

SKRIPSI



**KEGIATAN KADASTER HAK
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961
JO PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DALAM RANGKA MENGURANGI TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA
(Studi Kasus Tanah Negara Bekas Eigendom NO. 3621 Desa Gondanglegi Wetan
Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang)**



**Disusun Oleh :
NANANG BAYU KRISTIANTO
00.25.012**

**JURUSAN TEKNIK GEODESI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2006**

LEMBAR PERSETUJUAN

JUDUL SKRIPSI

Kegiatan Kadaster Hak

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam Rangka Mengurangi Terjadinya Sertifikat Ganda

(Studi Kasus Tanah Negara Bekas Eigendom No. 3621 Desa Gondanglegi Wetan Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang)

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Gelar Sarjana S-1

Teknik Geodesi

Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan

Institut Teknologi Nasional Malang

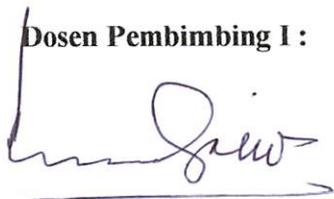
Disusun Oleh :

NANANG BAYU KRISTIANTO

Nim : 00.25.012

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I :



(R. Moeljono, SH. M.Hum)

Dosen Pembimbing II :



(Ir. Leo Pantimena, MSc)

Mengetahui :

Plh. Ketua Jurusan Teknik Geodesi



(Ir. LEO PANTIMENA, MSc)

LEMBAR PENGESAHAN

Dipertahankan di depan Panitia Penguji Jurusan Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang, dan diterima untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Teknik Geodesi :

Pada Hari / Tanggal : Kamis / 06 April 2006

Panitia Ujian Skripsi

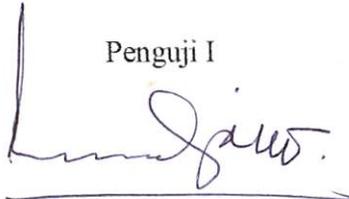
Ketua

(Ir. Agustina Nurul H, MTP)
DEKAN

Sekretaris

(Ir. Leo Pantimena, MSc)

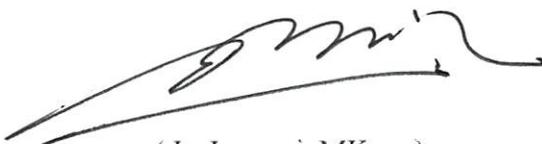
Anggota Penguji :

Penguji I

(R. Moeljono, SH. MHum)

Penguji II

(Ir. Moh. Nurhadi, MT)

Penguji III


(Ir. Jasmani, MKom)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat kelulusan studi yang ditempuh di Institut Teknologi Nasional Malang pada Jurusan Teknik Geodesi S-1.

Dalam Tugas Akhir ini penulis melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengeliminir atau mengurangi terjadinya sertifikat ganda. Selain itu agar masyarakat juga mengetahui hak dan kewajibannya atas suatu bidang tanah yang dimiliki atau yang ditempati.

Tugas Akhir ini disusun atas kerjasama yang baik dari berbagai pihak yang telah membantu penulis yang berupa informasi, saran dan respon positif sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan baik. Untuk itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Leo Pantimena, MSc selaku Ketua Jurusan Teknik Geodesi S-1 Institut Teknologi Nasional Malang dan dosen Pembimbing Kedua pada Penulisan Tugas Akhir ini.
2. Bapak R. Moeljono, SH. MHum selaku dosen Pembimbing Pertama pada penulisan Tugas Akhir ini.
3. Bapak Hadi Masrudji, SH yang membantu dalam perolehan data di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang.
4. Bapak Hendi yang membantu dalam perolehan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
5. Bapak Suwandi (Surabaya) dan Bapak Gito (Yogyakarta) selaku pembimbing spiritual kami.
6. Seluruh keluarga di Kepanjen untuk dukungan materi dan do'a.
7. Serta *team geodesi ITN* yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa laporan Tugas Akhir ini masih banyak terdapat kekurangan karena keterbatasan pengetahuan yang penyusun miliki. Sehubungan dengan itu penyusun mengharapkan saran dan kritik dari semua pihak yang sifatnya membangun guna kesempurnaan laporan Tugas Akhir ini.

Malang, April 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Identifikasi Masalah	3
I.3. Batasan Masalah	3
I.4. Tujuan Penelitian	3
I.5. Manfaat Penelitian	3
I.6. Tinjauan Pustaka	4
BAB II DASAR TEORI	5
II.1. Batasan Pendaftaran Tanah	5
II.2. Azaz Dan Tujuan Pendaftaran Tanah	5
II.3. Data Fisik Dan Data Yuridis	6
II.4. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Dan Sporadis	6
II.5. Pendaftaran Pertama Kali	7
II.6. Pengertian Kadaster	8
II.7. Bentuk Kadaster	8
II.7.1. Kadaster Pajak (Fiskal)	9
II.7.2. Kadaster Hak	9
II.7.2.1. Kegiatan Kadaster Hak	10
II.7.2.2. Pengertian Konversi	10
II.7.2.3. Proses Penerbitan Sertifikat	11
II.8. Jaminan Yang Diberikan Dalam Kadaster Hak	13
II.9. Macam-macam Hak Atas Tanah	14
II.10. Pengukuran Bidang Tanah Dan Pembuatan Gambar Ukur	21
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	28
III.1. Bahan Dan Alat Penelitian	28
III.2. Metode Penelitian	28
III.2.1. Persiapan Penelitian	29

III.2.2. Perspektif Pendekatan Penelitian	29
III.2.3. Jenis Dan Sumber Data	29
III.2.4. Populasi Dan Teknik Pengambilan Sampel	30
III.2.5. Teknik Pengumpulan Data	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
IV.1. Deskripsi Umum	32
IV.2. Hasil Penelitian	33
IV.3. Analisa	34
BAB V PENUTUP	43
V.1. Kesimpulan	43
V.2. Saran	43
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat kompleks dan sangat penting bagi kehidupan manusia, mengingat sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Sedangkan tersedianya tanah sangatlah terbatas dan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah.

Sekarang ini peranan pembangunan, sangatlah dirasakan adanya peningkatan kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai macam keperluan dalam menumbuhkan pembangunan yang merata bagi lapisan masyarakat. Terutama pembangunan di bidang fisik baik di desa maupun di kota, tanah sebagai modal dasar pembangunan dan mempunyai peranan yang sangat penting untuk melaksanakan kegiatan pembangunan seperti : pelebaran jalan, mendirikan gedung sekolah dan sebagainya. Akan tetapi tersedianya tanah untuk pembangunan sangatlah terbatas.

Bahwa banyak tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak, demikian pula adanya tanah-tanah hak menurut hukum adat yang belum didaftarkan guna mendapat kepastian hukum, maka hal semacam ini akan menimbulkan permasalahan. Di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak menutup kemungkinan terjadinya sertifikat ganda, apabila tidak dilakukan secara cermat teliti dan hati-hati. Oleh sebab itu kegiatan yang dilakukan harus sesuai dengan tahapan menurut kegiatan kadaster yang telah ditetapkan.

Pasal 19 UUPA menyatakan : “ Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan peraturan pemerintah.”

Adapun tugas pendaftaran tanah antara lain :

- Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah.
- Pendaftaran Hak dan Perolehannya.
- Pemberian surat-surat sebagai alat bukti hak yang kuat.

Batasan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, penataan, 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 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.

Di dalam praktek ternyata ditemukan adanya sertifikat ganda terhadap bidang-bidang tanah hal ini akan berakibat adanya kepastian hukum, baik yang menyangkut subyek maupun obyeknya, dalam arti tidak adanya kepastian hukum siapa pemegang hak atas tanah tersebut, hak atas tanah apa yang melekat pada tanah tersebut dan hak-hak lain apa saja yang membebani tanah tersebut, ini yang disebut dengan "Kepastian Hukum mengenai Subyeknya". Adapun yang menyangkut kepastian hukum mengenai obyeknya adalah dimana letak tanah tersebut, berapa luasnya, dan apa pula batas-batasnya. Dari uraian diatas dapat disimpulkan sementara, pentingnya kegiatan kadaster dalam rangka mencegah terjadinya sertifikat ganda.

Dari uraian diatas maka dapat dipahami bahwa kegiatan kadaster adalah merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 . Perlu pula dikemukakan bahwa dalam tulisan ini adalah ditekankan pada kegiatan pendaftaran untuk pertama kali. Adapun pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

- Pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi.
- Pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh Kantor BPN atau Badan Pertanahan.

Dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 249/SKPT/VIII/1994 menerangkan bahwa Tanah Negara bekas Eigendom No. 3621 telah dibuatkan Gambar Situasi seluas 4.550 M² yang berada di Desa Gondanglegi Wetan Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang sudah ada pemegang haknya. Tetapi dalam kenyataannya tanah yang sudah ada alas hanya yaitu tanah hak milik masih bisa diterbitkan surat bukti hak lagi berupa sertifikat hak guna bangunan. Dalam hal ini bisa diartikan bahwa satu bidang tanah mempunyai dua sertifikat sebagai alas bukti hak.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan mengemukakan permasalahan pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah dengan mengambil judul **"KEGIATAN KADASTER HAK MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961 jo PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DALAM RANGKA MENGURANGI TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA "**.

I.2. Identifikasi Masalah

1. Kurang lebih 60 % tanah di Indonesia belum ada alas haknya atau belum bersertifikat. (Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)
2. Tanah bekas eigendom belum dikonversi menurut pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, sehingga memungkinkan terjadinya sertifikat ganda. (Sumber : Berkas Perkara Pidana Pengadilan Negeri Kepanjen)

I.3. Batasan Masalah

Batasan masalah dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kegiatan kadaster meliputi apa saja sehingga dapat menghindari terjadinya sertifikat ganda di Desa Gondanglegi Wetan Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang.

I.4. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui sebab-sebab terjadinya sertifikat ganda pada Tanah Negara bekas Eigendom No. 3621, sehingga dapat mengeliminir atau mengurangi terjadinya penerbitan sertifikat ganda.
2. Menganalisa kegiatan kadaster khususnya Tanah Negara bekas Eigendom No. 3621 di Desa Gondanglegi Wetan Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang.

I.5. Manfaat Penelitian

1. Untuk memberikan gambaran secara umum kepada masyarakat tentang masalah pemberian hak atas tanah, khususnya kepada masyarakat desa yang tanahnya belum ada sertifikatnya.
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada instansi pemerintah kearah kesempurnaan dalam mengatasi masalah yang berkenaan dengan tanah yang akan diberikan sertifikat atas tanah tersebut.
3. Penelitian dan penyusunan tulisan ini juga diharapkan agar bisa bermanfaat untuk dijadikan sebagai bahan bacaan dan bahan untuk menelaah terhadap masalah-masalah tentang pemberian sertifikat hak atas tanah.

I.6. Tinjauan Pustaka

Istilah Kadaster berarti suatu daftar umum di mana diuraikan nilai serta sifat dari benda-benda tetap (Peraturan Pemerintah Nomor 10, 1961). Untuk ini terdapat berbagai definisi yang kesemuanya menyebut beberapa unsur yang harus dipenuhi oleh suatu kadaster, yaitu pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah / negara di dalam daftar-daftar serta pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapinya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagai pengganti.

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 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 (Peraturan Pemerintah Nomor 24, 1997). Surat tanda bukti hak dalam kegiatan pendaftaran tanah ini berupa sertifikat.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak (pasal 19 ayat (2) UUPA) untuk hak atas tanah, sedangkan sertifikat ganda dalam hal ini berarti dalam satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan data (Chomzah, 2002). Hal ini terjadi karena sertifikat-sertifikat yang dimaksud tidak dipetakan di dalam peta pendaftaran tanah.

Sedangkan Peta Pendaftaran Tanah adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24, 1997).

Dalam studi kasus ini yang menjadi obyek penelitian adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara yaitu tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24, 1997).

BAB II

DASAR TEORI

Hakekat yang dapat diambil dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah menghapuskan dualisme dalam hukum pertanahan, yang artinya bukan saja hanya tanah-tanah yang tunduk pada bekas hak barat yang telah menjadi tanah negara harus didaftarkan, melainkan seluruh tanah di wilayah Negara Indonesia harus didaftarkan untuk dimintakan Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah serta peruntukan dan penggunaannya.

II.1. Batasan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan 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 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.

II.2. Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

- **Azas Pendaftaran Tanah**

Azas Pendaftaran Tanah dilaksanakan secara sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sederhana yaitu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berbelit-belit. Aman yaitu masyarakat mendapat perlindungan hukum sehingga perlu adanya kepastian hukum. Terjangkau yaitu pemerintah memberikan kemudahan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah. Mutakhir yaitu setiap data pendaftaran tanah harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya pada saat ini. Terbuka yaitu setiap orang atau siapapun dapat meminta atau memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan.

- **Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan Pendaftaran Tanah adalah :

- a. Untuk dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

II.3. Data Fisik dan Data Yuridis

- Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

II.4. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Sporadis

- Pendaftaran Tanah secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- Pendaftaran Tanah secara Sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau masal.

II.5. Pendaftaran Pertama Kali

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

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali juga tidak terlepas dari konversi yaitu perubahan status hak atas tanah yang semula tunduk pada ketentuan hukum agraria sebelum lahirnya Undang-undang Pokok Agraria selanjutnya dirubah status haknya menurut pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria.

Untuk pengakuan hak atas tanah dapat berupa pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama.

- Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- Hak atas tanah lama dibuktikan dengan 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 sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- Sedangkan hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang.

- Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Seperti apa yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa di dalam proses penerbitan sertifikat tidak terlepas dari kegiatan Kadaster.

II.6. Pengertian Kadaster

Dalam sejarah kita telah mengenal Kadaster yaitu semenjak 3000 tahun sebelum Masehi. Sedangkan istilah Kadaster itu berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu daftar umum di mana diuraikan nilai serta sifat dari benda-benda tetap.

Disamping itu kata Kadaster dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a) Tugas (fungsi) tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah, atau
- b) Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu.

Sesuai dengan perkembangan dan modernisasi kehidupan masyarakat pengertian mengenai Kadaster pun berkembang . Dan untuk ini terdapat berbagai definisi yang kesemuanya menyebut 2 unsur yang harus dipenuhi oleh suatu kadaster, yaitu :

- a) Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah / Negara di dalam daftar-daftar.
- b) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

II.7. Bentuk Kadaster :

Dalam sejarah perkembangan kadaster dikenal 2 macam kadaster yang dibedakan satu sama lain sesuai dengan tujuannya, yaitu :

- 1) Belasting Kadaster atau Kadaster Fiskal (Kadaster Pajak)
- 2) Rechts Kadaster atau Kadaster Hak.

II.7.1. Kadaster Pajak (Fiskal)

Yang disebut sebelumnya yaitu Kadaster Pajak, diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata. Agar dapat memungut pajak atas tanah secara adil dan merata dari wajib pajak, perlulah diketahui luasan tanah yang dipunyai oleh setiap wajib pajak, maupun penggunaannya, karena harga/nilai tanah dan penggunaannya.

Yang menjadi obyek Kadaster Pajak adalah bidang-bidang tanah menurut penggunaannya, selanjutnya disebut sebagai bidang tanah pajak (Bahasa Belanda : Belasting perceel).

Batas-batas tanah pada peta-peta kadaster pajak pada umumnya merupakan batas-batas penggunaan dan bukan batas-batas pemilikan. Pada umumnya batas-batas penggunaan merupakan batas-batas yang dapat dilihat dengan nyata dan pengukuran maupun pemetaannya pun tidak memerlukan ketelitian yang tinggi. Hal ini disebabkan karena nilai harga tanah hanya didasarkan atas taksiran saja yang diperlukan untuk menetapkan pajak.

II.7.2. Rechts Kadaster atau Kadaster Hak

Rechts Kadaster atau Kadaster Hak adalah suatu bentuk kadaster yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah. Dalam lalu lintas hukum (Recht nerkeer) mengenai hak-hak atas tanah selalu timbul dua pertanyaan, yaitu :

1. Siapakah yang menjadi pemegang hak yang sebenarnya dan
2. Berapakah luas tanahnya dan dimanakah letak serta batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Pertanyaan tersebut timbul karena orang yang secara nyata menguasai suatu bidang tanah belum tentu orang yang berhak atas tanah itu dan letak serta batas-batasnya yang terlihat / ditunjuk belum tentu yang sebenarnya.

Untuk dapat menjawab kedua pertanyaan tersebut dengan pasti perlulah oleh Pemerintah diadakan suatu badan ataupun menunjuk suatu badan yang bertugas memberikan jawaban atas kedua pertanyaan tersebut dengan perkataan lain badan tersebut bertugas menjamin kepastian hukum mengenai subyek hak, yaitu pemegang hak dan dan objek hak atas tanah yaitu tanahnya itu sendiri dengan menguraikan dimana letak,batas-batasnya dan luasnya. Dan Badan atau tugas tersebut adalah yang disebut Rechts Kadsater atau Kadaster Hak.

II.7.2.1. Kegiatan Kadaster Hak.

Kegiatan kadaster hak sebagaimana yang telah dipaparkan di muka yaitu : pengumpulan data yuridis dan data fisik tidak kalah pentingnya adalah kegiatan pengolahan serta penyajian yang dalam hal ini merupakan kegiatan administrasi. Sebagaimana diketahui bahwa dari keseluruhan kegiatan tersebut akan menghasilkan suatu surat bukti hak yang disebut sertifikat.

Adapun untuk memperoleh sertifikat tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a) Konversi
- b) Pengakuan Hak

Dalam penelitian ini akan difokuskan kepada pelaksanaan kadaster hak melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan sistim pendaftaran tanah sporadic atas dasar permohonan konversi.

II.7.2.2. Pengertian Konversi

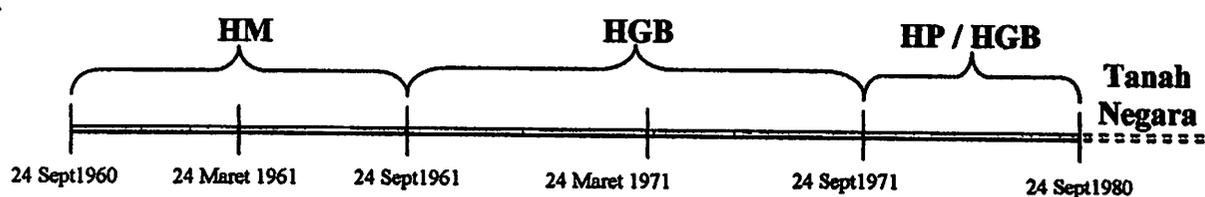
Adapun yang dimaksud pengertian konversi adalah perubahan status hak atas tanah yang semula tunduk kepada peraturan hukum sebelum berlakunya UUPA selanjutnya dirubah statusnya menurut ketentuan pasal 16 UUPA.

Dari rumusan tersebut di atas titik berat dari penelitian ini akan memfokuskan pada permohonan pendaftaran hak yang berasal dari tanah-tanah yang semula tunduk kepada hukum barat dan atau tunduk pada hukum adat. Pelaksanaan Konversi atas tanah bekas hak barat diatur dalam PMA No. 2 Tahun 1960 jo PMDN No. 2 Tahun 1970.

Syarat yang harus dipenuhi dalam konversi adalah sebagai berikut :

- a. Harus ada akta Eigendom asli.
- b. Bukti kewarganegaraan.
- c. Membayar biaya pendaftaran.

Selanjutnya pelaksanaan konversi tersebut dapat digambarkan sebagai berikut



Keterangan Gambar :

- Untuk memperoleh sertifikat Hak Milik (HM), maka tanah bekas hak barat harus dikonversi selambat-lambatnya tanggal 24 September 1961.
- Jika dikonversi sampai dengan tanggal 24 September 1971 maka dikeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dalam jangka waktu 20 tahun terhitung sejak tanggal 24 September 1960 dan akan berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980.
- Jika dikonversi sampai dengan tanggal 24 September 1971 maka dikeluarkan sertifikat Hak Pakai (HP), tetapi bisa dikeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) jika membayar denda sebesar Rp. 5000,- (Lima Ribu Rupiah)
- Jika tidak dikonversi sampai tanggal 24 September 1980 maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara (TN).

II.7.2.3. Proses Penerbitan Sertifikat

Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah melalui permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan pembuktian hak lama adalah sebagai berikut :

A. Tanah Bekas Hak Adat

Pemohon mengajukan permohonan konversi secara tertulis yang ditujukan kepada kantor pertanahan Kabupaten / Kota Malang dengan dilampiri :

- a) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b) Kartu Susunan Keluarga.
- c) Petok (untuk hak atas tanah menurut hukum adat).
- d) Bukti Pajak Bumi Bangunan (PBB).
- e) Surat riwayat tanah.
- f) Segel-segel tanah.
- g) Daftar isian permohonan konversi lain yang ada hubungannya dengan tanah tersebut menurut surat keterangan PP 10 tahun 1961, PP 24 tahun 1997 dan PMNA No.3 tahun 1997.

B. Membayar biaya prosesing yaitu :

- a) Blanko isian dan blanko sertifikat.
- b) Biaya pengukuran.
- c) Biaya pendaftaran hak.

C. Dari permohonan tersebut selanjutnya diproses tahap I adalah pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan sertifikat tersebut. Perlu diketahui bahwa salah satu faktor yang penting dalam pengukuran ini adalah mengenai penetapan batas bidang tanah yang akan diukur.

Sebagaimana diketahui bahwa sistem pengukuran harus dilakukan melalui sistem “kontradiktur delimitasi” yang artinya bahwa penetapan batas-batas bidang tanah yang akan diukur tersebut harus bersama-sama dan mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.

D. Hasil Pengukuran

Hasil pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan sertifikat tersebut akan dicantumkan dalam suatu daftar yaitu daftar surat ukur. Demikian pula dari pengukuran tersebut juga akan dimuat dalam suatu daftar tanah.

E. Setelah kegiatan pengukuran tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan akan diumumkan dalam suatu papan pengumuman desa, kecamatan, kantor Pertanahan dan kantor PBB atas permohonan sertifikat tersebut dalam kurun waktu dua bulan.

Pengumuman tersebut dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain kemungkinan terjadinya keberatan-keberatan terhadap pihak lain atas permohonan yang dimaksud.

Apabila ternyata ada keberatan dari pihak lain maka Kepala Kantor Pertanahan menyatakan agar diadakan musyawarah, dan jika musyawarah tersebut belum dapat

dicapai disarankan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dan terhadap tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikatnya tersebut ditangguhkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

F. Apabila ternyata terhadap permohonan sertifikat tersebut tidak terjadi keberatan dari pihak lain maka tanah tersebut akan dibukukan dalam suatu daftar buku tanah dan dari salinan buku tanah tersebut dikeluarkan sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.

Dari uraian diatas maka kegiatan-kegiatan tadi terdapat jenis-jenis kegiatan yang menghasilkan data yuridis dan data teknis geodesi serta kegiatan administrasinya. Salah satu hal yang penting dalam kegiatan administrasi ini disediakan berbagai macam daftar yaitu :

- Daftar Tanah
- Daftar Buku Tanah
- Daftar Surat Ukur
- Daftar Nama

setelah itu apabila telah ada kesepakatan mengenai tanah menurut PMA No. 8 tahun 1961 baru dipancangkan patok atau batas tanah yang kemudian dicantumkan dalam daftar Surat Ukur.

II.8. Jaminan Yang Diberikan Dalam Kadaster Hak

Dipandang dari segi jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian kadaster hak mengenai 2 macam sistem, yaitu :

- a) Sistem Negatif, dan
- b) Sistem Positif

A. Sistem Negatif

Pada sistem ini jaminan lebih kuat diberikan kepada pemilik. Dalam hal ini pemilik dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar pada kadaster pihak ketiga tidak mendapat perlindungan sekuat itu, akan tetapi kelemahan dari sistem negatif ini diimbangi oleh azas hukum yang umum, sehingga barang siapa yang bertindak dengan itikad baik akan mendapat perlindungan. Perlindungan ini ada di tangan hakim yang dalam sengketa-sengketa di muka pengadilan akan menimbang berat ringannya kepentingan-kepentingan hukum yang saling bertentangan.

B. Sistem Positif

Jika jaminan yang diberikan lebih kuat kepada yang memperoleh maka sistem yang dipakai adalah sistem positif. Dalam hal ini mereka atau orang yang tercatat pada daftar umum itulah pemilik yang pasti. Pihak ketiga harus

percaya dan tidak perlu khawatir bahwa suatu ketika mereka atau orang-orang yang tercatat dalam daftar umum, akan kehilangan haknya atau dirugikan. Jadi pihak ketiga mendapat perlindungan mutlak, dan bila ada pihak yang dirugikan maka dalam hal-hal tertentu mendapat pengganti kerugian berupa uang. Tiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama, sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar umum. Sudah barang tentu pekerjaan pemeriksaan ini memakan waktu yang lama sebelum yang bersangkutan didaftarkan sebagai pemilik.

Meskipun antara kedua sistem tersebut ada perbedaan tetapi dalam kedua sistem tersebut tidak ada yang mengakibatkan seseorang yang tidak berhak menjadi berhak atas sebidang tanah, atau membuat suatu perbuatan yang tidak sah menjadi perbuatan yang sah menurut hukum. Sistem negatif dipakai antara lain di negeri Belanda dan Perancis. Sedangkan sistem positif di Jerman dan Swiss.

Sebagaimana diketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia terdapat bermacam-macam hak atas tanah, baik tanah-tanah yang dahulu tunduk pada hukum barat, maupun tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Sebagian besar adalah tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat yang alat buktinya hanya dibuktikan berupa petok, girik, pipil atau kepitir.

II.9. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah dapat dikelompokkan menjadi tiga golongan yaitu :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap :

1. Hak Milik

Diatur dalam pasal 20-27 Undang-undang Pokok Agraria. Menurut pasal 50 Undang-undang Pokok Agraria ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang, sedangkan menurut pasal 56 Undang-undang Pokok Agraria selama undang-undang hak milik ini belum terwujud, maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat.

Pengertian Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA (diatur dalam pasal 20). Jadi sifat khas dari hak milik adalah "turun temurun, yang terkuat dan terpenuh".

Sifat turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat berlangsung dan dilanjutkan oleh ahli warisnya (keturunannya) apabila yang empunya meninggal. Sifat terkuat artinya jangka waktunya tidak terbatas, dan sebagai hak yang harus didaftarkan memberikan landasan hukum (dengan alat bukti hak atau sertifikat) untuk dipertahankan dari pihak lain. Terkuat di sini juga berarti paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Jadi bukan kuat dalam arti mutlak, bebas tapi terbatas, melainkan kuatnya hak milik masih dibatasi oleh "fungsi sosial" (pasal 6). Dengan demikian sifat kuat untuk membedakan antara hak milik dengan hak-hak yang lain. Sifat terpenuh artinya memberikan wewenang yang penuh kepada si punya hak di dalam rangka menggunakan dan memanfaatkan tanah yang bersangkutan. Jadi dilihat dari peruntukannya hak milik ini mempunyai sifat penuh, tidak dibatasi, apakah untuk keperluan pertanian, perkebunan, perumahan dan keperluan-keperluan yang lain. Itulah sebabnya hak milik ini ditinjau dari segi penggunaannya merupakan induk dari hak-hak yang lain.

Ciri-ciri hak milik :

- a. Boleh dijadikan obyek jaminan hutang, jadi diatas tanah hak milik dapat dibebani hak tanggungan. (pasal 51).
- b. Boleh digadaikan, artinya dalam transaksi jual tanah dapat meliputi jual gadai atas tanah milik.
- c. Dapat beralih atas dasar peristiwa hukum, warisan dan juga dapat dialihkan (dengan perbuatan hukum : jual beli, tukar menukar dan sebagainya), karena perbuatan hukum.
- d. Dapat diwakafkan sebagaimana diatur dalam PP. No. 28/1977 yang menyebabkan hak milik ini dapat diwakafkan adalah karena jangka waktu hak milik tidak terbatas.
- e. Dapat dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

2. Hak Guna Usaha

Diatur dalam pasal 28, pasal 34 UUPA sebagaimana hak milik maka hak guna usaha ini akan diatur dalam peraturan perundangan (pasal 50 ayat 2).

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara guna keperluan pertanian, perikanan dan peternakan. Oleh karena itu hak guna usaha ini tidak mungkin diperoleh dari tanah hak milik.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (pasal 35 ayat 1). Tujuan daripada penggunaan hak guna bangunan adalah untuk mendirikan, dan dilarang digunakan untuk yang menyimpang dari tujuan tersebut. Oleh karena itu baik tanah Negara maupun tanah milik perorangan dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Hanya saja disini tidak berarti semata-mata untuk mendirikan bangunan, seandainya yang punya hak menghendaki menanami sayuran dan tanaman-tanaman yang lain, demikian pula untuk memelihara ternak membuat kolam ikan ala kadarnya kiranya diperbolehkan. Asal bukan bersifat kegiatan usaha atau perusahaan. Sebab untuk usaha diberikan hak usaha.

Subyek hak guna bangunan (pasal 36 ayat 1) :

Yang diperbolehkan untuk mempunyai hak guna bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terjadinya Hak Guna Bangunan (pasal 37) ;

- a. Melalui penetapan pemerintah bila tanahnya berasal dari tanah Negara.
- b. Berdasarkan perjanjian bila tanah milik perorangan.

Sedangkan terjadinya hak guna bangunan atas dasar konversi sudah berakhir pada tahun 1980.

Tentang tata cara terjadinya hak guna usaha maupun hak guna bangunan atas dasar penetapan pemerintah dilakukan melalui proses permohonan hak dan diatur dalam berbagai aturan antara lain :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 / 1972.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 51 / 1973.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Dari kesimpulan bahwa hak pakai merupakan hak atas tanah, baik tanah-tanah bangunan maupun tanah pertanian milik perorangan ataupun tanah milik Negara. Hal tersebut tertera dalam kata “menggunakan” yang berarti tanah bangunan, dan “memungut hasil” yang berarti tanah pertanian.

Menurut penjelasannya hak pakai merupakan kumpulan pengertian daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan mengingat keadaan daerah-sedaerah. Yang pada pokoknya dari kumpulan lembaga hak tersebut mempunyai maksud memberi wewenang kepada yang punya hak untuk mempergunakan dan yang memungut hasil dari tanah yang bersangkutan.

Subyek hak pakai (pasal 42).

- a. Warga Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Mengapa hak pakai ini dapat dipunyai oleh orang asing ?

Hal ini disebabkan wewenang hak pakai ini terbatas, dan waktunya juga relatif singkat.

Terjadinya hak pakai :

- a. Karena undang-undang dalam hal ini ditentukan oleh ketentuan konversi. Baik konversi dari bekas-bekas hak barat maupun hak-hak adat.
- b. Karena perjanjian, bila berasal dari tanah perorangan (hak milik).
- c. Karena Penetapan Pemerintah, kalau berasal dari tanah Negara.

- d. Atas dasar Surat Perjanjian Pemberian hak oleh daerah otonom atau oleh instansi, misalnya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1/1977 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1972.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain cara membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Dan pembayarannya dapat dilakukan satu kali atau setiap waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanah dipergunakan.

Hak sewa diatur dalam pasal 44 ini berbeda dengan hak sewa tanah pertanian yang diatur dalam pasal 53. Perbedaannya adalah di samping mengenai penggunaannya juga tentang sifatnya.

Penggunaan hak sewa adalah untuk bangunan, sedangkan sewa tanah pertanian untuk usaha-usaha pertanian. Sifatnya, untuk hak sewa yang diatur dalam pasal 44 bersifat tetap, sedangkan sewa tanah pertanian bersifat sementara, suatu saat akan dilepaskan dari Undang-undang Pokok Agraria

6. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

7. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. (Pasal 46, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960).

Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

b. Hak yang bersifat sementara :

1. Hak Gadai

Hak gadai adalah hak yang timbul akibat hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai daripadanya.

Dalam hukum adat dikenal transaksi jual gadai, disamping tahunan jual bebas. Jadi gadai tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum jual tanah yang berakibat berpindahnya tanah kepada si pemegang gadai (yang memberikan uang gadai) dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu tanah tersebut dapat ditebus kembali oleh si pemilik tanah (pemberi gadai) asalkan ia mengembalikan uang sebagai uang tebusan. Atas dasar ini gadai tanah menimbulkan hak gadai, yaitu hak atas tanah, yang berarti si pemegang hak gadai mempunyai wewenang untuk memanfaatkan, menggunakan tanah orang lain selama si pemilik tadi belum menebusnya.

Dengan demikian selama uang gadai belum dikembalikan maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang, dan selama itulah ia dapat mengerjakan, menikmati hasilnya sebagaimana layaknya seorang pemilik hak atas tanah. Terjadinya hak gadai adalah atas dasar kehendak dari si pemilik tanah dan perbuatan hukumnya bersifat tunai.

2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak untuk menyelenggarakan usaha pertanian atau tanah orang lain, yang hasilnya dibagi antara mereka berdua (antara pemilik dan penyelenggara atau penggarap) menurut kesepakatan yang disepakati sebelumnya. Jadi hak ini lahir karena adanya perjanjian usaha bagi hasil antara si pemilik tanah dengan penggarap. Dalam hukum adat dikenal jenis perjanjian ini walaupun tidak disebut dalam istilah yang sama, maka semua bentuk perjanjian yang mengenal pengusaha tanah dengan cara membagi hasil umumnya banyak dijumpai di Indonesia.

Mengenai besarnya bagian yang menjadi bagian masing-masing pihak ada keseragaman, karena tidak adanya ketentuan yang pasti untuk seluruh Indonesia. Jadi antara daerah yang satu dengan yang lain tidak sama sistim pembagiannya, hal ini tergantung dari jumlah tanah yang tersedia dan faktor kesuburan tanah yang bersangkutan.

Pada umumnya gambaran struktur tanah pertanian jumlahnya tidak sebanding dengan jumlah tenaga kerja yang membutuhkan tanah garapan.

3. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah sejenis dengan hak pakai atau mempunyai bangunan atas tanah hak milik orang lain. Hak ini banyak di jumpai dalam lembaga adat (masyarakat adat) yaitu dikenal dengan “numpang sari “ artinya pendatang baru di suatu desa, karena tidak memiliki ia diperkenankan mendirikan bangunan rumah di atas milik orang lain.

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian pihak lain dengan jalan membayar sewa. Oleh karena kebutuhan masyarakat akan lahan-lahan pertanian, maka ada kalanya pemerintah dengan terpaksa menyediakan tanah untuk keperluan pertanian atau perkebunan meskipun Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena bukan pemilik tanah.

c. Hak yang ditentukan kemudian dengan undang-undang :

- Hak Pengelolaan

Terjadinya hak pengelolaan adalah karena konversi dan Penetapan Pemerintah. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5/1974 telah dirumuskan Hak pengelolaan adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut pernyataan yang ditentukan oleh pengusaha hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan penggunaan jangka waktu dan keuntungannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1972 tentang “pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah. Sesuai dengan peraturan perundangan agrarian yang berlaku”.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5/1973 pasal 29 Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Departemen atau Instansi-instansi Pemerintah.
- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

II.10. Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Gambar Ukur

- **Pengukuran Bidang Tanah**

- A. Penetapan Batas Bidang Tanah**

Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dulu.

Dalam pelaksanaan penetapan bidang tanah, mengacu pada Peraturan Pemerintah No 24 thn 1997 Pasal 17. 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.

Pengumpul Data Fisik adalah Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Ajudikasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis atau Petugas Ukur yang bekerja atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada Pendaftaran Tanah Sporadik.

Pengumpul Data Fisik terdiri dari pegawai BPN atau dapat juga terdiri dari bukan pegawai BPN (misal: pegawai ukur swasta)

Penetapan batas tanah dibedakan atas Tanah Hak dan Tanah Negara.

- A.1. Penetapan Batas Tanah Hak**

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria No.8 Th 1961 mengenai Peraturan Tentang Tanda-tanda Batas Tanah-tanah Hak menyatakan bahwa Tiap-tiap tanah-hak batasnya harus dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut peraturan ini (Pasal 1).

Untuk bidang-bidang tanah-hak yang luasnya kurang dari 25 ha, dipergunakan tanda-tanda batas seperti diuraikan di bawah ini (Pasal 2) :

- a) Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 1,00 m dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 0,03 m. dimasukkan ke dalam tanah, sedang selebihnya (0,20 m) diberi tutup dan dicat merah (meni), atau
- b) Tugu dari batu tembok sekurang-kurangnya besar 0,30 m persegi dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang separoh dimasukkan ke dalam tanah atau dasar sekurang-kurangnya tinggi 0,20 m dan besar 0,40 m persegi.
- c) Tugu dari beton atau batu kali dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan kedalam tanah; bila tanda batas itu dibuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku dari besi.

d) Untuk daerah-daerah rawa dapat dipergunakan kayu yang tahan air, misalnya kayu besi, berukuran sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang sekurang-kurangnya 1,50 m, yang 1m dimasukkan kedalam tanah, sedang sebagian yang kelihatan di atas tanah di cat merah (meni). Pada kira-kira 0,20 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,03 x 0,05 x 0,70 m, yang merupakan salib.

a. Pengumpul Data Fisik terdiri dari pegawai BPN :

- 1) Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- 2) Data Yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
- 3) Data Administrasi terdiri dari :
 - Daftar tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.
 - Daftar surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
 - Daftar buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
 - Daftar nama yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

b. Pengumpul Data Fisik Bukan Pegawai BPN

Prosedur penunjukkan dan penetapan batas sama dengan prosedur sebagaimana diuraikan dalam butir a) di atas, yang berbeda adalah penetapan batas tidak dilakukan oleh Pengumpul Data fisik tetapi oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi dan penetapan batas yang dilakukan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis dituangkan dalam d.i. 201.

Dalam hal ini perlu diingat tentang “ Contradiktur Delimitasi “ yaitu setiap pengukuran bidang tanah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.

A.2. Penetapan Batas Tanah Negara

a) Pengumpul Data Fisik terdiri dari pegawai BPN :

1) Apabila di lapangan ditemui bidang tanah dengan status hukum merupakan tanah Negara dan bidang tanah sekelilingnya juga tanah Negara, penetapan batasnya dilaksanakan sesuai butir 5.1.1. namun dengan mempertimbangkan kepentingan umum dan kepentingan pemerintah dengan memberikan catatan dalam daftar isian 201 ruang I.3. Oleh Pengumpul Data Fisik tanpa keharusan penunjukan batas dari yang menguasai bidang tanah yang berbatasan, ini dicatat dalam daftar isian 201.

2) Dalam hal disekeliling bidang tanah Negara yang akan ditetapkan batasnya, adalah Tanah Hak, sebelum diadakan penetapan batas diperlukan kesepakatan batas dengan pemegang hak atas tanah berbatasan.

Apabila dalam waktu yang telah ditentukan untuk menentukan batas, para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, Pengumpul Data Fisik dapat menetapkan batas sementara sesuai dengan petunjuk 5.1.1.

b) Pengumpul Data Fisik Bukan Pegawai BPN :

Prosedur penunjukan batas dan penetapan batas sama dengan prosedur sebagaimana diuraikan dalam butir a) di atas, yang berbeda adalah penetapan batas tidak dilakukan oleh pengumpul data fisik tetapi oleh “Pengumpul Data Yuridis”. Hasil penetapan batas dituangkan dalam d.i.201

A.3. Tanda Batas

Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.

A.4. Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

Dalam sistem pendaftaran tanah terdapat 2 jenis informasi yaitu letak bidang tanah yang diuraikan dalam peta pendaftaran dan informasi mengenai hal-hal yang

melekat pada bidang tanah tersebut seperti pemegang hak, penggunaan tanah, apakah ada sengketa di atas tanah tersebut dan lain lain sebagainya.

B. Pelaksanaan Pengukuran Bidang Tanah

B.1. Metode Pengukuran :

B.2. . Terrestrial.

Adalah pengukuran secara langsung dilapangan dengan cara mengambil data berupa ukuran sudut dan atau jarak. Pada prinsipnya yang dimaksud adalah sudut dan jarak pada bidang datar. Beberapa metode pada pengukuran terrestrial adalah:

- Metode Offset (yang diukur jarak), terdiri dari :
 - Metode Siku-siku (garis tegak lurus)
 - Metode Mengikat (Interpolasi), dengan cara :
 - Cara Mengikat Pada titik sembarang
 - Cara perpanjangan sisi
 - Cara Trilaterasi Sederhana
- Metode Polar (Sudut dan Jarak), dengan cara :
 - Dengan Unsur Azimuth dan Jarak
 - Dengan Unsur Sudut dan Jarak

Beberapa cara mendapatkan data ukuran terestris untuk menggambarkan bidang tanah dapat dilakukan sebagai berikut :

1) Manual : Pengukuran dilaksanakan dengan menggunakan alat ukur theodolite atau pita ukur, perhitungan koordinat menggunakan kalkulator secara manual dan penggambarannya menggunakan mistar,pena,techen scale dan mistar skala.

2) Semi Komputerisasi : dilakukan dengan menggunakan alat ukur theodolite atau pita ukur, perhitungan koordinat dan penggambarannya dilakukan dengan bantuan computer dan software.

3) Komputerisasi penuh : Pengukuran (pengambilan data), perhitungan dan penggambaran dilakukan secara otomasi menggunakan computer (Total Station)

- Tahapan pengukuran bidang tanah dengan cara terrestrial :

- 1) Siapkan alat yang akan digunakan

- 2) Tentukan Sistem Koordinat yang akan dipakai sesuai dengan data yang tersedia
- 3) Cari titik dasar teknik terdekat dengan bidang tanah yang tersedia di lapangan
- 4) Tentukan bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya
- 5) Cantumkan NIB pada d.i.201nya
- 6) Ukur bidang tanah dengan suatu atau kombinasi dari metoda pengukuran terestris yang paling sesuai dengan peralatan dan keadaan lapangannya.
- 7) Buatlah gambar ukurnya
- 8) Tentukan luas bidang tanahnya.

B.3 Metode Fotogrametri (Identifikasi)

Alat dan perlengkapan yang digunakan untuk pengukuran bidang tanah yaitu :

- Blow Up atau peta foto skala 1:2500 atau skala 1:1000
- Meteran / pita ukur, untuk mengukur sisi-sisi bidang tanah
- Jarum Prik, untuk menandai titik batas bidang tanah pada peta foto / blow up
- Formulir gambar ukur
- Alat tulis dan lain-lain

Tahapan identifikasi dan pengukuran bidang tanah dengan menggunakan blow up foto udara :

- 1) Siapkan peralatan yang akan digunakan
- 2) Siapkan lembar blow up foto udara yang memuat letak bidang-bidang tanah yang akan diukur.
- 3) Tentukan bidang tanah yang akan diukur dan sudah ditetapkan tanda batasnya dilapangan.
- 4) Tentukan letaknya pada blow up foto udara.
- 5) Identifikasi setiap tanda batas dilapangan, kemudian tandai dengan jarum prik di blow up foto udara pada posisi yang sama seteliti mungkin.
- 6) Hubungkan tanda batas yang bersangkutan dengan tinta merah ukuran 0,1mm sehingga membentuk bidang tanah sesuai bentuk bidang tanah di lapangan.
- 7) Cantumkan Nomor Bidang Tanah (NIB) pada blow up foto udara di tengah-tengah bidang, sesuai NIB pada daftar isian 201nya.
- 8) Ukur sisi-sisi bidang tanah dengan meteran.
- 9) Cantumkan angka jaraknya di blow up foto udara dengan tinta biru pada sisi-sisi yang sesuai.

- 10) Isi formulir gambar ukurnya, sedangkan gambar bidang tanahnya adalah copy blow up foto udara ukuran A4 yang memuat bidang tanah atau bidang tanah tersebut yang dilampirkan pada gambar ukur.
- 11) Demikian seterusnya untuk bidang-bidang tanah lainnya.
- 12) Pembentukan bidang tanah adalah dengan cara memplot batas bidang tanah hasil identifikasi lapangan kedalam peta pendaftaran dengan menggunakan data-sata ukuran (blow up hanya digunakan sebagai referensi orientasi).

B.4 Metode Pengamatan Satelit.

➤ Peralatan :

- Seluruh pengamatan harus menggunakan receiver GPS jenis geodetic atau surveying yang mampu mengamati codes dan carrier phase. Penggunaan Receiver jenis navigasi tidak diperkenankan.
 - Receiver single frekuensi (L1) atau dual frequency (L1 dan L2) lebih diharapkan
 - Komponen dari satu receiver harus dari merek dan jenis yang sama
 - Minimal digunakan 2 (dua) receiver GPS secara bersamaan selama pengamatan.
- Metode yang dapat digunakan
 - Rapid Static Positioning atau Real Time.
 - Stop and Go.
 - Lama pengamatan bergantung pada panjang baseline (jarak titik batas ke titik referensi), jumlah / geometri satelit dan jarak antar epoch.
 - Berbasiskan differensial positioning dengan menggunakan data fase dan harus diperoleh fixed ambiguity resolution.
 - Setiap titik batas (baseline) diamati minimal 2(dua) kali pada waktu yang tidak berurutan.
 - Pengukuran dilakukan dengan menggunakan minimal 1 (satu) titik dasar teknik nasional (orde 0,1,2,3,4) yang terdekat sebagai referensi dengan jarak maksimum antara titik batas bidang tanah dan titik referensi sebesar 10 Km.
 - Ketelitian atau ellips kesalahan titik yang diperkenankan pada tingkat kepercayaan 68% adalah:
 - 10 cm untuk daerah pemukiman dan
 - 25 cm untuk daerah pertanian.

B.5 Metode lainnya.

Pengukuran bidang tanah untuk pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis bisa juga dilaksanakan dengan metoda lainnya selain metode terestrial, fotogramerik atau pengamatan satelit. Hal tersebut dimungkinkan apabila teknologi pengukuran batas bidang tanah sesuai dengan ketelitian metode diatas, misal : citra satelit dan lain-lain.

Dari ketiga metode diatas, prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus 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 dilapangan.

Sehubungan dengan kedua pertanyaan tersebut diatas, maka agar dapat diperoleh jawaban yang cepat dan tepat, sehingga lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah dapat berjalan dengan lancar, oleh Pemerintah di banyak negara diselenggarakan suatu sistem pengumuman mengenai hak-hak atas tanah yang meliputi :

- 1) Pengumuman mengenai subyek hak atas tanah sebagai hasil dari kegiatan yang dilakukan tersebut pada ad a. Pengumuman dikenal sebagai memenuhi azas publiset.
- 2) Pengumuman mengenai letak, batas-batas dan luas bidang tanah yang dimiliki seseorang dengan sesuatu hak atas tanah, sebagai hasil dari kegiatan yang dilakukan tersebut pada ad b . Pengumuman ini dikenal sebagai memenuhi azas specialitet.

Dengan adanya pengumuman ini tercapailah tujuan kadaster hak, yaitu menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah, baik mengenai subyeknya maupun obyeknya. Kepastian hukum yang diuraikan di atas belum tercapai bila untuk itu tidak diusahakan untuk meletakkan ketentuan-ketentuan hukum pertanahan dalam bentuk peraturan perundangan, jadi berbentuk hukum yang tertulis. Adanya hukum tertulis memudahkan masyarakat luas untuk mengetahui bagaimana hukumnya secara pasti yang berlaku terhadap kasus-kasus yang dihadapinya.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

III.1. Bahan dan Alat Penelitian :

❖ *Bahan Penelitian*

a) Data Spasial, berupa :

- Gambar Situasi Bidang Tanah Hak Milik
(Skala 1:1000)
- Gambar Situasi Bidang Tanah Hak Guna Bangunan
(Skala 1:1000)

b) Data Non Spasial, berupa :

- Surat Ukur
- Surat Permohonan Hak Guna Bangunan
- Surat Keterangan Kepala Desa Gondanglegi
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

❖ *Alat Penelitian*

Perangkat Keras (*Hardware*), terdiri dari :

- CPU
- Monitor
- Keyboard
- Mouse
- Printer

III.2. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah suatu rangkaian dalam suatu penelitian yang mencakup tahapan-tahapan untuk memecahkan suatu permasalahan. Metode penelitian sering disebut sebagai strategi pemecahan suatu masalah karena pada tahap ini dijelaskan bagaimana masalah-masalah penelitian yang telah diterangkan dalam identifikasi permasalahan akan dilakukan pemecahan dengan terlebih dahulu dilakukan pendekatan permasalahan dengan metode tertentu.

III.2.1. Persiapan Penelitian

Dalam persiapan penelitian, penulis melakukan persiapan baik perspektif pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, perangkat keras (hardware) dan perangkat lunak (software).

III.2.2. Perspektif Pendekatan Penelitian.

- *Secara Yuridis* yaitu bahwa dalam melakukan identifikasi permasalahan yang ada dengan memperhatikan aspek-aspek hukum yang berdasarkan pada peraturan yang berlaku dalam hal ini yaitu Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- *Secara Teknis Geodesi* yaitu bahwa dalam melaksanakan kegiatan kadaster, perlu didapatkan kepastian tentang letak, batas dan luas tanah yang menjadi obyek hak atas tanah, yang berupa pengukuran dan pemetaan tanah dengan hasil peta-peta pemilikan tanah dan surat-surat ukur.

Jadi dengan digunakannya kedua metode tersebut, berarti bahwa penelitian ini didasarkan pada ketentuan dari hukum / yuridis dan Teknis Geodesi yang berlaku serta realita atau kenyataan yang ada, karena mengingat bahwa permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan peraturan yang berlaku penerapannya dalam praktek yang dikembangkan dalam kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat.

III.2.3. Jenis dan Sumber Data.

1. *Jenis Data Primer*

Yaitu data yang diperoleh melalui studi lapangan yang berupa wawancara langsung dengan pihak yang bersangkutan, antara lain : Hakim Anggota I dalam sidang perkara di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang, Kepala Bagian Pengukuran Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, Kepala dan Sekretaris desa Gondanglegi Wetan serta masyarakat desa Gondanglegi Wetan di sekitar lokasi pengambilan data.

2. *Jenis Data Sekunder* (kepuustakaan dan dokumen – dokumen yang erat kaitannya dengan penelitian).

Yaitu dengan jalan mempelajari dari dokumen-dokumen, arsip – arsip, buku-buku dan juga yang berupa catatan – catatan yang erat kaitannya dengan penelitian sebagai bahan penunjang guna memperoleh data-data yang valid.

III.2. 4 Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.

Pada penelitian ini populasinya adalah tanah yang semula sudah ada alas haknya yang berupa sertifikat hak milik yang kemudian diterbitkan lagi sertifikat hak guna bangunan.

Teknik pengambilan sampel yang diambil yaitu dengan cara wawancara dengan orang-orang yang terkait kasus tersebut, antara lain : Hakim Ketua I dalam sidang perkara di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang, Kepala dan Sekretaris Desa Gondanglegi, Kepala Bagian Pengukuran Kantor Pertanahan nasional Kabupaten Malang dan masyarakat desa Gondanglegi Wetan disekitar lokasi yang mengetahui tentang sejarah atas bidang tanah tersebut. Sampel yang diambil disesuaikan dengan penelitian yang diambil yaitu meliputi sejarah peralihan hak atas tanah, apa saja kegiatan kadaster, apa sebab-sebab terjadinya sertifikat ganda dan upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda di daerah Kabupaten Malang.

3.2.5 Teknik Pengumpulan Data.

Dalam teknik ini pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penulisan ini, adalah :

a. Teknik Observasi.

Dengan cara ini penulis memperoleh data-data dengan meneliti dan mempelajari terhadap data-data yang ada pada instansi yaitu data dari Kantor Pengadilan negeri Kabupaten Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan Kantor Desa Gondanglegi Wetan.

b. Teknik Interview / wawancara.

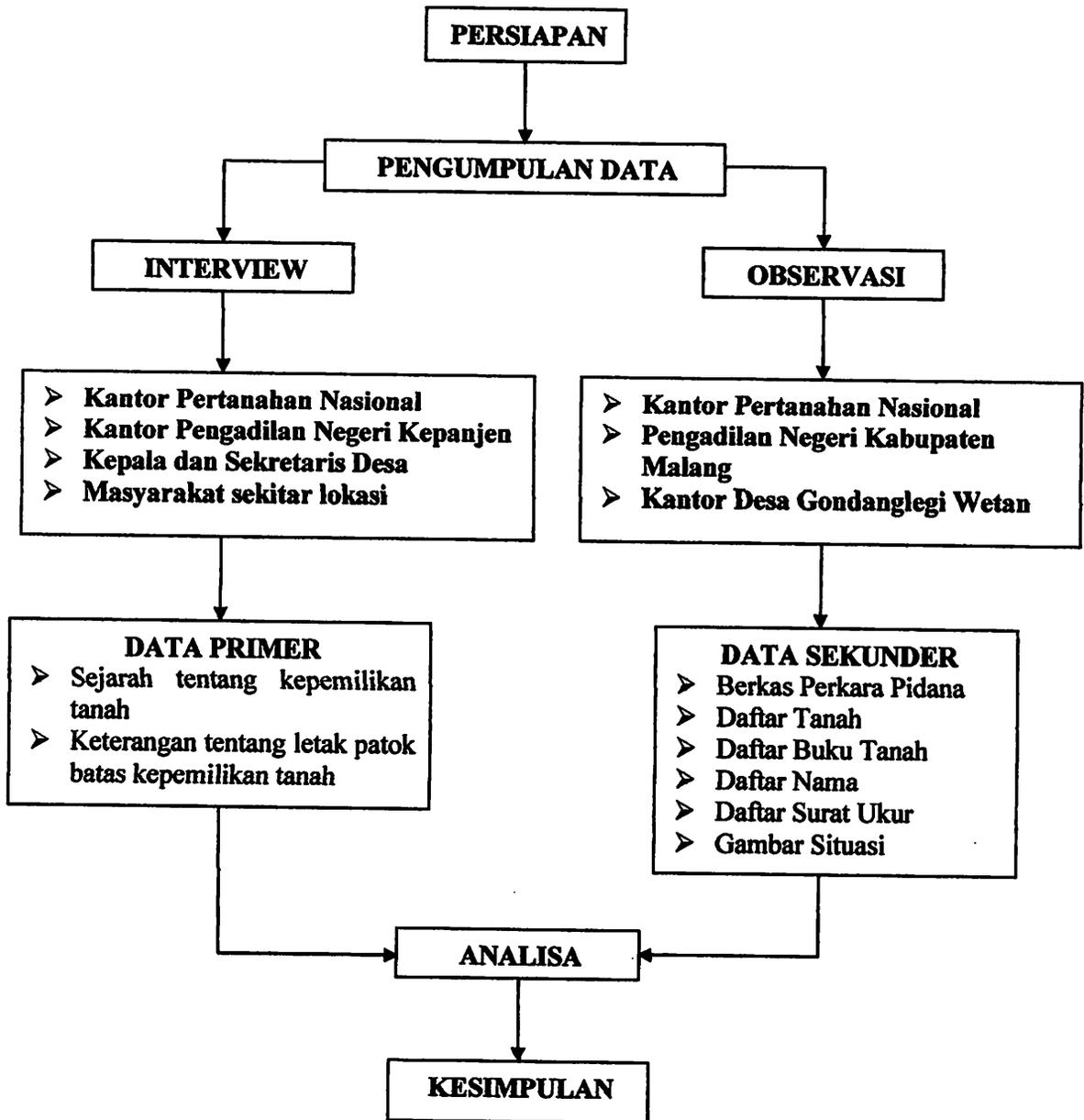
Yaitu teknik pengumpulan data dengan jalan tanya jawab dengan orang yang dianggap bisa memberi keterangan atau informasi tentang data yang diperlukan secara sistematis dan didasarkan pada tujuan penelitian.

Dalam Interview ini yang menjadi responden adalah ;

1. Hakim Anggota I dalam sidang perkara di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang.

2. Kepala Bagian Pengukuran Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Malang
3. Kepala dan Sekretaris Desa Gondanglegi Wetan.
4. Pihak masyarakat sekitar lokasi yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah.

Adapun pelaksanaan penelitian untuk menganalisa permasalahan berdasarkan diagram alir di bawah ini :



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Terhadap kasus terjadinya sertifikat ganda berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis yaitu atas bidang Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding no. 3621, yang dikonversi menjadi Hak Milik No. 1 / Gondanglegi Wetan.

Adapun kasus tersebut dapat dipaparkan sebagai berikut :

IV.1. DESKRIPSI UMUM

Deskripsi umum terjadinya sertifikat ganda terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1 / Gondanglegi Wetan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11 / Gondanglegi Wetan adalah sebagai berikut :

A. SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1 / GONDANGLEGI WETAN

- a) Status Tanah : Tanah Hak Milik No. 1 / Gondanglegi Wetan
- b) Letak tanah : Desa Gondanglegi Wetan, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang.
- c) Luas tanah : 5.000 m²
- d) Surat Ukur : Tanggal 22 Agustus 1916 No. 8082.
- e) Penggunaan tanah semula : Untuk perumahan.
- f) Penggunaan tanah akan datang : Untuk perumahan.
- g) Tertulis atas nama : Tini istri Isman.

B. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 11 / GONDANGLEGI WETAN

- a) Status Tanah : Tanah Hak Guna Bangunan No. 11 / Gondanglegi Wetan
- b) Letak tanah : Desa Gondanglegi Wetan, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang.
- c) Luas tanah : 4.550 m² (luas 450 m² untuk pelebaran jalan)
- d) Gambar Situasi : Tanggal 12 Agustus 1994 No. 4828.
- e) Penggunaan tanah semula : Untuk Sekolah Taman Kanak-kanak dan Panti Asuhan.
- f) Penggunaan tanah akan datang : Untuk bangunan pertokoan.
- g) Tertulis atas nama : Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi.

IV.2. HASIL PENELITIAN

A. SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1 / GONDANGLEGI WETAN

1. Tanah tersebut semula berstatus Hak Eigendom tertulis atas nama Tini Istri Isman dengan Surat Ukur No.8082 tanggal 12-8-1994, Luas 5.000 m², Letak Tanah di Desa Gondanglegi Wetan Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang. Tanah tersebut oleh pemegang hak tidak didaftarkan haknya untuk dikonversi.
2. Berdasarkan informasi dari masyarakat desa Gondanglegi Wetan disekitar lokasi pengambilan data bahwa pemilik tanah tersebut meninggalkan tanahnya sehingga dianggap “ tanah terlantar “.
3. Berdasarkan fakta di lapangan terjadi perubahan antara lain :
 - a. Tanah tersebut terkena pelebaran jalan seluas 450 m² sehingga luas tanah menjadi 4.550 m².
 - b. Tanah tersebut dikuasai oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi.
 - c. Setelah pemilik / ahli waris mendengar tanah tersebut ternyata menjadi Hak Guna Bangunan No. 11 / Gondanglegi Wetan maka oleh ahli waris diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kepanjen.
 - d. Pada Putusan Pengadilan Pertama ahli waris dalam gugatannya dikalahkan dan pada saat ini sedang dalam proses di Pengadilan Tinggi Jawa Timur.
 - e. Disamping itu ahli waris juga melaporkan terhadap pemakaian tanah oleh Yayasan Kesejahteraan Islam sebagai tindak perbuatan pidana.

B. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 11 / GONDANGLEGI WETAN

1. Bahwa menurut Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 3621 dianggap sebagai tanah negara karena tidak dikonversi sehingga gugur haknya pada tanggal 24 September 1980, maka oleh Haji Nur Syahid Wiyoto diajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi.
2. Syarat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang harus dipenuhi :

- a. Pemohon atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi telah menguasai tanah tersebut kurang lebih sekitar 20 tahun (**Sumber : Kepala dan Sekretaris Desa Gondanglegi Wetan**). Dalam hal ini pemohon secara sengaja menguasai tanah tersebut , terbukti dengan adanya penyewaan bangunan oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi diatas tanah tersebut berupa toko atau ruko kepada masyarakat sekitar yang mempunyai kegiatan dalam bidang perdagangan (dalam hal ini yang dimaksud adalah pasar).
- b. Identitas pemohon jika pemohon berbentuk Badan Hukum / Yayasan harus dilampirkan akta pendiriannya.
- c. Surat Pajak Bumi dan Bangunan terakhir atas tanah yang dimohon atas nama Tini istri Isman.
- d. Surat riwayat perolehan tanah (misalnya : dari jual-beli, hibah, warisan dan lain-lain).
- e. Membayar biaya prosesing atas tanah yang dimohon, yaitu :
 - Biaya surat Pendaftaran Tanah (dari BPN).
 - Biaya pengukuran (oleh BPN).
 - Blanko-blanko isian antara lain blanko sertifikat.

IV.3. ANALISA

Analisa dari hasil penelitian dapat dipaparkan sebagai berikut :

1. Mengenai tanah Hak Milik No. 1 / Gondanglegi Wetan atas nama Tini istri Isman adalah diperoleh dari warisan orang tua angkatnya.
2. Bahwa sejak tanah tersebut ditinggalkan oleh orang tuanya, menurut informasi dari masyarakat sekitar lokasi pengambilan data ahli waris tidak mengurus secara sungguh-sungguh tentang tanah Hak Milik No. 1 / Gondanglegi Wetan dan tanah tersebut dianggap gugur karena tidak dikonversi sampai dengan tanggal **24 September 1980** sehingga tanah tersebut secara tidak langsung ditempati oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi untuk mendirikan bangunan sekolah taman kanak-kanak dan panti asuhan.
3. Bahkan lebih daripada itu Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi mengajukan permohonan hak yaitu Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

4. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menanggapi permohonan pengajuan Hak Guna Bangunan oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi atas dasar :
 - Penguasaan atas bidang tanah oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi selama kurang lebih 20 tahun (Sumber : Kepala dan Sekretaris Desa Gondanglegi Wetan).
 - Ahli waris (dalam hal ini Tini istri Isman) tidak mengkonversi status hak atas tanahnya menurut pasal 19 UUPA sampai dengan tanggal 24 September 1980, sehingga tanahnya dianggap sebagai tanah Negara.
5. Tetapi pemilik tanah hak milik (dalam hal ini Tini istri Isman) merasa tidak “ mentelantarkan “ tanahnya dengan bukti bahwa pemilik tanah (dalam hal ini Tini istri Isman) masih berada di Malang dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun atas tanahnya.
6. Maka pihak Tini istri Isman melaporkan tindak pidana yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini Drs. Supoto, SH. Mm ke Pengadilan Negeri Kepanjen karena telah memproses permohonan Hak Guna Bangunan untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi.
7. Dalam tuntutan Penuntut Umum pada sidang tanggal 4 Maret 2004 di Pengadilan Negeri Kepanjen dinyatakan bahwa terdakwa Drs. Supoto, SH. Mm terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ Pemalsuan surat akte otentik berupa sertifikat hak guna bangunan nomor 11 / Gondanglegi Wetan yang dilakukan secara bersama-sama “ (Sumber : Berkas Perkara Pidana Pengadilan Negeri Kabupaten Malang tahun 2006).
8. Dalam persidangan yang seharusnya dimenangkan oleh pihak Tini istri Isman dimenangkan oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi. Dalam putusan persidangan dinyatakan bahwa terdakwa Drs. Supoto, SH. Mm tidak terbukti melakukan tindak pidana seperti dalam tuntutan Penuntut Umum.
9. Karena pihak Tini istri Isman kalah dalam persidangan di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang maka diajukan perkara ke Pengadilan Tinggi Propinsi Jawa Timur yang sampai sekarang masih dalam proses perkara (Sumber : Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Malang tahun 2006).

KAJIAN KADASTER HAK

Sebagaimana telah dipaparkan dimuka bahwa kegiatan kadaster meliputi kegiatan di bidang yuridis, bidang teknis geodesi dan bidang administrasi. Sehingga dalam hal ini kadaster dapat dikatakan sebagai suatu sistem yang terdiri dari : sub sistem Yuridis, sub sistem Geodesi, sub sistem Administrasi.

a) Sub Sistem Yuridis

Dalam sub sistem yuridis dari hasil penelitian dapat kita ketahui tentang beberapa cacat hukum yang terjadi antara lain tentang perolehan tanah oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi yang tidak jelas asalnya dari jual-beli, hibah atau warisan, tetapi pihak Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi menganggap bidang tanah tersebut sebagai tanah negara dan telah menempati bidang tanah tersebut selama kurang lebih 20 tahun. Maka dengan sengaja pihak Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi mengelola tanah tersebut yaitu tanah Hak Milik Nomor 1 / Gondanglegi Wetan untuk mendirikan bangunan sekolah taman kanak-kanak dan panti asuhan sekaligus menyewakan sebagian tanahnya berupa toko / ruko kepada masyarakat dalam bidang perdagangan. Seharusnya dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mengklarifikasi terlebih dahulu terhadap bidang tanah Negara Bekas Eigendom Nomor 1 / Gondanglegi Wetan sebelum memproses permohonan hak guna bangunan oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi.

b) Sub Sistem Geodesi

Dalam sub sistem geodesi juga dapat kita ketahui dalam penerbitan sertifikat ganda terhadap tanah Negara Bekas Eigendom Nomor 3621 terdapat data ukuran yang rancu yaitu tentang luas tanah hak milik yang semula 5.000 m² menjadi 4.550 m² untuk tanah hak guna bangunan. Dalam hal ini secara sengaja dilakukan penunjukan batas yang tidak benar oleh pemohon (dalam hal ini adalah Haji Nur Syahid Wiyoto atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi) kepada Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Kesalahan ini tidak dipermasalahkan oleh seksi pengukuran karena berdasarkan informasi Kepala dan Sekretaris Desa Gondanglegi tanah tersebut telah ditempati selama kurang lebih 20 tahun. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya akta pendirian Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi oleh Haji Nur Syahid Wiyoto. Seharusnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mengklarifikasi terhadap bidang tanah

tersebut apakah sudah pernah diterbitkan sertifikat atau belum sehingga tidak sampai terjadi data ukuran yang rancu.

c) Sub Sistem Administrasi

Begitu pula dengan sub sistem administrasi juga dapat kita ketahui bahwa ada data yang secara sengaja atau tidak sengaja belum dicantumkan, yaitu tentang daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur dan daftar buku tanah tentang sertifikat Hak Milik Nomor 1 / Gondanglegi Wetan. Hal ini dapat dibuktikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak ada data yang lengkap sehingga prosedur administrasi tentang Tanah Negara Bekas Eigendom Nomor 3621 Gondanglegi Wetan mengalami cacat hukum.

Menurut penulis setelah melakukan penelitian pada bidang tanah negara bekas Eigendom nomor 3621 dapat diambil hipotesa bahwa dalam kasus terjadinya sertifikat ganda ini yang bersalah adalah kedua belah pihak, yaitu pihak pemilik tanah hak milik (dalam hal ini Tini istri Isman) dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Kesalahan yang dilakukan oleh Tini istri Isman adalah tidak mengkonversi tanah yang masih berstatus hukum barat sesuai dengan pasal (19) UUPA. Meskipun pihak Tini istri Isman melakukan kewajiban dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun, seharusnya tanah bekas hak barat harus dikonversi sebelum 24 September 1980 sehingga tidak dianggap sebagai tanah negara.

Sedangkan titik berat dari kesalahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah :

1. Kartu verponding Nomor 3621 sebenarnya sudah dicap huruf M dengan warna merah, yang artinya tanah tersebut telah menjadi hak milik, tetapi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak melakukan penelitian terhadap kartu Verponding nomor 3621. Mengingat bahwa kartu Verponding nomor 3621 tidak dapat digunakan untuk menerbitkan sertifikat hak guna bangunan tetapi hanya dapat digunakan untuk menerbitkan sertifikat hak milik. Tetapi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang justru mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bahwa tanah tersebut adalah tanah Negara.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sudah mengetahui bahwa penguasaan tanah oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi tidak

jelas asal usul perolehan tanahnya, terlebih oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi tanah Hak Milik Nomor 1 / Gondanglegi Wetan dianggap sebagai tanah negara. Seharusnya berkas perolehan tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dikembalikan kepada pihak Kantor Desa Gondanglegi untuk dilengkapi.

3. Ditinjau dari sub sistem administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak mengelola secara baik pemeliharaan dan penyimpanan warkah (dokumen) kartu verponding nomor 3621 sehingga terdapat 2 warkah yaitu warkah hak milik dan warkah hak guna bangunan dalam satu bidang tanah. Hal ini dapat dibuktikan bahwa status kartu Verponding 3621 yang seharusnya hanya dapat digunakan untuk menerbitkan sertifikat hak milik, tetapi dengan sengaja digunakan untuk menerbitkan sertifikat hak guna bangunan.

Tetapi juga tidak menutup kemungkinan bahwa Keputusan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang juga tidak bisa dianggap benar. Hal ini terbukti bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan sengaja menerbitkan sertifikat (sertifikat hak guna bangunan) terhadap bidang tanah yang sudah ada alas haknya (sertifikat hak milik).

Berkenaan dengan hal tersebut maka hasil data yang diperoleh dari ketiga sub sistem tersebut dapat dipaparkan tentang upaya-upaya untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda pada studi kasus yang penulis lakukan secara umum.

❖ **SOLUSI MENGURANGI TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA**

1. Sub sistem Yuridis

Dalam studi kasus terhadap Tanah Negara Bekas Eigendom Nomor 3621 yang harus dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan yang lebih tinggi sehingga dapat ditinjau ulang tentang kebenaran status hak atas tanah tersebut dan pihak mana yang benar atau salah dapat dibuktikan kembali.

Untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda, maka setiap pemilik tanah bekas hak barat harus mendaftarkan bidang tanahnya untuk dilekati suatu hak menurut pasal 19 UUPA. Hal ini sangat penting mengingat 60 % bidang tanah di Indonesia belum bersertifikat. (Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Malang).

Dalam hal perolehan suatu bidang tanah harus jelas asal usulnya dari jual-beli, hibah, warisan atau lain-lainya, sehingga dapat dipertanggung jawabkan kepastian hukumnya.

Namun tidak menutup kemungkinan bahwa apa yang dipaparkan di atas terjadi kekhilafan atau ketidakcermatan serta tidak teliti terhadap kelengkapan persyaratan tersebut.

Yang lebih fatal lagi apabila terdapat unsur kesengajaan bahwa data yuridis yang tidak lengkap tetap diproses yang akhirnya akan menimbulkan suatu produk yang cacat hukum.

Seharusnya apabila masyarakat mengetahui dapat mengajukan permohonan pembatalan terhadap suatu surat keputusan yang mempunyai cacat hukum. Namun demikian pelaksanaannya cukup panjang bahkan sampai pada proses di Pengadilan Negeri.

Sesungguhnya apabila atasan yang berwenang mengetahui hal ini dan tidak menutupi kesalahan bawahannya seharusnya dapat diterapkan sanksi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang disiplin pegawai, walaupun sanksi tersebut bersifat administrasi.

Yang menjadi persoalan adalah faktor *kejujuran, transparansi dan profesional* dalam menjalankan tugas, maka permasalahan di bidang pertanahan termasuk produk sertifikat ganda dapat dikurangi.

2. Sub sistem Geodesi

Dalam studi kasus terhadap Tanah Negara Bekas Eigendom Nomor 3621 yang harus dilakukan dalam sub sistem geodesi adalah dengan pemetaan pada Peta Pendaftaran Tanah, sehingga dapat diketahui tanah tersebut sudah ada alas haknya atau belum.

Dari pengalaman masa lalu ternyata cukup banyak sengketa tanah dan berbagai macam permasalahan yang timbul sebagai akibat letak dan batas-batas bidang tanah yang tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data dan penguasaan tanah, tetapi juga dalam penyajian data, penguasaan atau pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.

Dalam hal pengukuran dan pemetaan seharusnya menerapkan beberapa prosedur umum seperti di paparkan berikut ini:

- Sebelum melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan sertifikatnya, maka juru ukur harus terlebih dahulu menerapkan sistem *kontradiktur delimitasi* yang artinya penetapan batas-batas bidang tanah harus dengan persetujuan pemilik bidang tanah yang berbatasan.
- Setelah bidang tanah diketahui batas-batasnya, maka seorang juru ukur akan melakukan pengikatan terhadap titik ikat terdekat. Dalam hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka Badan Pertanahan Nasional mengikatkan pada orde-4. Jika dalam pelaksanaannya di lapangan tidak ada orde-4 maka yang harus dilakukan adalah pengikatan terhadap suatu obyek terdekat yang ada di peta, misalnya jembatan, tiang listrik, pertigaan / perempatan jalan dan sebagainya. Tetapi sesuai dengan perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan sekarang ini, maka penentuan titik dapat dilakukan melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data sehingga dapat mempercepat proses pengukuran dan pemetaan tanah.
- Setelah batas-batas tanah diketahui maka luas bidang tanah tersebut akan digambarkan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada suatu peta dengan proyeksi TM-3⁰. Hal ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada alas haknya sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam arti belum dipetakan dengan Proyeksi TM-3⁰ maka yang harus dilakukan adalah Pemetaan Indeks Grafik (GIM). Tetapi dalam kenyataannya memang ditemui berbagai macam kendala dalam pelaksanaan pemetaan GIM, hal ini disebabkan karena dalam pemetaan bidang-bidang tanah tersebut belum memakai satu peta saja, dalam arti pemetaannya berdasarkan peta-peta yang ada pada waktu itu. Selain itu kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemetaan indeks grafik memang memerlukan biaya yang besar dan waktu yang cukup lama.

Berdasarkan uraian di atas dapat diambil kesimpulan sementara bahwa untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda ditinjau dari sub sistem geodesi

adalah pemetaan dalam satu peta dengan proyeksi yang sama. Dalam hal ini dapat dibagi menjadi tiga bagian :

1. Untuk bidang tanah yang belum dipetakan (sebelum PP No. 24 Tahun 1997)

Dalam hal ini yang harus dilakukan adalah pelaksanaan Pemetaan Indeks Grafik. Pemetaan ini diharapkan dapat dilaksanakan dengan menggunakan proyeksi TM-3⁰ sehingga tidak akan terjadi lagi pemetaan yang simpang siur karena menggunakan berbagai macam peta yang ada. Tetapi kegiatan pemetaan ini memang sangat sulit dilakukan mengingat harus menelan biaya yang cukup besar dan waktu yang cukup lama.

2. Untuk bidang tanah yang belum/sudah dipetakan (setelah PP No. 24 Tahun 1997)

Bidang tanah yang diukur setelah dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1997 diharapkan untuk dipetakan dengan menggunakan proyeksi TM-3⁰. Hal ini diharapkan agar tidak terjadi overlay terhadap bidang tanah karena menggunakan peta dengan proyeksi yang tidak sama.

3. Untuk bidang tanah yang belum dipetakan (masa yang akan datang)

Dalam hal ini sangat diharapkan sekali kemungkinan terjadinya sertifikat ganda dapat dikurangi. Oleh karena itu untuk pemetaan sekarang ini harus menggunakan proyeksi TM-3⁰ yang digunakan seterusnya untuk pemetaan di masa yang akan datang.

Tetapi dalam pelaksanaan yang kita temui di lapangan ternyata masih ada berbagai macam kesalahan yang timbul. Dalam hal ini harus disikapi terhadap hal-hal lain yang ada di luar prosedur, yaitu kesalahan manusia (human error) atau kesalahan acak (random error).

3. Sub sistem Administrasi

Dalam studi kasus terhadap Tanah Negara Bekas Eigendom Nomor 3621 yang harus dilakukan dalam sub sistem administrasi adalah membuat beberapa daftar yang terkait dengan obyek yang bersangkutan, yaitu : Daftar Tanah, Daftar Surat Ukur, Daftar Buku Tanah, Daftar Nama.

Daftar-daftar sebagaimana dikemukakan diatas adalah merupakan kontrol terhadap bidang tanah, apakah tanah tersebut telah dilekati suatu hak atau haknya apa, nomor berapa dan atas nama siapa.

Ketidakteitian dan ketidakcermatan terhadap tindakan di subsistem administrasi akan berakibat data yang simpang siur sehingga tidak terjamin kepastian hukumnya.

Ketidakcermatan di bidang administrasi seperti :

- a. Tidak mencantumkan nama hak yang ada di dalam daftar tanah dapat menimbulkan seolah-olah bidang tanah tersebut belum dilekati suatu hak.
- b. Tidak mencantumkan surat ukur, tanggal dan nomor atas suatu bidang tanah seolah-olah tanah tersebut belum pernah dilakukan pengukurannya.
- c. Pencantuman terhadap buku tanah mengenai nama, haknya, letak dan luas tanah, beban-beban atas tanah dan batas-batasnya seharusnya merupakan pekerjaan terakhir yang harus dilakukan dengan cermat, teliti dan hati-hati sehingga tidak akan menimbulkan suatu produk akhir dari tugas kadaster yang diharapkan tidak mengandung cacat hukum.

BAB V

PENUTUP

V.1. KESIMPULAN

1. Bahwa kegiatan Kadaster Hak dalam rangka pengumpulan data fisik dan data yuridis yang kemudian melalui kegiatan Administrasi dan disajikan dalam bentuk data akhir untuk menghasilkan sertifikat. Hal ini dilakukan dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum.
2. Bahwa untuk tanah bekas hak barat yang dibuktikan dengan akta Eigendom seharusnya dikonversi menurut pasal (19) Undang-undang Pokok Agraria, sehingga tidak akan terjadi penerbitan sertifikat ganda dalam satu bidang tanah.
3. Dari pihak Kantor Pertanahan melalui wawancara yang penulis lakukan diakui adanya kekeliruan pada saat melayani permohonan pengukuran hak guna bangunan oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi. Hal ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan karena berdasarkan informasi dari Kepala dan Sekretaris Desa Gondanglegi pihak Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi telah menempati tanah tersebut selama kurang lebih 20 tahun dan dapat dibuktikan dengan adanya akta pendirian yayasan.
4. Data Yuridis yang dikeluarkan oleh Kepala Desa tentang riwayat perolehan tanah yang dimohon oleh Yayasan Kesejahteraan Islam tidak jelas, sehingga oleh Yayasan Kesejahteraan Islam Gondanglegi dianggap sebagai tanah negara. Seharusnya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dikembalikan untuk dilengkapi dan tidak diproses dalam rangka penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan.

V.2. SARAN

Berdasarkan pengamatan dan survey di lapangan tentang adanya penerbitan sertifikat ganda pada Tanah Negara Bekas Eigendom No. 3621 Desa Gondanglegi Wetan Kecamatan Gondanglegi Kabupaten Malang, maka penulis ingin memberikan pendapat atau saran-saran yang kiranya perlu dikemukakan kepada pihak yang berkaitan dengan masalah penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu :

1. Hendaknya lebih ditingkatkan lagi penyuluhan terhadap warga masyarakat tentang pengajuan sertifikat hak atas tanah , supaya masyarakat yang tanahnya belum bersertifikat benar-benar mengetahui hak dan kewajibannya.
2. Pengolahan dalam bidang teknis yang berhubungan dengan kegiatan administrasi ternyata terdapat kelalaian. Disarankan agar dilakukan seluruh prosedur yang ada terhadap proses penyajian data agar hasil yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan.
3. Ketidacermatan dan kelalaian dalam memproses permohonan hak oleh Kantor Pertanahan agar dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada mereka yang seharusnya berhak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah AA, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2002.
- Daliyo JB, *Hukum Agraria I*, PT. Phenhallindo, Jakarta, 2001
- Pengadilan Negeri Kabupaten Malang, *Berkas Perkara Pidana*, Malang, 2005.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Djambatan, Jakarta, 1986.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional “ Bhumi Bhakti “, Jakarta, 1998.
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional “ Bhumi Bhakti “, Jakarta, 1998.
- Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah Yang Mengenai Pengukuran Dan Pemetaan, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1981.
- Peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 tentang Tanda-tanda Batas Tanah Hak, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1981.

LAMPIRAN

Tang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Desa / Kelurahan

GONDANG LEBI MITYAN, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Karanganyar

Nama

DRS. H. NUR SYAHID MUYOTO

LATASAN KEMAJHETERAN ISLAM, GONDANGLEGI

Alamat

Jl. HAYAM WURUK NO. 121, GONDANGLEGI

telah menguasai / menampati tanah Negara bekas RIKSDOM NO. 3621, AST

seluas : 1.500 m2, terletak di Desa / Kelurahan

GONDANGLEGI, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Karanganyar

huni 1988

atas dasar tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak termasuk tanah pema

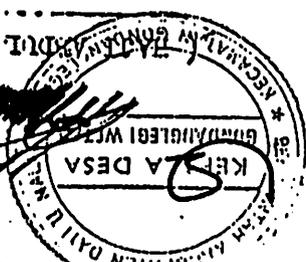
jelcan / yasan

Domicili untuk dijadikan mactum.

MATAING TEL. 20- MEI- 1994

Kepala Desa / Kelurahan

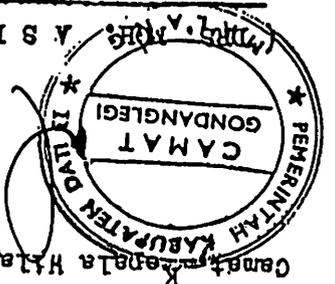
GONDANG LEBI MITYAN



No. 445 / 27 / 64

Mengetahui :

Gondanglegi, Kepala Hidayah, Gondanglegi



(MITYA MUYOTO)

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG

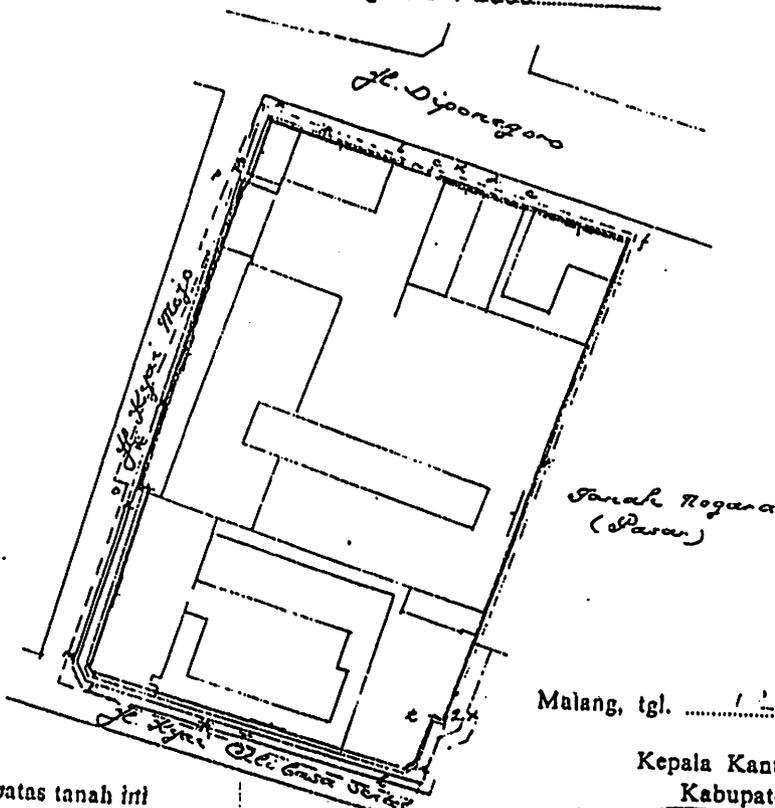
GAMBAR-SITUASI

Nomor : 4820 / 1994

SEKIDANG TANAH TERLETAK DI

- | | |
|---------------------------|--|
| Propinsi | : Jawa Timur |
| Kabupaten | : Malang |
| Kecamatan | : Bondanglegi |
| Desa / Kelurahan | : Gondanglegi Wetan |
| Detail Bagian Pendaftaran | Gondanglegi Seksi B Lembar 1 Kotak C - 2 |
| Kondisi Tanah | : Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri beberapa bangunan batu yang dipergunakan untuk Yayasan Kesejahteraan Islam. |
| Luas | : Terdiri dari tembok-tembok. 4.550 M ² (Empat ribu lima ratus lima puluh meter persegi) |
| Pemohon | : Drs. H. Nur Syahid Wiyoto untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam. |
| Petunjuk batas | : Drs. H. Nur Syahid Wiyoto. |
| Hal lain-lain | : Tanah Negara bekas Eigendom yang asalnya diuraikan dalam Surat Ukur tgl. 22 - 8 - 1916 No. 8082. |

Perbandingan 1 : 1000



Malang, tgl. 12 - 8 - 1994

PENJELASAN :

- --- batas tanah inti
- Angka-angka menunjukkan jarak
- Dihitung meter :
- Daftar Pengh. No. 116000/1994

Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten Malang
 U. Kepala Seksi Pengukuran dan
 Pendaftaran Tanah



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG

Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang - Telp. 25514

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

No. 249 / SKPT / VII / 1994

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Malang, berdasarkan peta-peta dan daftar-daftar pendaftaran tanah

ini menerangkan sebagai berikut :

nama dan nomor hak : Tanah Negara bekas Eigendom No. 3621

jenis tanah :

propinsi : Jawa Timur

Kabupaten/Kotamadya : Malang

kecamatan : Gondanglegi

Desa/Kelurahan : Gondanglegi Wetan

kelurahan : Diponegoro

nama pemegang hak : Tini Isteri Isman

tanggal pendaftaran/pencatatan : Tanggal 29 - 4 - 1954 No. 449

luas (Ukur / perbandingan *) : Tanggal 22 - 8 - 1916 No. 8082

luas : 5.000 M²

akhir pada : Tanggal 24 - 9 - 1980

jenis bebanan Hak :

jenis bebanan Hak : Hipotik/Credit Verband *)

nama yang berpiutang :

tanggal pendaftaran bebanan : Tanggal - - - - - No.

tanggal bebanan Hak : Tanggal - - - - - No.

jenis lain-lain : Atas permintaan Drs. H. Nur Syahid Wiyoto untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam, Tanah Negara bekas Eigendom No. 3621" telah dibuatkan perbandingan Situasi tgl. 12 - 8 - 1994 No. 4828 seluas 4.550 M2 untuk melengkapi permohonan sesuatu Hak.

keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan atas permohonan :

nama : Drs. H. Nur Syahid Wiyoto untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Islam

alamat : Jl. Hayam Wuruk No. 131 Gondanglegi.

keperluan : Kelengkapan permohonan Hak.

biaya : Rp. 5.000,-

tanggal : No. 14083 / 1994

Malang, tgl. 23 - 8 - 1994

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN MALANG



SUPOTO
NIP. 010 070 488

yang tidak perlu,



LEMBAR ASSISTENSI
TUGAS AKHIR JENJANG STRATA I (S1)
JURUSAN TEKNIK GEODESI

NAMA : NANANG BAYU K
NIM : 00.25.012
JURUSAN : T.GEODESI S1

Dosen Pembimbing II :
Ir. LEO PANTIMENA, MSc

TANGGAL	KETERANGAN / REVISI	TANDA TANGAN
20/03	perbaiki penulisan. analisa lereng tegak. metodologi perbaikan -	
	manajemen tidak dibatasi konsep dari 1 km / progres	
	AAC Geodesi	
17/06/04	AAC Sipil	



LEMBAR ASSISTENSI
TUGAS AKHIR JENJANG STRATA I (S1)
JURUSAN TEKNIK GEODESI

NAMA : NANANG BAYU K
NIM : 00.25.012
JURUSAN : T.GEODESI S1

Dosen Pembimbing I :
R. MOELJONO, SH. M.Hum

TANGGAL	KETERANGAN / REVISI	TANDA TANGAN
28/1-06.	Bab I perbaiki sesuai	<u>ke</u>
4/2-06.	Perbaikan Bab I & penyerahan Bab II → lanjutkan	<u>ke</u>
11/2-06.	Perbaikan Bab II dan penyerahan Bab III	<u>ke</u>
18/2-06.	Perbaiki teknik penulisan Bab II. dan perbaiki Bab III	<u>ke</u>
25/2-06.	Perbaiki Bab III yang blm. sempurna	<u>ke</u>
4/3-06.	Perbaikan Bab III dan penyerahan Bab IV.	<u>ke</u>
11/3-06.	Bab IV dan Bab I OK. / @@@, utk Seminars	<u>ke</u>
	Acc. utk dijilid. <u>ke</u> 13/4/08.	

R. Moeljono



SEMINAR HASIL SKRIPSI JENJANG STRATA I (S1)
 JURUSAN TEKNIK GEODESI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

NAMA :

NIM :

HARI, TGL. :

NO

MATERI REVISI SKRIPSI

1. Tindak lanjut Putusan PN
tambahkan.
2. Tegaskan siapa yang salah/benar
 - BPN.
 - Para pihak
 - Putusan Hakim apa benar,
ada Nanang.

Telah diperbaiki sesuai
 dasar

[Signature]
 R. Moeljono

13/08
 12

PANITERA,

DOSEN PENGUJI,

[Signature]
 R. Moeljono



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
JL. DENDUNGAN SIGURA-GURA NO. 2
MALANG

SEMINAR HASIL SKRIPSI JENJANG STRATA I (S1)
JURUSAN TEKNIK GEODESI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

NAMA : Nanaing Bayu K.

NIM : 00.25.012

HARI, TGL. : Kamis, 6 April ~~2006~~ 2006

NO

MATERI REVISI SKRIPSI

1. Pembahasan akademik hrs. di perjelas, drg. Fakhri² lapangan, administrasi hrs. slg. memungkinkan pembahasan skema hrs. tanpa ada rupa pengaruh keputusan pengujian

Sudah direvisi
12/4/06
[Signature]

PANITERA,

DOSEN PENGUJI,

[Signature]

SEMINAR HASIL SKRIPSI JENJANG STRATA I (S1)
JURUSAN TEKNIK GEODESI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

NAMA : Nanang Bayu K.
NIM : 00.25.012
HARI, TGL. : Kamis, 6 April 2006

NO

MATERI REVISI SKRIPSI

4/ Tuliskan semaihan dgn ukuran
yg bulat !!!
Kata asing
jasa
dll

2/ Revisi OK !!! 12/4/2006


PANITERA,

DOSEN PENGUJI,

