BAB IV
HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Diskripsi Objek Penelitian

Kabupaten Blitar merupakan salah satu daerah di Propinsi Jawa Timur yang secara geografis Kabupaten Blitar terletak pada 111 25’ – 112 20’ BT dan 7 57-8 9’51 LS berada di Barat daya Ibu Kota Propinsi Jawa Timur – Surabaya dengan jarak kurang lebih 160 Km. Adapun batas – batas wilayah Sebelah Utara Kabupaten Kediri dan Kabupaten Malang. Sebelah Timur Kabupaten Malang. Sebelah Selatan Samudra Indonesia. Sebelah Barat Kabupaten Tulungagung dan Kabupaten Kediri. Kabupaten Blitar memiliki luas wilayah 1.588.79 KM. Adapun jumlah penduduk Kabupaten Blitar pada tahun 2008 mencapai 1.268.194 jiwa, terdiri dari penduduk perempuan 637.419 jiwa dan laki – laki 630.7754 jiwa. Kabupaten Blitar tercatat sebagai salah satu kawasan yang strategis dan mempunyai perkembangan yang cukup dinamis.

Barang milik Daerah berupa tanah harus disertifikasikan atas nama Pemerintah Daerah. Termasuk barang berupa bangunan maupun barang selain bangunan dan tanah yang milik Pemerintah Daerah juga harus dilengkapi dengan kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah. Seperti diketahui, aset milik Pemerintah kabupaten Blitar berjumlah sekitar 1.727 bidang. Ini terdiri dari sekitar 861 bidang telah bersertifikat, 223 bidang dalam proses di Badan Pertanahan Nasional

(BPN), 622 bidang masih dalam proses pengajuan. Dan hasil pada Tahun 2015 sebanyak 138 bidang telah terselesaikan pensertifikatannya. Hal ini sebagai bentuk kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar.

Sekedar catatan bahwa, pada PP No.27 tahun 2014 tantang pengelolaan barang milik Negara/Daerah pasal 42 ayat 2 adalah pengamanan barang milik Negara/Daerah meliputi pengamanan administrasi, fisik dan pengamanan hukum. Pengamanan secara hukum antara lain meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan.

2. Pengukuran Tanah Yang ada di Kabupaten Blitar

Pengukuran tanah yang biasanya dilakukan di daerah Kabupaten Blitar mengggunakan pengukuran tanah resmi, atau kadastral, yang berhubungan dengan penetapan resmi batas-batas tanah milik. Apabila tanah perlu dipetak-petak guna pembangunan rumah-rumah atau jika pemerintah ingin menetapkan lokasi jalan, jalan raya, atau jalan bebas hambatan yang baru, juru ukur tanah akan terlibat dalam mempetak-petakkan tanah ini dan menggambar denah resmi.

Hal itu berlaku untuk tanah yang sudah terdaftarkan resmi di Badan Pertanahan Nasional, namun untuk pengukuran tanah yang masih belum bersertifikat para juru ukur dari desa masih menggunakan kenteng atau kayu yang sudah diukur sesuai ukuran standar yang

ditentukan oleh peraturan dari desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadu Kabupaten Blitar. hal tersebut yang membuat standar ukuran baku tanah antara desa dan Badan Pertanahan Nasional menjadi berbeda.

B. Temuan Penelitian

Dalam menentukan pengukuran tanah dan kepemilikan tanah/lahan di desa Tawangejo, Juru ukur dari desa akan melakukan pengukuran ulang, hal ini Biasanya apabila pemilik tanah ingin menjual atau mensertifikatkan tanah sesuai hukum agraria agar mempunyai kekuatan hukum. Namun dalam pengukuran tanah di desa tawangrejo juru ukur memiliki standar ukuran yang berbeda dengan standar ukuran dari Badan Pertanahan Nasional. Karena dalam peraturan desa untuk ukuran tanah masih menggunakan hukum agraria dari zaman belanda yaitu Agrarische Wet tahun 1870. Dalam Undang-Undang ini standar ukuran tanah yang dipergunakan yaitu menggunakan satuan (Ru) yang apabila dikonversi dengan standar ukuran yang dipakai oleh Badan Pertanahan Nasonal yaitu meter persegi akan ada selisih ukuran yang berbeda, perbedaan inilah yang menyebabkan ukuran antara desa dan Badan Pertanahan Nasional berbeda. Hal tersebut berdasarkan pernyataan dari bapak Zaenuri selaku sekretaris desa Tawangrejo, berikut pernyataan dari beliau :

“Dari kami untuk menentukan standar pengukuran tanah masih menggunakan standar ukuran Ru yang mana standar ukuran tanah ini

mengacu dari hukum nenek moyang, yang dimana dasar hukumnya mengacu pada dasar hukum dari masa belanda dulu".[1]

Dalam hal ini, karena dasar hukum yang dipakai masih mengacu hukum agraria belanda yang berwenang memberikan surat kepemilikan tanah adalah dari desa yang berupa letter C untuk disimpan oleh desa sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan pemilik tanah diberikan Surat Petok D sebagai bukti kepemilikan tanah. hal ini kekuatan hukumnya masih kurang kuat karena hukum yang dipakai tersebut sudah tidak berlaku lagi digantikan dengan Undang-Undang baru yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang tersebut yang masih dipakai hingga saat ini.

Akan tetapi meskipun kekuatan hukumnya masih kurang desa menjamin kepemilikan tersebut dengan berdasarkan bukti autentik berupa surat petok D yang dimiliki oleh desa. Pernyataan ini dipertegas oleh bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo :

"Dari desa hanya menerbitkan bukti surat petok D untuk bukti kepemilikan hak atas tanah yang dipakai oleh pengelola tanah tersebut, dan hal itu sebagai bukti yang sah sebagai kepemilikan atas tanah tersebut. Meskipun begitu masyarakat perlu mendaftarkan juga pada Badan Pertanahana Nasional untuk menguatkan kepemilikan tersebut karena bukti surat ini hanya berlaku sebagai bukti mengelola lahan saja untuk membayar pajak, jadi secara hukum masih kurang kuat karena Undang-Undang yang berlaku saat itu sudah berbeda dengan apa yang dipakai saat ini".[2]

---

[1] Hasil Wawancara dengan bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar pada tanggal 23 Mei 2018

[2] *Ibid.,*

Namun Apabila pemilik ingin hendak menjual tanah tersebut desa akan melakukan pengukuran tanah kembali yang akan dilakukan oleh juru ukur dari desa karena pada masa itu batas-batas tanah masih berupa kayu, pohon, galengan atau pembatas dari tanah. Hal ini bertujuan untuk memastikan batas-batas tanah masih tetap sesuai dengan ukuran baku tanah di dalam bukti surat kepemilikan tanah. Dalam pengukuran tanah tersebut juru ukur dilakukan oleh Camat sebagai Ketua PPAT, hal ini diketahui juga Sekretaris Desa dan Tetangga lahan mulai dari Utara, Selatan, Timur, Barat sebagai saksi pengukuran tersebut. Seperti pernyataan bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo :

> "Dalam pengukuran tanah apabila pemilik tanah ingin menjual atau mensertifikatkan kami akan melakukan pemeriksaan bukti surat kepemilikan dan pengukuran ulang karena untuk menghindari apabila terjadi pergeseran batas tanah, dalam arti pergeseran tanah disini adalah karena batas-batas tersebut masih berupa kayu, pohon dan galengan yang mana bisa berubah-ubah karena disebabkan beberapa hal seperti pembajakan tanah yang biasanya merubah batas tanah kami akan mengukur sesuai standar baku yang di surat kepemilikan tanah".[3]

kewenangan tersebut masih tanggungjawab penuh dari desa karena masih belum terdaftarkannya di Badan Pertanahan Nasional. Pernyataan ini diungkapkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang sebagai badan resmi pemerintahan tentang pengukuran pertananahan, sebagai mana yang diutarakan oleh bapak Agus selaku

---

[3] *Ibid.,*

Kasi bagian Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar :

> "Dalam hal ini kami tidak berwenang terhadap kepemilikan tanah yang masih belum terdaftarkan di Badan Pertanahan Nasional, karena hal tersebut masih kewenangan dari desa yang memberikan surat kepemilikan tanah. Kami hanya berwenang untuk tanah yang sudah terdaftarkan di Badan Pertanahan Nasional".[4]

Namun apabila ingin mendaftarkan tanah di Badan Pertanahan Nasional juga akan dilakukan pengukuran kembali oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun sebelum melakukan pengukuran Badan Pertanahan Nasional menunggu surat keterangan dari desa untuk pensertifikatan tanah. Dalam pengukuran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional ini juga diketahui oleh camat selaku PPAT, perangkat desa sebagai saksi yang diwakili oleh sekretaris desa, pemilik sekitar tanah tersebut baik dari utara, selatan, timur, maupun barat sebagai saksi. Ini sesuai dengan prosedur yang ada dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mana mengatur tentang syarat-syarat pendaftaran tanah. Sebagaimana seperti yang dikatakan bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar :

> "Apabila ada tanah yang belum disertifikatkan di Badan Pertanahan Nasional dan ingin mensertifikatkan kami akan melayani pendaftaran tanah tersebut sesuai prosedur, yang mana terlebih dahulu harus dari desa memberikan surat keterangan pensertifikatan tanah di Badan Pertanahan Nasional lalu kami akan mensurvei dan melakukan pengukuran tanah yang nantinya juga akan diketahui oleh PPAT,

[4] Hasil Wawancara dengan bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar pada tanggal 22 Mei 2018

Sekretaris desa dan juga tetangga dari tanah tersebut baik dari utara, selatan, barat, maupun timur. Maka nantinya jika sudah selesai kami akan menerbitkan Surat Hak Milik dari Badan Pertanahan Nasional".[5]

Kaitannya dengan pengukuran tanah, Badan Pertanahan Nasional mengggunakan standar baku tanah meter persegi. Hal ini sudah menjadi standar baku sesuai Undang-Undang yang berlaku. Dari aturan tersebut Badan Pertanahan Nasional berpedoman pada Hukum yang dipakai di Indonesia, dimana di Indonesia mengacu satuan ukuran Internasional, maka berbeda dengan pengukuran yang dilakukan oleh desa, dimana desa menggunakan standar Ru untuk mengukur tanah. Pernyataan ini diungkapkan oleh bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar :

"Kalau dari kami memang dari awal terbentuknya Badan Pertanahan Nasional ini sudah menggunakan standar satuan meter persegi, jadi kami tidak mengetahui apabila ada tanah yang masih menggunakan standar satuan ukuran selain itu".

perihal tersebut menjadikan perbedaan selisih ukuran antara desa dengan Badan Pertanahan Nasional. Seperti yang dikatakan oleh bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar :

"Menggunakan ukuran Ru dan meter persegi sebenarnya sama saja, akan tetapi karena ukuran yang dipakai di desa menggunakan ukuran Ru, maka ini akan berpengaruh apabila kita akan menjual tanah tersebut. Jika tanah tersebut dijual dengan tetap menggunakan ukuran Ru hal itu akan menguntungkan calon pembeli karena selisih ukuran Ru dengan meter persegi. Contoh Ru kita rubah menjadi meter persegi, 1 Ru itu adalah 3.75 m x 3.75 m = 14.0625 meter persegi, jika kita kalikan dengan per hektar, 1 hektar = 700 Ru maka hal itu akan

[5] *Ibid.,*

menjadi 14.0625 x 700 = 9.843,75 meter persegi. Sedangkan untuk ukuran meter persegi dikonversi ke Ru. kita hitung yaitu rumusnya L x 7 dibagi 100. Contoh luas = 10.000 m^2 x 7 dibagi 100 = 700 ru, jadi 10.000 dibagi 700 = 14.2857143 Ru. Jadi jika kita balik Ru ke meter persegi lagi menjadi 14.2857143 x 700 = 10.000 meter persegi. Dari hasil tersebut membuktikan bahwa ukuran Ru atau dari desa menghasilkan 9.843,75 meter persegi dan untuk ukuran standar BPN menghasilkan 10.000 meter persegi tepat. Hal ini akan menguntungkan pembeli jika masih tetap menggunakan Ru karena hasil selisih nilai tersebut. Jika penjual tidak ingin rugi penjual harus menjualnya dengan ukuran meter persegi".[6]

Terkait dengan perbedaan ukuran ini menjadikan calon pembeli menjadi dirugikan, karena terdapat selisih antara standar Ru dengan meter persegi. Namun hal tersebut tidak berpengaruh apabila penjual menjualnya dengan ukuran meter persegi dengan syarat sebelum menjual tanah si penjual harus mengukur kembali tanah tersebut menggunakan meter persegi. Namun bagaimana bila didalam sertifikat tersebut bertuliskan Ru, sedangkan saat ini yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah meter persegi. Seperti yang dikatakan oleh bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar :

"Tanah yang belum terdaftarkan di Badan Pertanahan Nasional itu bukan wewenang kami, karena hal itu masih tanggugjawab desa yang mana desa yang telah memberikan penerbitan surat kepemilikan tersebut. Semenjak Badan Pertanahan Nasional terbentuk dari awal Badan Pertanahan Nasional sudah menggunakan standar ukuran meter persegi sesuai standar Internasional dan data yang masuk juga menggunakan ukuran meter persegi. Jadi jika ingin mendaftarkan tanah kita akan mengukur kembali tanah tersebut".[7]

---

[6] Hasil Wawancara dengan bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar pada tanggal 23 Mei 2018

[7] Hasil Wawancara dengan bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar pada tanggal 22 Mei 2018

Menanggapi hal itu Badan Pertanahan Nasional tidak berwenang untuk menyelesaikan persoalan tersebut jika terjadi perubahan batas tanah, karena hal tersebut menjadi wewenang desa yang memberikan surat kepemilikan tersebut. Dari desa sendiri apabila terjadi perbedaan selisih ukuran yang ada dilapangan dengan ukuran luas baku yang tertera pada surat hak milik, apabila ada selisih dibawah 5% luasannya dianggap sama akan tetapi apabila lebih dari 5% baik berkurang atau lebih akan dilakukan perubahan luasan yang akan tertera di sertifikat. Sebelum di lakukan perubahan luasan desa terlebih dahulu akan memberikan surat pernyataan luasan tanah tersebut.

Apabila luasnya lebih luas dari 5% makan akan dikenakan biaya tambahan pajak sebesar BPHTB x luas yang terjadi. Tanggapan ini dijelaskan oleh bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar :

> "Kalau dari kami apabila dalam pengukuran ulang yang terjadi dilapangan terjadi perbedaan, semisal luas tanah tersebut menjadi lebih luas atau lebih sempit maka desa akan memberikan surat pernyataan apabila telah terjadi luasan tanah. Dan hal ini akan berdampak pada beban biaya pajak BPHTB apabila luasan tanah tersebut melebihi 5% dari ukuran yang semula ada pada surat hak milik".[8]

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional hanya akan melayani tanah yang sudah didaftarkan oleh desa untuk didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional karena untuk mendaftarkan tanah

[8] Hasil Wawancara dengan bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar pada tanggal 23 Mei 2018

telebih dahulu harus melalui desa, kecamatan, lalu baru Badan Pertanahan Nasional. Tanggapan ini diungkapkan oleh bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar :

> "Apabila dari pihak-pihak yang memiliki tanah namun belum tersertifkatkan di Badan Pertanahan Nasional kami akan melayani pendaftaran yang telah disetujui oleh desa kepada kami, maka kami akan melakukan pengukuran ulang sesuai data luas tanah yang diberikan oleh desa kepada kami".

Jadi untuk menghindari masalah dikemudian hari karena perbedaan ukuran dan perubahan batas tanah seharusnya masyarakat yang mempunyai tanah yang belum disertifikat pada pihak Badan Pertanahan Nasional segera didaftarkan karena untuk menyamaratakan ukuran standar baku pada surat hak milik sesuai Undang-Undang yang berlaku di Indonesia saat ini. Karena Undang-Undang adalah hukum yang harus ditaati dan dijalakan sebagaimana mestinya.

C. Pembahasan

1. Terjadinya Standar Baku Penggeseran Tanah Di Desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar.

Pengertian Agraria secara luas dapat kita temukan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, meliputi bumi, air dan ruang angkasa. Lebih lanjut, Bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawahnya, dan yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat (4) UUPA). Air meliputi perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat (5) UUPA).

Ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 ayat (6) UUPA).

Pengertian Agraria secara sempit dapat kita temukan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu tanah. Berangkat dari pengertian agraria menurut UUPA tersebut, maka pengertian hukum agraria juga dapat dibagi menjadi hukum agraria dalam pengertian yang luas dan hukum agraria dalam pengertian yang sempit :

a. Pengertian hukum agraria secara luas adalah sekelompok bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang meliputi : hukum tanah, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah (permukaan bumi), hukum air (hukum pengairan), yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas air, hukum pertambangan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian, hukum kehutanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas hutan dan hasil hutan, hukum perikanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air, hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang.

b. Pengertian hukum agraria secara sempit ialah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah.[9]

Sejarah Hukum Agraria yang berlaku sebelum Indonesia merdeka masih menggunakan hukum barat yaitu Agrarische Wet Tahun 1970 yang memberikan jaminan hukum kepada pengusaha swasta, dengan Hak Erpacht dan Agrarische Besluit yang melahirkan azas Domein Verklaring dimana semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak Eigendom nya adalah domein atau milik negara. Maka tanah-tanah diatur dengan hak-hak barat seperti tanah eigendom, tanah erfacht, tanah postal dan lain-lain. Sedang tanah-tanah yang dikenal dengan hak-hak Indonesia adalah tanah-tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah gogolan, tanah bengkok, tanah agrarich eigendom.

Sejarah Hukum agraria barat tersebut hanya mengatur sebatas perbuatan-perbuatan hukum yang dimungkin terhadap tanah-tanah yang berasal dari hukum agraria barat. Sehingga tanah eigondmom misalnya tidak dapat digadaikan menurut hukum agraria adat. Sejarah Hukum agraria saat itu belum sepenuhnya mengatur tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, meski ada beberapa tanah-tanah agrarisch eigendom milik kota Yogyakarta, Surakarta, dan tanah-tanah grant di Sumatra Timur.

---

[9] Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia,* (Jakarta : Prestasi Pustakarya, 2004), hal. 3

Sejarah Hukum agraria adat mengatur tanah-tanah di Indonesia sepanjang tidak diadakan ketentuan khusus untuk hak-hak tertentu. Karena tidak semua tanah-tanah Indonesia adalah tanah-tanah yang mempunyai status sebagai hak-hak asli adat, tetapi ada juga yang berstatus buatan Belanda seperti tanah agrarisch eigondom. Hak tersebut ialah hak milik, yaitu hak Indonesia yang subjeknya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing, terutama Timur Asing Tionghwa.[10]

Setelah mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan itu bersifat fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya. Sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria. Ada yang bersumber pada Hukum Adat, yang berkonsepsi komunalistik religius. Ada yang bersumber pada Hukum Barat yang individualistik-liberal dan dari berbagai bekas pemerintahan swapraja yang umumnya berkonsepsi feodal.

Dalam hukum perdata pada garis besarnya diadakan perbedaan antara hukum yang berlaku bagi golongan eropa dan timur asing pada satu pihak dan hukum yang berlaku bagi golongan pribumi pada pihak lain. Bagi golongan eropa dan timur asing Cina berlaku hukum perdata barat yang hampir semuanya merupakan hukum yang tertulis dan

---

[10] *Ibid.*, hal. 119

berpokok pada KUHPdt. Bagi golongan timur asing bukan Cina berlaku sebagian hukum perdata barat, yaitu hukum kekayaan dan hukum waris testamenter. Mengenai hukum pribadi, hukum waris tanpa wasiat bagi golongan ini masih berlaku hukum adatnya masing-masing. Bagi goongan pribumi berlaku hukum perdata adat. Ini berarti bahwa hubungan-hubungan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum di kalangan orang-orang dari golongan pribumi diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan hukum adatnya masing-masing. Demikian juga dikalangan orang-orang dari golongan yang lain, hukum yang diterapkan adalah hukum yang berlaku bagi golongan masing-masing.[11]

Pada pengukuran sebelum ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah dasar hukum yang berlandaskan Agrarische Wet 1870. Hal ini terjadi karena kepemilikan tanah sudah ada sebelum diundangkannya Hukum Agraria Indonesia yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pada standar ukuran tanah sebelum diundangkannya Agraria tersebut masih menggunakan standar ukuran baku tanah dengan satuan Ru, hal ini terjadi karena masyarakat pada zaman dulu masih berpedoman pada hukum yang digunakan oleh nenek moyang. berbeda dengan standar ukuran tanah dipakai menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang mana di Indonesia sendiri menganut standar satuan Internasional yaitu meter persegi.

[11] Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*..., hal. 16

Oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan standar ukuran yang digunakan tersebut menggunakan standar ukuran meter persegi, hal ini disebabkan karena Badan petanahan Nasional terbentuk setelah disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Karena di Indonesia mengacu pada satuan Internasional yaitu meter persegi tersebut oleh karenanya dalam pengukuran tanah yang dipakai oleh juru ukur dari Badan Pertanahan Nasional untuk menentukan ukuran tanah.

2. **Standar Baku Penggeseran Tanah Di Desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.**

Pada prakteknya yang terjadi di desa Tawangrejo masyarakat dalam hubungannya mengenai pensertifikatkan tanah terkait standar ukuran baku masih menggunakan peraturan pada zaman Belanda dalam pengukuran tanah, di desa sendiri dalam pengukuran tanah menggunakan standar satuan Ru. Ukuran ini mengacu pada ukuran yang digunakan dalam pengukuran yang dilakukan oleh desa yang berdasarkan hukum dari nenek moyang. Menurut Badan Pertanahan Nasional mengenai standar pengukuran tanah berpedoman pada Undang-Undang yang sah dan berlaku yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Yang mana dikuatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam hal ini untuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di desa Tawangrejo juru ukur dari desa melakukan pengukuran menggunakan satuan Ru, yang mana ukuran tersebut yang masih dipakai untuk pengukuran tanah di daerah desa Tawangrejo sampai saat ini. Pengukuran ini dilakukan oleh camat setempat selaku ketua PPAT, hal tersebut juga diketahui oleh perangkat desa yang biasanya dihadiri Sekretaris desa dan tetangga dari batas-batas tanah tersebut baik dari utara, selatan, timur, dan barat. hal ini juga dijelaskan oleh bapak Zaenuri selaku Sekretaris Desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar bahwa Menggunakan ukuran Ru dan meter persegi sebenarnya sama saja, akan tetapi karena ukuran yang dipakai di desa menggunakan ukuran Ru, maka ini akan berpengaruh apabila kita akan menjual tanah tersebut. Jika tanah tersebut dijual dengan tetap menggunakan ukuran Ru hal itu akan menguntungkan calon pembeli karena selisih ukuran Ru dengan meter persegi.

Contoh Ru kita rubah menjadi meter persegi, 1 Ru itu adalah 3.75 m x 3.75 m = 14.0625 meter persegi, jika kita kalikan dengan per hektar, 1 hektar = 700 Ru maka hal itu akan menjadi 14.0625 x 700 = 9.843,75 meter persegi. Sedangkan untuk ukuran meter persegi dikonversi ke Ru. kita hitung yaitu rumusnya L x 7 dibagi 100. Contoh luas = 10.000 m^2 x 7 dibagi 100 = 700 ru, jadi 10.000 dibagi 700 = 14.2857143 Ru. Jadi jika kita balik Ru ke meter persegi lagi menjadi

14.2857143 x 700 = 10.000 meter persegi. Dari hasil tersebut membuktikan bahwa ukuran Ru atau dari desa menghasilkan 9.843,75 meter persegi dan untuk ukuran standar BPN menghasilkan 10.000 meter persegi tepat. Hal ini akan menguntungkan pembeli jika masih tetap menggunakan Ru karena hasil selisih nilai tersebut. Jika penjual tidak ingin rugi penjual harus menjualnya dengan ukuran meter persegi.

Namun hal ini berbeda dengan pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar yang mana seperti yang dikatakan bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar, yaitu bahwa semenjak diberlakukannya UUPA dan mulai di dirikannya Badan Pertanahan Nasional yang mana sejak awal terbentuknya satuan yang dipakai menggunakan satuan ukuran meter persegi, ini berdasarkan satuan standar Internasional yang di gunakan di Indonesia.

Sehingga hal itu menjadikan ukuran yang dipakai antara desa dengan Badan Pertanahan Nasional menjadi berbeda dengan standar ukuran yang telah ditetapkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional yaitu Tarif Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 1, dihitung rumus

: Luas tanah sampai dengan 10 Hektar.[12] berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut standar yang dipakai adalah hektar, hektar adalah satuan luas yang sama dengan meter persegi, yang mana ukuran tersebut adalah satuan ukuran yang dipakai sebagai standar ukuran di Indonesia sesuai standar internasional. Maka hal ini menyebabkan terjadinya perbedaan ukuran karena desa Tawangejo yang masih menggunakan ukuran standar Ru untuk luas tanah. dengan hal ini menjadikan perbedaan tersebut berbeda. Maka dalam pengukuran yang dilakukan di desa Tawangrejo standar ukuran Ru sudah tidak berlaku karena standar ukuran yang dipakai saat ini adalah standar ukuran meter persegi. Perihal apa yang menyebabkan aturan tersebut sudah tidak berlaku karena sejak diberlakukannya Hukum Agraria Nasional mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia-Belanda, yaitu Agrarische Wet Stb. 1870 Nomor 55 dan memberlakukan Hukum Agraria Nasional yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Akibat hal ini, karena dalam pelaksanaan dari desa Tawangrejo sendiri masih belum memakai aturan yang sudah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar yang mana aturan tersebut diatur dalam PP Nomor 13 Tahun 2010 yang mengharuskan memakai satuan standar meter persegi ini, nantinya juga akan berpengaruh pada saat pihak pemegang hak atas tanah ketika akan

[12] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

mensertifikatkan tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar. Karena yang mana dalam pelaksanaannya desa Tawangrejo seharusnya memakai satuan standar ukuran meter persegi namun masih menggunakan satuan standar ukuran dalam bentuk Ru, maka akan terjadi perbedaan selisih ukuran antara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar dengan Desa Tawangrejo. Oleh karena itu ketika akan dilakukan pensertifikatan tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar akan melakukan pengukuran tanah kembali sesuai ukuran luas tanah pada batas-batas tanah tersebut. Hal ini menjadi kewajiban bagi pemegang hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya yang diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu :

1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan dalam pasal 19.
2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.[13]

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah pihak yang melaksanakan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar yang mana nantinya akan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan pengukuran tanah. Biasanya PPAT akan dibantu oleh Panitia Ajudikasi

[13] Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

untuk pengukuran tanah yang keanggotaannya terdiri dari Sekretaris Desa dan panitia satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis, dan satuan tugas administrasi. Yang mana susunan dan kegiatan diatur oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar yang diatur dalam Pasal 5 sampai dengan pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[14]

Hal ini seperti yang dikatakan oleh bapak Agus selaku Kasi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar bahwa Apabila ada tanah yang belum disertifikatkan di Badan Pertanahan Nasional dan ingin mensertifikatkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar akan melayani pendaftaran tanah tersebut sesuai arahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, yang mana terlebih dahulu harus dari desa memberikan surat keterangan pensertifikatan tanah ke Badan Pertanahan Nasional lalu Kepala Kantor Pertanahan akan mensurvei dan melakukan pengukuran tanah yang nantinya juga akan dibantu oleh PPAT, Sekretaris desa dan juga tetangga dari tanah tersebut baik dari utara, selatan, barat, maupun timur. Dan apabila nantinya sudah lolos pihak Badan Pertanahan akan menerbitkan Surat Hak Milik dari Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga dalam pelaksanaan hal tersebut akan menimbulkan adanya perubahan batas-batas wilayah terkait perbedaan satuan standar

[14] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

ukuran baku yang berbeda antara desa Tawangrejo dengan satuan ukuran baku Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar. Dalam hal ini apabila akan dilakukan pensertifikatan penyelesaian yang dilakukan adalah melakukan pengukuran ulang antara pemegang hak milik atas tanah dengan Badan Pertanahan Nasional yang dibantu oleh PPAT dan diketahui oleh Sekretaris Desa Tawangrejo dan tetangga sekitar dari Utara, Selatan, Timur, dan Barat tanah pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 5 sampai dengan pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Pada Pasal 5 Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pada Pasal 6 ayat (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Ayat (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pada Pasal 7 ayat (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Ayat (2)

Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara. Ayat (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pada Pasal 8 ayat (1) Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematik, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Ayat (2) Susunan Panitia Ajudkasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional; b. beberapa orang anggota yang terdiri dari: 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah. 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah. 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Ayat (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Ayat (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya

diatur oleh Menteri dan Ayat (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Apabila dalam ini terjadi perbedaan selisih ukuran yang ada dilapangan dengan ukuran luas baku yang tertera pada surat hak milik, apabila ada selisih dibawah 5% luasannya dianggap sama akan tetapi apabila lebih dari 5% baik berkurang atau lebih akan dilakukan perubahan luasan yang akan tertera di sertifikat. Sebelum di lakukan perubahan luasan desa terlebih dahulu akan memberikan surat pernyataan luasan tanah tersebut.

Apabila luasnya lebih luas dari 5% makan akan dikenakan biaya tambahan pajak sebesar BPHTB x luas yang terjadi. Hal ini dijelaskan oleh bapak Zaenuri selaku Sekretaris desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar bahwa mengenai perihal itu apabila dalam pengukuran ulang yang terjadi dilapangan terjadi perbedaan, semisal luas tanah tersebut menjadi lebih luas atau lebih sempit maka desa tawangrejo akan memberikan surat pernyataan apabila telah terjadi luasan tanah. Dan hal ini akan berdampak pada beban biaya pajak BPHTB apabila luasan tanah tersebut melebihi 5% dari ukuran yang semula ada pada surat hak milik.

3. Standar Baku Penggeseran Tanah Di Desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar Dalam Hukum Islam.

Secara umum sering dirumuskan bahwa tujuan hukum Islam adalah kebahagiaan hidup manusia di dunia ini dan di akhirat kelak,

dengan jalan mengambil (segala) yang bermanfaat dan mencegah atau menolak yang mudarat, yaitu yang tidak berguna bagi hidup dan kehidupan. Dengan kata lain, tujuan hukum Islam adalah kemaslahatan hidup manusia, baik rohani maupun jasmani, individual dan sosial. Kemaslahatan itu tidak hanya untuk kehidupan di dunia ini saja tetapi juga untuk kehidupan yang kekal di akhirta kelak.

Masalah Tanah terdapat hukum tersendiri untuk mengaturnya, bahkan negara pun mengaturnya dalam undang-undang dan hukum yang berlaku. Ketika melakukan jual beli tanah pun terkadang orang yang awam memiliki pendamping tersendiri, agar tidak terjadi penipuan dan segala macam masalah setelahnya yang dapat merugikan salah satu pihak.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat ataupun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini :

> *"Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al-Hadid : 2).*

"Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." (QS An-Nuur : 42

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah SWT, Allah SWT memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahinya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

"Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya." (QS Al-Hadid: 7)

Tentu dapat dipahami bahwa Allah sangat Pemurah, bahwa apa yang dimiliki Allah di muka bumi diberikan kepada manusia dan dapat dioptimalkan oleh manusia. Walaupun begitu, tetap manusia memiliki kewajiban seperti zakat dan infaq atas tanah yang dimilikinya tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Dalam beberapa kaidah penjualbelian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya. Terutama dalam hal kejelasan batas tanah.

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah.

Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu yang akan datang. Hal ini dipengaruhi dengan berbagai macam sebab, salah satunya karena perbedaan ukuran standar baku tanah yang digunakan dalam hukum tanah di Indonesia. Dalam hukum tanah Nasional yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN yaitu menggunakan standar baku satuan meter persegi sedangkan untuk desa menggunakan standar baku satuan Ru. Dalam kasus perbedaan satuan baku inilah yang menyebabkan terjadinya penggeseran batas tanah. Karena apabila penggeseran tanah terjadi hal ini akan merampas hak tanah milik orang lain yang ada disekitar tanah tersebut.

Merubah batas tanah atau menggeser batas tanah sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat kita, mulai dengan merubah batas tanah yang biasanya apabila di desa hanya menggunakan tongkat, pohon, batu, dan lain sebagainya menjadikan masyarakat dengan mudah merubah batas tanah yang dipakai sebagai pematang atau batas

tanah dengan milik orang lain. Oleh karenanya akan menyebabkan penggeseran tanah milik orang lain yang ada disebelahnya yang merupakan sama sekali bukan haknya.

Dalam hadits ini dari Abdullah bin Umar rodhiyallohu ‘anhuma, bersabda Rosululloh Sholallohu ‘alaihi wa salam :

مَنْ أَخَذَ مِنَ الْأَرْضِ شَيْئًا بِغَيْرِ حَقِّهِ خُسِفَ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرَاضِيْنَ

“Barangsiapa mengambil tanah (orang lain) meski sedikit dengan tanpa hak niscaya dia akan ditenggelamkan dengannya pada hari Kiamat sampai ke (dasar) tujuh lapis bumi.” (H.R Imam Bukhari (5/103/2454), shahih Jami’ush Shaghir no. 240.[15]

Termasuk didalamnya, mengubah batas dan patok-patok tanah, sehingga tanahnya menjadi luas dengan mengurangi tanah milik tetangganya. Mereka itulah orang-orang yang dimaksud oleh Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam dalam sabdanya :

لَعَنَ اللَّهُ مَنْ غَيَّرَمَنَارَمَنَارَالأَرْضِ

“Allah melaknat orang yang mengubah tanda-tanda (batasan) tanah”. (Hadits Riwayat Muslim, Syarh An-Nawawi, 13/141).

Berdasarkan dalil-dalil diatas diketahui bahwasanya merubah batas-batas tanah tidak diperbolehkan, hal ini disebabkan karena dapat

[15] Sugeng Priyadi Abu Abuabdilbarr, *Merampas Tanah Dan Mengubah Tanda Batas Tanah* di akses di Abuabdilbarr.wordpress.com pada hari jumat tanggal 8 pukul 15:27 WIB

merugikan orang lain dengan mengurangi luas tanah yang berada dikelilingnya. Ini menunjukkan yang demikian itu merupakan masalah yang besar, yang harus dihindari oleh manusia dan hendaknya dia takut kepada Allah. Oleh karena hendaknya pemegang hak milik atas tanah tersebut untuk segera melakukan pengukuran ulang atas tanahnya sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.