

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan rumah adalah kebutuhan primer, setelah sandang dan pangan yang mana Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Karena semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat. Dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan maupun publik atas tanah dan rumah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin mendirikan bangunan, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan.

Untuk mengatur mengenai tanah tersebut pemerintah telah mengeluarkan peraturan antara lain dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Selain kedua peraturan tersebut di atas Kitab Undang-Undang hukum Perdata juga

memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda melekat pada tanah. Dalam rumusan Pasal 520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan adalah milik negara.

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam pasal 23 ayat (1) UUPA : tentang hak milik.

Demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, dan Pasal 32 ayat (1) UUPA, tentang Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan

hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal tersebut diatas.

Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.¹ Dan pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menggantikan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.²

Salah satu tujuan diadakannya revisi terhadap Peraturan Pemerintah nomor 10/1961 adalah untuk lebih memacu pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini dirasakan berjalan cukup lamban.³ Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah oleh pemerintah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebuah lembaga Pemerintahan non Departemen yang bidang tugasnya meliputi pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah

¹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.. 470

² *Ibid*, hal.469.

³ Soedjono dan H.Abdurrahman, 2008, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 32.

kabupaten atau kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta atas tanah.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3 adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selain tujuan diatas, menurut Maria S.W.Sumardjono bahwa manfaat dari pendaftaran tanah dapat dipetik oleh 3 pihak yaitu;

1. Pemegang hak atas tanah itu sendiri, sebagai pembuktian atas haknya.
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli tanah, atau kreditur untuk memperoleh keterangan atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukumnya.

3. Bagi Pemerintah yaitu dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahannya.

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachan Mustafa berpendapat bahwa pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada sipelanggar berdasarkan hak miliknya itu.⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah : rangkaian kegiatan yang dilakukan serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁵. Pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya : “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

⁴ Mustafa Bachsan, 1984, *Hukum Agraria Dalam perspektif*, Remaja Karya, Bandung, hal. 58.

⁵ *Op.Cit*, hal. 474.

didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya. Padahal sertifikat tanah adalah sangat penting dan merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tersebut.

Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertifikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.

Penerbitan sertifikat tanah pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti karena rusak. Akan tetapi di dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut dan pengumuman di media masa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan dari sertifikat hilang tersebut dan penipuan dari pemohon sertifikat pengganti karena hilang, yang

memberi keterangan palsu yang mengatakan sertifikatnya hilang, ternyata dijadikan jaminan hutang kepada seseorang.

Penerbitan sertifikat tanah pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertifikat ini lah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dari tanah tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah yaitu dengan adanya suatu sertifikat pengganti.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya : Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dan mengenai penerbitan sertifikat pengganti ini, lebih jelas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juga membahas tentang sertifikat tanah pengganti, yaitu pada Pasal 33 yang mengatakan “ sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh kantor agraria kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang.”⁶

⁶ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, hal. 47.

Kantor pertanahan di kota Semarang, sebagaimana kewenangannya telah di atur dalam peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No.3 tahun 1999 tentang pelimpahan wewenang pemberian dan pembatalan keputusan pemerintah berdasarkan hak atas tanah Negara, juga telah beberapa kali menerbitkan sertifikat pengganti.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sertifikat tanah pengganti karena hilang tentunya dalam penerbitanya harus berdasarkan syarat-syarat tertentu sehingga sertifikat tanah pengganti tersebut dapat di terbitkan. Sertifikat pengganti yang demikian tentunya memberi ruang bagi pihak pemohon sertifikat untuk melakukan kebohongan dalam penerbitan sertifikat pengganti, sehingga nantinya juga akan berpengaruh terhadap kekuatan hukum sertifikat oleh karenanya penulis meneliti dalam penelitian ini dengan judul”*Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)*”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengapa Diperlukan Adanya Serifikat Tanah Pengganti?
2. Bagaimana Prosedur Pembuatan Sertifikat Tanah Penganti Di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
3. Bagaimana Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan diperlukannya adanya sertifikat tanah pengganti
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan prosedur pembuatan sertifikat tanah pengganti di kantor pertanahan kota Semarang
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menjadi suatu konsep ilmiah yang dapat memberikan warna dalam perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya dalam mengetahui kekuatan hukum sertifikat pengganti.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pembaca, Notaris maupun penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:

a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang kekuatan hukum sertifikat pengganti

b. Manfaat bagi Notaris

Diharapkan para Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya mengetahui kekuatan hukum sertifikat pengganti.

c. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan.

E. Kerangka Konseptual

Sebelum menjelaskan kerangka konseptual dalam penelitian ini penulis mendasarkan pada Teori yang di gunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan teori kepastian hukum, yakni teori yang menjelaskan bahwa suatu pendaftaran tanah harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Menurut Roscoe Pound bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya “*Predictability*”⁷

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat

⁷ Pieter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, hal. 158.

sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.⁸

Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua berupa pengamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Teori kepastian hukum ini sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hasil dari adanya kepastian hukum tersebut yaitu terbitnya sertifikat bagi pemegang hak atas tanah. Karena pendaftaran tanah itu diselenggarakan dengan tujuan akan memberikan jaminan kepastian hak atas tanah, maka harus diusahakan agar semua keterangan yang terdapat dalam tata usahanya selau cocok dengan keadaan yang sebenarnya.⁹

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh

⁸ Sudarsono, 1995, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 49-50.

⁹ Effendi Perangin, tt, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.102.

karena lain yang berada di atasnya.¹⁰

Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹¹ Sedangkan menurut ajaran dogmatis tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin kepastian hukum, yang diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang membuktikan suatu aturan hukum semata – mata untuk kepastian hukum.

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan:

“Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “ *lex dura, set tamen scripta* ” (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).”¹²

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian “ sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 20.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 58.

¹² *Ibid*, hal.136.

bersangkutan”.

Proses pendaftaran tanah sampai penerbitan sertifikat memakan waktu yang relatif panjang.¹³ Pendapat ini yang ada pada masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan. Bahwa untuk dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relatif pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah ditujukan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.¹⁴ Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti

¹³ Tampil Ansari Siregar, 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, hal. 104.

¹⁴ *Ibid*, hal. 104.

hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah dilihat dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai. Dalam Sistem pendaftaran tanah dikenal adanya dua system pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran yang digunakan oleh Indonesai adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961.¹⁵ Karena pentingnya pendaftaran tanah tersebut, maka baik petugas pendaftaran maupun masyarakat diminta untuk saling membantu agar tercapai apa yang menjadi tujuan pokok pendaftaran tanah itu sendiri.¹⁶

Pengertian dan fungsi sertifikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertifikat hak atas tanah, hanya saja sertifikat pengganti adalah berupa kutipan dari sertifikat yang rusak ataupun hilang. Jadi, fungsi serta isi sertifikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertifikat hak atas tanah.

Pelaksanaan Penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena

¹⁵ Boedi Harsono, *Loc. Cit*, hal. 477.

¹⁶ Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Yogyakarta, hal. 24.

hilang, rusak dan sebagainya pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertifikat hak atas tanah biasanya, pada kenyataannya di dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya. Jumlah waktu dan biaya yang diperlukan didalam pembuatan sertifikat hak atas tanah tersebut, tergantung daripada status tanah. Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena rusak, hilang dan sebagainya masih menggunakan blangko sertifikat lama.

Berdasarkan landasan teori tersebut diatas maka kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah :

1. Kekuatan hukum

Kekuatan hukum dari hukum atau ketentuan hukum yang di tetapkan terkait kepastian akibat hukum atau ketentuan hukum, suatu ketentuan hukum mempunyai kekuatan hukum berarti ketentuan hukum telah mempunyai akibat hukum yang difinitif, sehingga kepastian hukum tersebut dapat di manfaatkan oleh pihak yang memperoleh.

Dalam penelitian ini yang dikaji adalah kekuatan sertifikat tanah pengganti sehingga kekuatan hukum sertifikat pengganti ini mengacu pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya : “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.” Serta Pasal

1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian “ sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

2. Penerbitan

Penerbitan adalah suatu usaha atau kegiatan yang berkaitan dengan proses editorial, produksi, dan pemasaran barang-barang, naskah tercetak yang didistribusikan kepada pembaca. Berdasarkan definisi tersebut, dapat kita lihat ada tiga bidang yang berkaitan dengan penerbitan, yaitu bidang editorial, bidang produksi, dan bidang pemasaran.

3. Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah : suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.

4. Sertifikat Pengganti

Sertifikat Pengganti merupakan sertifikat yang diterbitkan karena sertifikat yang lama mengalami kerusakan/hilang dan kedudukannya sama dengan sertifikat lama.

5. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah Instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada kepala Badan Pertanahan Nasional melalui kepala kanwil Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang kepala.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.¹⁷ Pada hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 3.

tersebut untuk kemudian mengisahkannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.¹⁸

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan *empiris* yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat.

¹⁸ *Ibid*, hal.5.

Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif Analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang diteliti.

3. Metode Populasi dan Sampling

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya¹⁹

Definisi populasi (*universe*) dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala

¹⁹ Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, hal.57.

atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.²⁰ Sedangkan pengertian populasi menurut Masri Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran.²¹

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat, pihak Kantor Pertanahan kota Semarang dan Notaris kota Semarang, Karena jumlah populasinya besar dan luas, maka tidak mungkin untuk meneliti populasi secara keseluruhan. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel sesuai kebutuhan.

b. Sample

Cara menentukan sampel adalah *purposive non random sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara subjek populasi yang satu dengan subjek populasi yang lain yang telah ditentukan. *Purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.44.

²¹ Masri Singarimbun, 1995, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, hal.152.

sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.²² Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga pengumpulan datanya mudah. Yang penting di sini adalah terpenuhinya kriteria dari sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan.

c. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut :

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber.

Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.²³ Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut "*free flowing interview*" yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hal.51.

²³ *Ibid*, hal.59.

wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

2) Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

a) Bahan-bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat seperti:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Peraturan Menteri Negara Agaria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997
 - Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- b) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum kenotariatan, hasil penelitian dan hasil seminar mengenai pengadaan tanah, karya tulis, artikel dan lain-lain;
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, misalnya: indeks kumulatif, data statistik, jurnal hukum, kamus Bahasa Inggris, kamus hukum dan lain-lain .

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat *deskriptif*

kualitatif, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistem penulisan tesis ini akan dijabarkan sebagai berikut :

Bab I Adalah Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka konseptual, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian Dan Sistematika Penelitian.

Bab II Adalah Tinjauan Pustaka, yang berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Sertifikat Tanah, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Tanah, Tinjauan Sertifikat Pengganti, dan Tinjauan Hak Tanah Menurut Islam

Bab III Adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang, Di Perlukan Adanya Serifikat Tanah Pengganti, Prosedur Pembuatan Sertifikat Tanah Penganti Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti.

Bab IV Adalah Penutup, yang berisi simpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.