai hak hak atas tanah yang meliputi:

- a. asas publisitas adalah pengumuman mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak. Asas publisitas ini diselenggarakan oleh pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah;
- b. asas spesialitas adalah pengumuman mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai oleh orang dengan sesuatu hak. Asas spesialitas ini diselenggarakan oleh pemerintah dengan mengadakan kadaster.

Eliyana (1997:16) menyatakan bahwa pengumuman untuk pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 hari sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sporadik 60 hari. Hal ini untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman tersebut di atas untuk pendaftaran secara sistematis dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan. Untuk pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan.

2.3.4 Pengertian Sertipikat

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Menurut pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Tanah Wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.

Menurut Harsono (1997:8) cara pembuatan sertipikat adalah seperti cara pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak dicantumkan. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada

ahli warisnya atau seorang ahli waris dengan dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Menurut pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah haknya. Menurut pasal 1 angka 17 menyebutkan bahwa surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Menurut Harsono (1997:9) dengan berdasarkan alat-alat bukti bagi pendaftaran hak-hak baru dan berita acara pengesahan bagi hak-hak lama, maka:

- a) yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikatnya;
- b) yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan dibubuhi catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap itu. Jika yang belum lengkap data fisiknya, diterbitkan sertifikat dengan dibubuhi catatan mengenai apa yang belum lengkap. Jika yang belum lengkap data yuridisnya penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan dalam buku tanahnya hapus. Adapun catatan yang dimaksudkan dihapus, apabila datanya sudah dilengkapi atau setelah 5 tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang dibukukan.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dibedakan secara tegas antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara lengkap (sistematik) dan pendaftaran tanah tidak lengkap (sporadik), dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dibedakan lagi antara sertifikat dan sertifikat sementara dan antara surat ukur dan gambar situasi.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 baik pendaftaran tanah secara sporadis maupun pendaftaran tanah secara sistematis terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya diterbitkan surat ukur dan tidak ada lagi istilah gambar situasi. Pengukuran bidang tanah baik sporadik maupun sistematis harus tetap memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.



BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Dari uraian dan penjelasan di atas maka dengan ini penulis menyimpulkannya sebagai berikut:

1. bahwa upaya hukum yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk melaksanakan asas spesialisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu dengan cara melaksanakan kegiatan pengumpulan data fisik sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam pasal 17, 18, 19 dan 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Kantor Pertanahan menganggap suatu proses pendaftaran tanah telah memenuhi asas spesialisitas apabila dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada;
2. bahwa akibat hukum tidak terpenuhinya asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah tidak adanya kepastian hukum mengenai obyek dan subyek pendaftaran tanah karena banyaknya data hasil pengukuran dan pemetaan yang terjadi tidak sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan, karena terjadi adanya kesimpangsiuran antara letak, batas-batas, dan luas bidang yang ada. Hal ini tentunya merugikan pihak lain yang tanahnya masuk dalam bidang tanah hasil pengukuran orang lain yang merasa memiliki tanah tersebut yang mengakibatkan terjadinya perselisihan antara pihak yang dirugikan dengan orang yang melakukan pendaftaran tanah tersebut hal ini mengganggu proses pendaftaran tanah;
3. bahwa dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mempunyai faktor penunjang dan penghambat, untuk faktor penunjang adalah adanya perangkat undang-undang yang menjadi dasar dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan, karena dalam peraturan tersebut diatur prosedur pengukuran dan pemetaan yang benar, selain itu adanya teknologi pengukuran dan pemetaan yang sudah canggih sehingga dapat mempercepat proses pengukuran dan pemetaan. Sedangkan faktor penghambatnya adalah apabila tidak terpenuhinya asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah yang mengakibatkan

ketidakcocokan antara data letak, batas, serta luas bidang-bidang tanah yang ada mengakibatkan adanya perselisihan antara pihak yang merasa dirugikan dengan pihak yang melakukan pendaftaran tanah, karena dengan terjadinya perselisihan ini maka Kantor Pertanahan tidak dapat melanjutkan pengukuran dan pemetaan sebelum adanya kejelasan mengenai kondisi riil tanah yang akan didaftarkan tersebut, dan berarti proses pendaftaran tanah menjadi terhambat atau tertunda.

4.2 SARAN

Demi untuk memperlancar pelaksanaan asas spesialisasi dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di Kabupaten Jember ini maka penulis mempunyai saran sebagai berikut, yaitu:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus selalu berusaha mengarahkan petugas pengukuran di lapangan untuk selalu memenuhi prosedur pengukuran dan pemetaan yang telah ditetapkan oleh undang-undang;
2. kepada para petugas ukur harap berhati-hati dalam melakukan pengukuran di lapangan, supaya tidak terjadi ketidakcocokan data-data yang di dapat dari lapangan;
3. untuk lebih meningkatkan pelayanan dalam pendaftaran tanah maka Kepala Kantor Pertanahan harus sering melakukan koreksi terhadap hasil kerja para stafnya sehingga setiap hambatan yang dihadapi akan dapat diatasi.

DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR:

- Ariyanto, Tjahjo. *Prinsip-prinsip Pendaftaran Tanah*. Jember: Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Departemen Dalam Negeri. 1980. *Pelaksanaan Tugas Keagrariaan dalam Pembangunan*
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Eliyana. 1997. *Penentuan Alat Bukti Pemilikan Tanah sebagai Dasar bagi Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: BPN.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Jakarta: CV Mandar Maju.
- Harsono, Boedi. 1997. *Alat-Alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Yogyakarta: BPN.
- 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, cetakan 3.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

PERUNDANG-UNDANGAN:

- Sekretariat Jenderal Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia. 2003. *Panduan Dalam Memasyarakatkan Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945*. Jakarta.
- Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 17 Kampus Tegalboto Ketak Pox 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 330482 Fax: 330482

Nomor : 605 /325.1.1/PP.9/ 2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember 19 Februari 2004

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

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

Nama : ERMA PRISMAWATI
NIM : 990710101200
Program : S.1. Ilmu Hukum
Alamat : Jl. W. R. II/9 Jember
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah
"BENCUKURAN DAN PEMASTAAN SEBAGAI PELAKSANAAN ASAS
SUSILALAYA DALAM RANGKA PERAM TANAH DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER"

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih

Dekan.



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

NIP. 130 808 985

Tambahan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian ..H.T.N.....
- Yang bersangkutan

Jember, 27 Mei 2004

Nomor : 200.353.4- 995
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Konsultasi

Kepada
Yth.Sdr. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jalan Kalimantan No 37
Di

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 19 Pebruari 2004
Nomor : 605/J.25.1.1/PP.9/2004 perihal tersebut pada
pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Jember :

N a m a : ERMA FRISMAWATI
N I P : 990710101200
Alamat : Jalan Nias III/8 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi tentang Masalah
"PENGUKURAN DAN PEMETAAN SEBAGAI PELAKSANAAN ASAS
SPESIALITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER" mulai 19 Pebruari sampai
dengan 27 Mei 2004.

Demikian untuk menjadikan maklum.

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



Tembusan : disampaikan kepada

Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
(sebagai laporan)



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. K.H Sidik No. 55, JEMBER

Telp. 488533

GAMBAR UKUR

Nomor : 2334 / 2003

LOKASI

Nomor Referensi : 3737
 Nomor Foto Udara :
 Kelurahan : Kebonsari
 Kecamatan : Sumberasari
 Kabupaten : Jember

KETERANGAN PEMOHON

Pemohon : MACHFUD
 Alamat :
 Tanggal :
 Tanda Tangan :

KETERANGAN PENGUKUR

Pengukur / Badan Hukum : UNTUNG SUGIARTO
 Tanggal Mulai Pengukuran : 05/11/2003
 Tanggal Selesai Pengukuran :
 Tanda Tangan :

PERSETUJUAN BATAS BIDANG TANAH

Nama Tetangga yang Berkepentingan	Tanda Tangan Persetujuan Tetangga
D. DENI	} KHM. Di. No. 201
D. DENI	
JALAN	
Ry. MUDANI	

KEPADA
**YTH. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN JEMBER
 DI JEMBER**

MODEL : A

No.

ohonan
 Konversi Konversi dan Penggabungan dengan Konversi dan Pemisahan bidang
 Pengakuan Hak Pengakuan Hak dan Penggabungan dengan Pengakuan Hak dan Pemisahan bidang

ohon. Kuasa
 Nama : MA HINDU Tgl. Lahir :
 Kewarganegaraan, pekerjaan : Perawat Umur :
 Alamat : Perumahan Kebonari 11 Telp. :

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

lak Tanah
 Jalan / Dusun :
 Desa / Kelurahan : Kebonari
 Kecamatan : (Kota/Luar Kota)

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

adaan Tanah
Harga Tanah atas Dasar
 Bukti Hak : Transaksi : Rp
 Luas : 10 m² N.J.O.P : Rp Harga Dasar : Rp

nggunaan Tanahnya : Perumahan / Pertanian / Lain-lain
eterangan lain-lain : Mal beli

PERHITUNGAN BIAYA ()	IV SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PARAF
Peraturan Pemerintah No. 46/2002 : Pendft. Pertama Rp. Warisan Rp. Peralihan Hak Rp. SKPT / Salinan Rp. Panitia A + Transport Rp. Roya / Hapus Rp. Pencatatan Rp. Tak Tanggungan Rp. Pengukuran Rp. JUMLAH Rp. Jember, tgl. Bendaharawan Khusus, (.....)	1. Bukti Hak sebelum UUFA (24 09-1960) : a. Petok D Asli atau b. 1. 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 2. Surat Pernyataan Kepemilikan (Model E) 3. Surat Pernyataan (Model F) 4. Pernyataan tanah-tanah yang dimiliki Pemohon dan Keluarga (EMDN) SK 59/DBA/1970 5. Bukti Peralihan Hak : 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 No. 7. Foto Copy KTI Penjual dan Pembeli 8. Foto Copy KSK Pembeli 9. Foto Copy Akta Perkawinan 10. Foto Copy Kewarganegaraan (WN) Sugami Istri 11. Foto Copy SIMT Terbaru 12. Ganti Nama 13. Surat Kuasa	
302 No. : 20	V DI. 301 No. :	20
305 No. : 20	VI DI. 303 No. :	20
Bersama diukur pada tanggal		

KANTOR PERTANAHAN
Kabupaten Jember

DI. 306

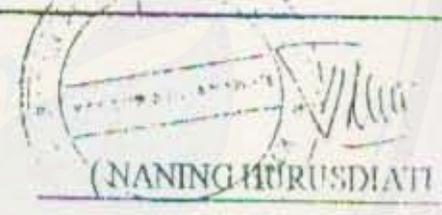
No. DI. 306 | 14025/2003

No. Berkas | 13773/2003

MA DARI | MACHFUD

BELANG | *Tiga Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Ribu*

UK PEMBAYARAN

Uraian Pekerjaan	Banyak	Biaya (Rp.)	Kode Di	Nomor Daftar Isian
Biaya Pengukuran	1	90.500,-	DI 301	9069/2003
Biaya Transport (Panitia A dan Petugas Ukur)	1	90.000,-	DI 302	3931/2003
Biaya Bureaus	1	182.500,-	DI 305	14497/2003
			Kelurahan	Kebonsari
			Kecamatan	Surabaya
Luas (m ²)	Tanggal Bayar	Jumlah (Rp)	 (NANING HIRUSDIATI) 750000656	
120	03/11/2003	363.500,-		
TIAN III ini jangan hilang harus dibawa pada saat pengambilan Sertipikat Foto Copy Kwitansi ini tidak kami layani				

SALINAN DARI PENDAFTARAN BUKU C
 Sebelum tanggal 24-09-1960 tercatat atas nama

Digital Repository Universitas Jember

MODEL : D
 No.

Nama :PAK RASIA SIBON.....
 Nomor Buku Pendaftaran Huruf C ...103.....
 Desa / Kelurahan :Kebonsari.....
 Kecamatan :Simpansari.....

Kawedanan :
 Kabupaten :
 Propinsi :

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	
46a	S.III	0646				

Jember, Tgl ...7. Oktober. 2003.... 20
 Yang Mengambil Turunan
 Kepala Desa / Kelurahan :Kebonsari.....

MODEL : E
 No.

URAT PERNYATAAN PEMILIKAN / PENGUASAAN TANAH

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : ...MACHFUD.....
 Tgl. Lahir/Umur : ...22-07-1946.....
 Kewarganegaraan: ...Indonesia.....
 Pekerjaan : ...Pensiunan TNI AD.....
 Alamat : ...Kalan. Teljan. Guleya. Jember.....

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa sebidang tanah pekarangan / pertanian
 tersebut dalam :
 Blok C : ...103..... Persil : ...46a..... Klas : ...3a111..... Luas : ...1.000 M².....
 PPT :

terletak di :
 Jalan / Gang : RT / RW :
 Desa / Kelurahan : ...Kebanarah..... Kecamatan : ...Jember.....
 Kabupaten : JEMBER

Dengan batas-batas :
 Utara : ...Risetra. Hinda.....
 Timur : ...T. S. W. R. T. J. M. B. M. I.....
 Selatan : ...Jalan.....
 Barat : ...Nyonya. Mindani.....

- 1. Betul sejak / sebelum *) tanggal 7-10-2011 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
 pelepasan tanah ini dari segala tuntutan.

Jember, 7. Oktober 2011.....
 Yang membuat Pernyataan



(.....MACHFUD.....)

Mengetahui
 Kepala Desa / LurahKebanarah.....

Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten : JEMBER

MODEL : F
No.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ..MACHFUD.....
Alamat : ..JALAN..LETJEN..SUTOYO..Y..11..Jember.....
Pekerjaan : ..Purnawirawan..TNI..AD.....
Identitas :
Selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak di :
Jalan / Blok :
Desa / Kelurahan : ..Kabensari.....
Kecamatan :Sumbersari.....
Kabupaten/Kodya : ..Jember.....
Seluas :120..M2.....

Menyatakan bahwa :

1. Atas bidang tanah tersebut telah dipasang tanda-tanda batasnya sebanyak⁴..... 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-belikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

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

Jember, Tgl

..Jember..7..Oktober..2003..
Yang Membuat Pernyataan



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. KH. Siddiq Nomor 45 Jember, Telp. (0331) 484644

Jember, 01-04 - 2004

or : 72.03.IPPT-59A
: Biasa
piran : 1 (Satu) peta
al : Izin Perubahan Penggunaan
Tanah untuk keperluan rumah tinggal

Kepada
Yth. Sdr. MACHFUD
Jl. Letjend. Sutoyo BTN Y II Sumbersari
Di

JEMBER

Memperhatikan surat permohonan Saudara tanggal 31 Maret 2004 serta Pertimbangan Teknis Aspek Penatagunaan Tanah tanggal 01 April 2004 Nomor : 36/IPPT.34/2004 yang dilampiri Peta Penggunaan Tanah Sekitar, bahwa terhadap sebidang tanah seluas ± 120 m² terletak di Kelurahan Kebonsari Kecamatan Sumbersari yang merupakan tanah Yasan sebagaimana tercantum dalam Salinan Buku C. No. 103 Persil 46 a. Kelas S. III, tercatat atas nama Pak Rasin Sibon dan Surat Pajak Terutang PBB Nomor 35.09.710.004.027.0286.0 tercatat atas nama Suradi, telah sesuai dengan Perda Nomor 21 Tahun 1992 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kotin Jember, maka :

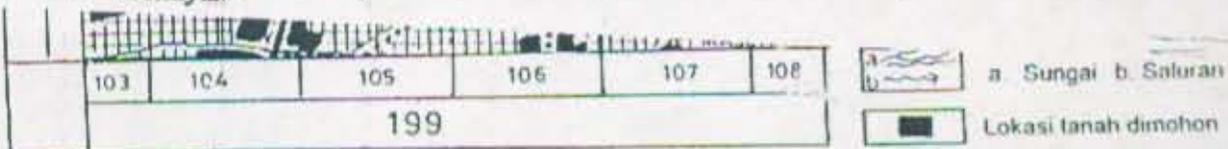
DAPAT / TIDAK DAPAT DISETUJUI

Perubahan Penggunaan Tanahnya untuk keperluan rumah tinggal dengan ketentuan / alasan sebagai berikut :

I. Ketentuan dan syarat

1. Tanah yang diizinkan diubah penggunaannya seluas ± 120 m²
2. Selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak persetujuan izin ini, bidang tanah tersebut sudah harus mulai dilaksanakan kegiatan pembangunan/perubahan penggunaan tanahnya sesuai dengan yang tercantum dalam peta rencana yang Saudara buat yaitu untuk rumah tempat tinggal.
3. Maksimal luas bangunan adalah 60 % dari luas tanah yang diizinkan perubahan penggunaan tanahnya, sedang sisanya harus disediakan untuk ruang terbuka hijau dengan tanaman budidaya yang berfungsi sebagai konservasi tanah dan air serta pemeliharaan lingkungan sekitarnya.
4. Tidak diperkenankan menutup saluran air yang berada disekitar lokasi sehingga tetap berfungsi untuk kepentingan daerah sekitarnya.
5. Bentuk, luas, konstruksi dan tinggi bangunan serta penataan lingkungan (sempadan jalan, lebar jalan dll) harus mengikuti petunjuk dan ketentuan teknis dari Instansi yang berwenang.
6. Tidak dibenarkan menyalahgunakan izin ini untuk tujuan spekulasi dan atau perbuatan lain yang dapat mengakibatkan terjadinya pencelantaran tanah maupun kegiatan Usaha Industri atau Perusahaan Pembangunan Perumahan kecuali dengan ketentuan Izin Lokasi/Klarifikasi Rencana Perolehan Tanah dan atau Penggunaan Tanah.

II. Persetujuan / Penolakan Izin ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan serta perubahan sebagaimana mestinya.



Jember, 01-04 - 2004

An.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
KEPALA SEKSI PENATAGUNAAN TANAH

Lampiran Izin Perubahan Penggunaan Tanah Nomor : 72.03/PPPT-594

LETAK DAN POLA PENGGUNAAN TANAH SEKITAR UNTUK IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

OLEH : Sdr. MACHFUD

Kelurahan/Desa : Kebonsari
Kecamatan : Sumpersari
Luas : ± 120 m²

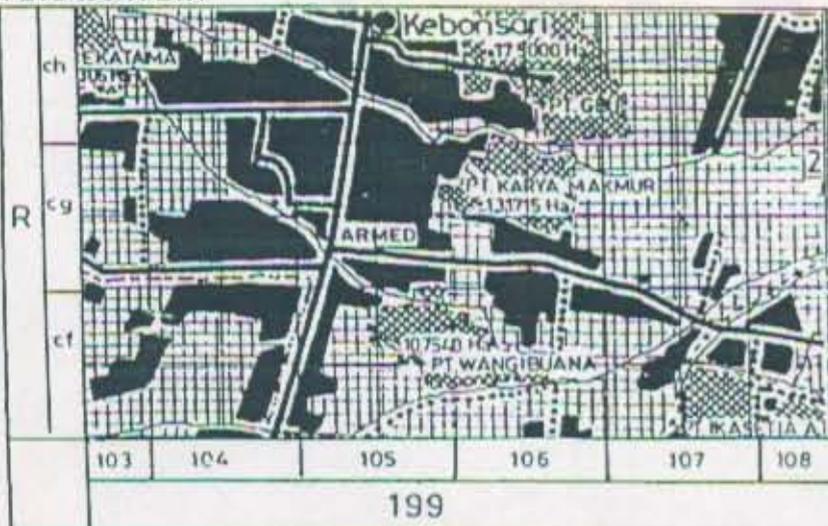


TANAH YANG DIMAKSUD

Sekala 1 : 250



PETUNJUK PETA



KETERANGAN

	Kampung, K = Kuburan
	Sawah
	Tegal
	Kantor a. Kelurahan/Desa b. Kecamatan
	Batas a. Kelurahan/Desa b. Kecamatan
	Jalan a. Aspal b. Batu c. Tanah
	a. Sungai b. Saluran
	Lokasi tanah dimohon

Jember, 01-04 - 2004

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
KEPALA SEKSI PENATAGUNAAN TANAH



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. K.H Sidik No. 55, JEMBER
Telp. 488533

PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS

Nomor : 452 /Kota/ 2004

- I. Untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut dibawah ini (Sistematik/Sporadik).

Peta Bidang Tanah Nomor :

Terletak di :

Jalan :

RT / RW :

Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten :

Kebonsari
Sumbersari
Jember



Yang berasal dari :

Status Tanah/Nomor :

Persil :

Luas :

Nomor Bidang :

Yasan C. No. : 103 Klas : S.III Luas : ± 120 M2
46 a
115 m²
12.34.72.02.03086

Akan dibukukan pada daftar hak :

Nama :

Alamat :

MACHFUD
Jl. Letjen Sutoyo Sumbersari, Jember.

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

Kepala Kantor Pertanahan KABUPATEN JEMBER Alamat Jl. K.H Sidik No. 55, JEMBER

- III. Apabila keberatan-keberatan dimaksud disampaikan lewat jangka waktu tersebut diatas tidak dapat dilayani.

No. Berkas Permohonan : 13773/2003

DI.301 : 9069/2003

JEMBER, 23 APR 2004

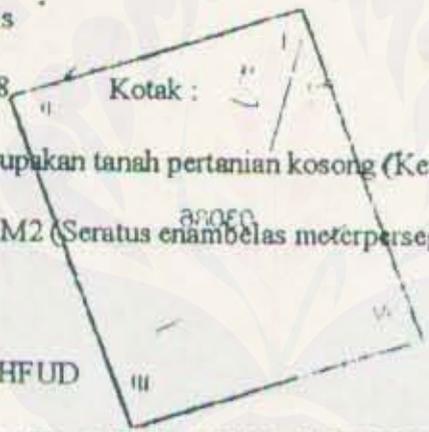
DATA YURIDIS DAN DATA FISIK BIDANG TANAH LAMPIRAN PENGUMUMAN

NOMOR : 453/Ka/TA/2004.
TANGGAL : 23 APR 2004

PETA BIDANG TANAH NIB : 12.34.72.02.03086

Sebidang tanah terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur.
- Kabupaten : Jember.
- Kecamatan : Sumpalsari.
- Desa / Kelurahan : Kebonsari.
- Peta : Garis
- Lembar : 17/8
- Keadaan Tanah : Merupakan tanah pertanian kosong (Kering).
- Luas : 116 M² (Seratus enam belas meter persegi).
- Pemohon : MAHFUD
- Hal Lain-lain : Bekas Yasan C. No.103/46a/S:III/120 M².



Jember, Tgl. 15 - 11 - 2003

 Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah

DATA YURIDIS DAN DATA FISIK BIDANG TANAH LAMPIRAN PENGUMUMAN

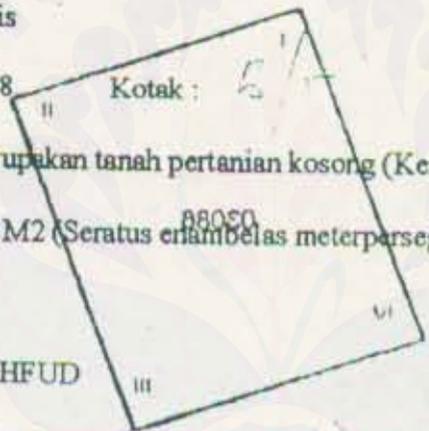
NOMOR :
TANGGAL :

PETA BIDANG TANAH

NIB : 12.34.72.02.03086

Sebidang tanah terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur.
- Kabupaten : Jember.
- Kecamatan : Sumbersari.
- Desa / Kelurahan : Kebonsari
- Peta : Garis
- Lembar : 17/8
- Keadaan Tanah : Merupakan tanah pertanian kosong (Kering).
- Luas : 116 M² (Seratus enam belas meter persegi).
- Pemohon : MAHFUD
- Hal Lain-lain : Bekas Yasan C. No.103/46a/S/III/120 M².



Jember, Tgl. 15 - 11 - 2003

Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah

[Faint signature and stamp area]

DATA YURIDIS DAN DATA FISIK BIDANG TANAH LAMPIRAN PENGUMUMAN

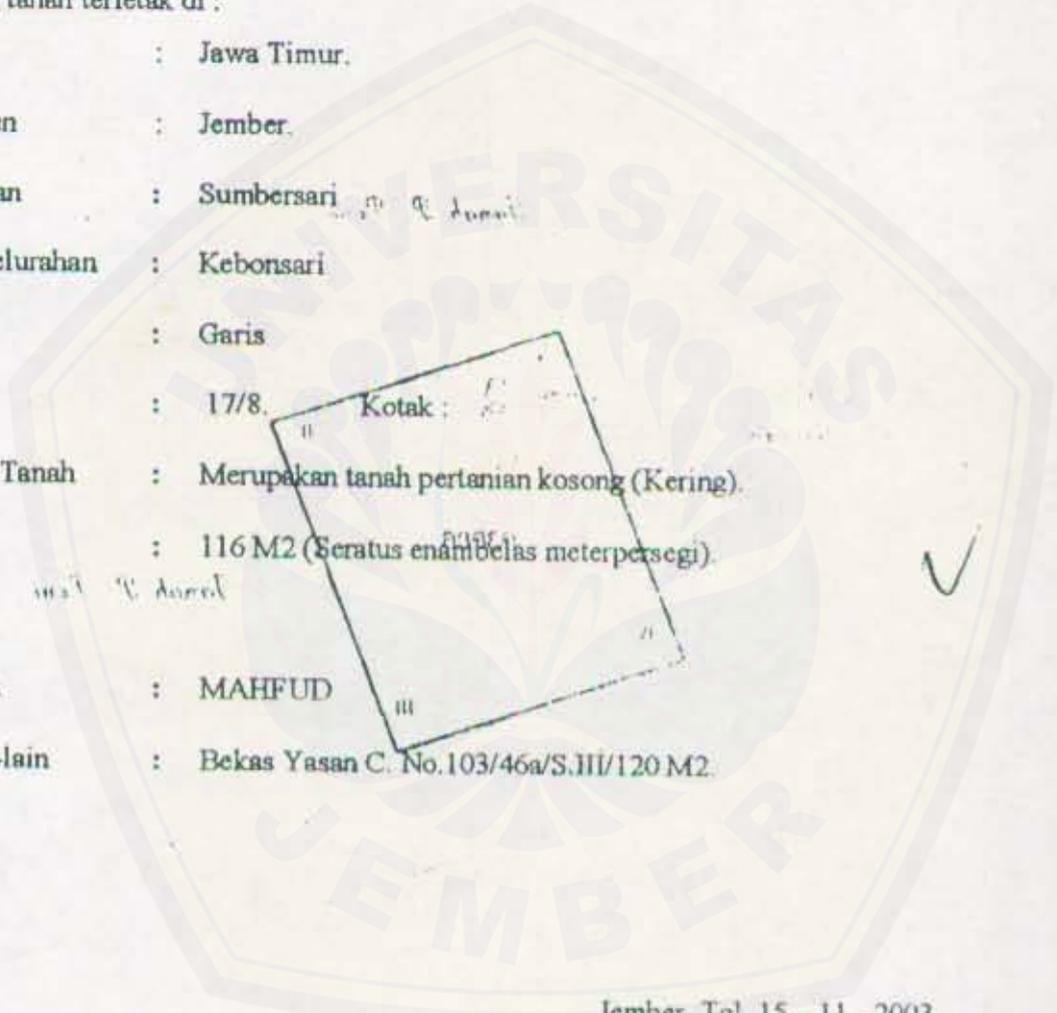
NOMOR :
TANGGAL :

PETA BIDANG TANAH

NIB : 12.34.72.02.03086

Sebidang tanah terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur.
- Kabupaten : Jember.
- Kecamatan : Sumbersari
- Desa / Kelurahan : Kebonsari
- Peta : Garis
- Lembar : 17/8. Kotak :
- Kadaan Tanah : Merupakan tanah pertanian kosong (Kering).
- Luas : 116 M2 (Seratus enam belas meter persegi).
- Pemohon : MAHFUD
- Hal Lain-lain : Bekas Yasan C. No.103/46a/S.III/120 M2.



Jember, Tgl. 15 - 11 - 2003

Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah

AKTA JUAL BELI

No: 388/02/SBR/X/2003

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Selasa tanggal 07- (tujuh) bulan Oktober tahun 2003 (duaribu tiga)

hadir dihadapan saya _____ yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional tanggal _____ nomor _____ diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja seluruh Kecamatan di Kab Jember dan berkantor di Jalan _____ Jember _____ dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. MOEGROHO DWI SOESTYONOHADI, Warganegara Indonesia (asli),
lahir pada tanggal 01-06-1959, Pegawai Negeri, bertempat tinggal Dusun Krajan timur rt 01 rw 02 Desa _____ Kecamatan _____ Kabupaten Jember. _____

- Dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya : SANTI ISMAMI, Warga Negara Indonesia (asli), lahir pada tanggal 29-01-1961, Wiraswasta, bertempat tinggal sama, turut menghadap pada saya Pejabat selaku PENJUAL selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA. _____

2. MACHFUD, Warga Negara Indonesia (asli), lahir pada tanggal 22-07-1946, Parnawirawan Tentara Nasional Indonesia, bertempat tinggal di jalan letnan jendral Suteyo nomor _____, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember. _____

- selaku PEMBELI selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. _____

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai
Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal _____ Nomor _____ seluas _____ m² (_____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai _____ atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor _____ dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____ yaitu seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas: _____

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

• Hak Milik atas sebidang tanah: _____

Persil Nomor 46a Blok S. IIT Kahir Nomor 103

seluas kurang lebih 120 m² (seratus dua puluh _____

_____ meter persegi), dengan batas-batas: _____

- Utara : SUSETO HESODO
- Timur : S. SIMANTO DAHNASDI
- Selatan : Jalan
- Barat : Iyonya MISDANI

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- .
- .
- .
- .
- .

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Timur
- Kabupaten/Kotamadya : Jember
- Kecamatan : Sumbersari
- Desa/Kelurahan : Kebonsari
- Jalan :

Jual beli ini meliputi pula : -----

. tanah kosong

- .
- .
- .
- .
- .

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 8.000.000,00
(delapan juta rupiah).-

- .
- .

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
Nomor _____ tanggal _____

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal _____

----- Pasal 5 -----

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.

----- Pasal 6 -----

.....

- . Pihak Penjual dan Pembeli sepakat dan saling mengetahui
- . letak batas-batas tanah yang dibeli, apabila ada perbedaan luas sebagaimana disebutkan dalam pasal 5 terdapat di atas maka para pihak sepakat bila ada kekurangan atau kelebihan luas maksimal 20 % (duapuluh persen) dari luas akta.-

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jember

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----
para saksi : 1. Doktorandus SUPRIYADI, Kepala Kelurahan Kebonsari
2. ASMAI, Kaling Sumberdadang ;
- Keduanya bertempat tinggal di Kelurahan Kebonsari Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember.-

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya **Jember**,--
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini ----



Pihak Pertama

Pihak Kedua

MOSGROHO DWI...SOSSETYOMOHADI

MACHFUD

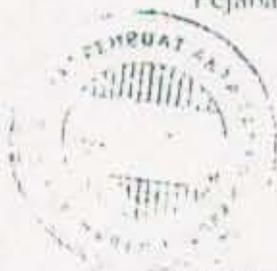
DersetujuanIstri..

SANTI ISHAMI

Saksi
Kepala Kelurahan Kebonsari

Saksi
Kaling Gumbardadang

Pejabat Pembuat Akta Tanah



**RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS
DAN
PENETAPAN BATAS**

Desa / Kelurahan :
NIB :

1. IDENTIFIKASI BIDANG TANAH DAN YANG BERKEPENTINGAN

1. BIDANG TANAH

LETAK TANAH

Jalan / Blok * : RT/Rw :

2. YANG BERKEPENTINGAN

Nama : Perorangan / Badan Hukum *)

KTP / NOPEN (Perorangan) : Tgl lahir :

Pekerjaan :

Tempat Tinggal :

Badan Hukum : Badan Hukum / Pemda Tk. I, II / Desa / Kelurahan / BUMN *)

Akta Pendirian : No. Tanggal :

Di daftar di Pengadilan Negeri Tanggal No

Perhatian : Bila yang berkepentingan terdiri lebih dari 1 (satu) orang, sehingga rian ini tidak muat, dapat disertai lampiran PERHATIAN LIHAT LAMPIRAN *)

3. SKETSA BIDANG TANAH

4. PERSETUJUAN BATAS BIDANG TANAH

Nama Tetangga Yang Berkepentingan		Tanda Tangan Persetujuan Tetangga	
1			Utara
2			Timur
3			Selatan
4			Barat
5			

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

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

3. Kenyataan Penguasaan dan Penggunaan Tanah :	
a. Pada tahun 1960 dikuasai / dimiliki oleh b. Berikutnya pada tahun oleh diperoleh dengan cara c. Penggunaan tanah : Sawah : <input type="checkbox"/> Ladang : <input type="checkbox"/> Kebun <input type="checkbox"/> Kolam Ikan <input type="checkbox"/> Perumahan <input type="checkbox"/> Industri : <input type="checkbox"/> Perkebunan : <input type="checkbox"/> Dikelola pengembang : <input type="checkbox"/> Lapangan umum : <input type="checkbox"/> Pengembangan ternak <input type="checkbox"/> Dibiarkan <input type="checkbox"/>	
4. Bangunan di atas tanah :	
a. Jenisnya : Rumah hunian : <input type="checkbox"/> Gudang <input type="checkbox"/> Kantor <input type="checkbox"/> Bengkel <input type="checkbox"/> Toko <input type="checkbox"/> Pagar : <input type="checkbox"/> Rumah ibadah <input type="checkbox"/> b. Tidak ada bangunan : <input type="checkbox"/>	
5. Status tanahnya :	Uraian
a. Tanah dengan hak adat perorangan :	Hak milik Adat : <input type="checkbox"/> Hak Gogol <input type="checkbox"/> Hak Sanggan <input type="checkbox"/> Hak Yayasan : <input type="checkbox"/> Hak Anggaduh : <input type="checkbox"/> Hak Pekulen <input type="checkbox"/> Hak Norowito <input type="checkbox"/>
b. Tanah Negara :	HPL : Pemda Propinsi / Kabupaten / Kotamadya * Dikuasai departemen : Dikuasai secara perorangan Lain - lain, sebutkan :
c. Tanah bagi kepentingan umum :	Tanah Kuburan : <input type="checkbox"/> Tanah Panggon <input type="checkbox"/> Tanah Pasar : <input type="checkbox"/> Tanah Lapang <input type="checkbox"/> Tanah Kas Desa : <input type="checkbox"/>
d. Lain - lain, sebutkan :	
6. Beban - beban atas tanah	
7. Bangunan Kepentingan Umum dan Sosial (kalau ada uraikan)	
8. Sengketa atas tanah	
a. Sedang dalam sengketa (kalau ada uraikan) b. Tidak ada sengketa : <input type="checkbox"/>	

*) Coret yang tidak perlu

IV. SANGGAHAN / KEBERATAN

1. Uraian Singkat Sengketa / Sanggahan

- a. Terdapat sengketa/sanggahan * mengenai batas/pemilikan * tanah antara berkepentingan dengan (nama) Gugatan ke Pengadilan telah diajukan/tidak diajukan *
 - b. Selama pengumuman ada/tidak ada *) yang menyanggah
 - c. Nama penyanggah :
Alamat :
 - d. Alasan penyanggah :
beserta surat buktinya
- (c dan d diisi bila ada yang menyanggah)

2. Penyelesaian sengketa / sanggahan :

7. KESIMPULAN AKHIR KETUA PANITIA AJUDIKASI / KEPALA KANTOR PERTANAHAN

1. Nama pemilik / yang berkepentingan :

2. Status tanah : Tanah Milik / tanah Negara

3. Pertimbangan dalam hal status:

- a. Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disajikan dengan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal hak atas tanah ini ditegaskan/diakui konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang haknya tanpa catatan/dengan catatan ada kebenaran (tidak ke Pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/ tanpa sita jaminan *)
- b. Diproses melalui pengakuan / pemberian hak

Jember, tgl. 19

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember

(Drs. DARWOTO, SH.)
NIP. 010 055 824

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

: Coret yang tidak perlu

VI. KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN

Mengingat Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 jo. SK Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal, No. tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistimatik di serta memperhatikan kesimpulan Panitia Ajudikasi yang tercantum dalam daftar isian 201, maka

1. Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disyahkan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal, hak atas tanah ini ditegaskan konversinya, maka hak milik/diakui sebagai hak milik dengan pemegang hak tanpa / dengan catatan ada keberatan (tidak ke Pengadilan/sedang diproses di Pengadilan dengan / tanpa sita jaminan) *
2. Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disyahkan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal,, bidang tanah ini statusnya adalah TANAH NEGARA Kepada yang menempati / menguasai nama dapatnya dapat diusulkan untuk diberikan hak milik / hak guna bangunan / hak pakai.
3. Berdasarkan Berita Acara Panitia Ajudikasi jo. Pasal Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tanggal dan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun bidang tanah yang diuraikan pada di 201 ini ada dalam SENGKETA, sehubungan dengan itu proses pensertifikatannya ditunda sampai diterbitkan Keputusan Lembaga Peradilan yang telah mempunyai kekuatan tetap.

Apabila dikemudian hari ternyata ada bukti yang lebih kuat dan syah, sehingga isi Keputusan ini harus diubah dan disesuaikan dengan bukti - bukti tersebut, maka hal itu akan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Ditetapkan di Jember pada tanggal

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember

(Drs. DARWOTO, SH.)

NIP. 010 055 824

- Catatan : - Beri tanda lingkaran untuk nomor yang dipilih
- Coret semua kata-kata nomor yang tidak dipilih

* Coret yang tidak perlu



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

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

BERITA ACARA

Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Nomor :

Memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dengan ini Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di Desa / Kelurahan Kecamatan

M E N G E S A H K A N

penelitian Data Fisik dan data Yuridis yang telah diumumkan di dengan Nomor Tanggal dengan penjelasan sebagai berikut :

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

Jember,

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember

Drs. DARWOTO, SH
NIP. 010 055 824