

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
KEPEMILIKAN SERTIPIKAT PENGGANTI  
HAK ATAS TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**TESIS**

**Program Studi  
MAGISTER KENOTARIATAN UNDIP**



**DISUSUN OLEH :**

**DIAN HARDANING TYAS, SH.**  
**B4B.002.081**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

HALAMAN PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN  
SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH YANG  
DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL

TESIS

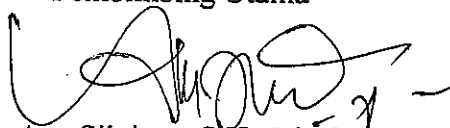
Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas  
Dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan  
Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan

Oleh :

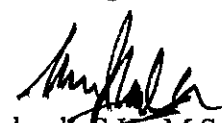
DIAN HARDANING TYAS S.H.  
B4B.002.081

Semarang, 18 Agustus 2005  
Disetujui oleh :

Pembimbing Utama

  
Ana Silviana, S.H., M. Hum  
Nip. 132.046.692.

Ketua Program Magister Kenotariatan

  
Mulyadi, S.H., M.S.  
Nip. 130.529.429

MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005

**MOTTO :**

- Kesukaran sering merupakan alat yang dipakai oleh Yang Maha Kuasa untuk membentuk kita bagi sesuatu yang lebih baik lagi.
- Bila seseorang hendak memulai dengan kepastian, ia akan berpikir dengan keragu-raguan, namun jika ia telah menyadari akan keragu-raguannya maka ia akan berpikir dengan kepastian.
- Diperlukan watak dan kemampuan yang besar untuk hidup dalam keberhasilan, sama besarnya dengan bagaimana mencapainya.
- Kebesaran jiwa terletak pada mematangnya hal-hal yang kecil dan hal-hal yang besar sebagai tidak terlalu besar.

**Persembahan :**

Tesis ini penulis persembahkan kepada Kedua orang tuaku, adikku, dan orang-orang yang memperhatikan dan selalu menyayangiku

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji Syukur Kehadirat Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul : “ **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**”.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Progran Study Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan dan untuk mengetahui proses penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna baik dalam bahasa maupun dalam penyusunannya, oleh karena itu penulis dengan tangan terbuka akan menerima saran dan kritikan dari pihak-pihak yang perhatian untuk kesempurnaan tesis ini.

Penghargaan dan terima kasih penulis ucapkan kepada :

1. Yang terhormat Bapak Mulyadi, S.H., M.S., Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Yang terhormat Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., Selaku Sekteraris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

3. Yang terhormat Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Mum., Selaku Sekteraris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Yang terhormat Ibu Ana Silviana, S.H., M. Hum., Selaku Dosen Pembimbing yang selalu membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan tesis ini.
5. Yang terhormat Bapak Arief Hidayat, S.H., M. Hum., Selaku Dosen Wali yang selalu memberi pengarahan kepada penulis selama masa perkuliahan.
6. Yang terhormat Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staf dan karyawan dalam lingkungan Program Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Yang terhormat Bapak Wimbo dan Ibu Kusniati, di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah membantu didalam memberikan keterangan dan pengarahan dalam penelitian ini.
8. Kepada Bapak Bambang dan Bapak Yanto di Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang yang telah membantu selama penulisan tesis ini terimakasih atas waktu dan dukungannya.
9. Yang tersayang Ayahandaku Yoso Buwono Adi Tyas dan Ibundaku Siti Zakiyah di Palembang terimakasih atas segala dukungan baik materil maupun spiritual yang tak putus-putusnya untuk penulis.
10. Yang tersayang adikku Teto Tunggul Prasatio yang memberikan dukungan untuk penulis.
11. Yang tersayang Tante Lilip Septurita dan sepupu-sepupuku (Geri, Galih dan Gilang) yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Yang tersayang Endra Gunawan Fitrianto S.T., beserta keluarga yang selalu memberikan dukungan, bantuan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
13. Kepada teman-teman tersayangku di Notariat Bondan, mbak Dewi, mbak Anita, Ana, dan teman-teman yang lain yang tidak penulis sebutkan satu-persatu. Terimakasih atas segala waktu, dukungan, semangat yang tidak henti-hentinya untuk penulis.

14. Terimakasih untuk semua teman-temanku di Program Kenotariatan Universitas  
Diponegoro khususnya angkatan 2002.

Semarang, 18 Agustus 2005

Penulis

(Dian Hardaning Tyas S.H.)

## ABSTRAK

### **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL”.**

Oleh :

DIAN HARDANING TYAS, S.H.,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan yang melatar belakangi kesadaran akan pentingnya peranan tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan yang diwujudkan dengan diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak yang sah. Sertipikat pengganti merupakan sertipikat yang diterbitkan karena sertipikat lama mengalami kerusakan atau hilang dan kedudukannya sama dengan sertipikat lama. Namun terkadang timbul permasalahan yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti yang kemudian mendorong penulis untuk mengupas lebih lanjut tentang Sertipikat Pengganti.

Tujuan dari penelitian “Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah yang Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional” ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan, dan untuk mengetahui proses penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Pendekatan Yuridis Empiris yaitu yang bertumpu pada data primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan, dan data sekunder yang bertumpu pada segala peraturan perUndang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan penulisan tesis ini yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Responden dalam penelitian ini adalah orang-orang yang mengajukan Sertipikat Pengganti sebanyak 20 orang, selain itu dikumpulkan juga hasil wawancara dari nara sumber untuk melengkapi data dalam penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti dapat dimohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional lewat Kantor Pertanahan di wilayah tanah tersebut berada. Sertipikat Pengganti dapat diterbitkan karena sertipikat telah mengalami kerusakan atau telah hilang. Perlindungan hukum terhadap Sertipikat Pengganti pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum terhadap Sertipikat Hak atas Tanah biasa. Terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Pengganti Hak atas Tanahnya maka Kantor Pertanahan akan melakukan Pembatalan demi hukum terhadap Sertipikat lama yang telah diterbitkan sebelumnya agar suatu saat tidak menimbulkan sengketa hukum. Terhadap sengketa hukum yang terjadi di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang akan diselesaikan menurut tahap-tahapan yang telah ditentukan kantor pertanahan guna mencapai penyelesaian yang diharapkan oleh semua pihak.

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu Pelaksanaan permohonan penerbitan sertipikat Pengganti di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang belum sepenuhnya memenuhi apa yang diharapkan Pemerintah karena permohonan yang diajukan tidak sebanding dengan bidang tanah yang belum disertipikatkan masyarakat Kabupaten Semarang. Hal tersebut terkait dengan pengaruh kebudayaan, tingkat pendidikan masyarakat dan tingkat ekonomi masyarakat di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Hal tersebut dapat ditanggulangi dengan penyuluhan yang dilakukan secara berkala dari Kantor Pertanahan untuk memberikan kesadaran masyarakat akan pentingnya Sertipikat Hak atas Tanah guna mencapai kepastian hukum di bidang pertanahan.

*Kata Kunci : Sertipikat Pengganti*

## ABSTRACT

### “LAW PROTECTION ON THE OWNERSHIP OF SUBSTITUTIVE CERTIFICATE OF LAND ISSUED BY THE NATIONAL LAND INSTITUTION”

By:  
DIAN HARDANING TYAS, S.H.

Governmental regulation No. 24/1997 about land registration is the background regulation of the necessity of land in development. It needs the legal guarantee in the field of land realized in issuing the certificate as a proof of the legal ownership. Substitutive certificate is the certificate issued as the old one damaged or lost. It has the same supremacy as the old one. However, sometimes there are some problems related to the substitutive certificate that is a reason why the writer willing to study more about the substitutive certificate.

The purpose of this research on are to identify how the application of the Substitutive Certificate of land in the Land affairs Office of Semarang Regency is carried out, to know the law protection of the Substitutive Certificate holder by the Office of Land affairs, to know the process of solving in case of disagreement related to the Substitutive Certificate.

The methodology of this research is empirical approach. Empirical juridical are The primary data obtained from the field research and the secondary data are all the regulations related to the writing of this thesis obtained from the library research. The samples of this research are people who taking for the Substitutive Certificate. 20 persons, and the additional interviews had been conducted with some experts to complete the data this research of.

The result of this research that the conducting of the application of conclude issuing Substitutive Certificate can be applied to the National Land affairs Institution through the Land Office depends on the land location. Substitutive Certificate can be issued because the old one was damaged or had been lost. The law protection on the Substitutive Certificate is basically the same as the protection law on the ordinary land right certificate. The Land Office will do cancellation for the sake of the law on the old certificate issued before, therefore there will be no disagreement on the land for which the Substitutive Certificate is issued.

The conclusion of this research are Land affairs that the execution of the application for issuing Substitutive Certificate in the territory of jurisdiction of Land affairs Office in Semarang Regency is not fulfill yet the expectation of the government because applications raised are not comparable with area of land which have not been certified by the society of Semarang Regency. This problem can be solved by giving periodical understanding about the regulation to the society by the Land affairs so Office, so the society will be convinced about the importance of the Certificate of Land in order to take law certainty of land certainty.

*Password : Substitutive Certificate*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tanah dan Hak atas Tanah .....	11
A.1. Pengertian Tanah .....	11
A.2. Ruang lingkup tanah .....	13
A.3. Pengertian Hak Atas Tanah .....	16
A.4. Ruang lingkup Hak Atas Tanah .....	18
B. Pendaftaran Tanah.....	22
B.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	22
B.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	26
B.3. Tujuan dan fungsi Pendaftaran Tanah .....	27
B.4. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	34
B.5. Obyek Pendaftaran Tanah.....	35
B.6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	37
B.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	39

C. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.....	44
C.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	44
C.2. fungsi Sertipikat Hak atas Tanah.....	45
C.3. Sertipikat Hak atas Tanah.....	47
C.4. Sertipikat Pengganti Hak atas tanah .....	50
C.5. Prosedur permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah karena rusak dan hilang.....	54
D. Proses Penyelesaian Sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.....	60
 BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan.....	63
B. Spesifikasi Penelitian.....	64
C. Lokasi Penelitian.....	65
D. Populasi, Sample dan Teknik Sampling.....	65
E. Teknik Pengumpulan Data.....	67
F. Teknik Analisis Data.....	69
 BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum lokasi penelitian.....	70
A.1. letak geografis.....	70
A.2. luas dan wilayah Topografis.....	70
A.3. Demografi.....	73
A.4. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.....	75
B. Gambaran Responden.....	83
B.1. Gambaran Umum Responden.....	83
B.2. Umur responden.....	84
B.3. Pendidikan Responden.....	85

B.4. Pekerjaan Responden.....	87
B.5. Luas Tanah responden.....	88
B.6. Riwayat Pemilikan Tanah.....	89
B.7. Faktor-faktor Penyebab diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.....	91
B.8. Pengetahuan Responden tentang pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.....	92
B.9. Alasan Responden tentang permintaan penerbitan Sertipikat Pengganti Hak atas tanah.....	94
C. Pelaksanaan pengajuan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.....	95
C.1. Pelaksanaan pengajuan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah dikarenakan Sertipikat Rusak.....	99
C.2. Pelaksanaan pengajuan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah dikarenakan Sertipikat Hilang.....	101
D. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.....	105
E. Penyelesaian sengketa terhadap Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.....	111

## BAB V : PENUTUP

Kesimpulan.....	118
Saran.....	119

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Daftar Jumlah Bidang Tanah di masing-masing Kecamatan di Wilayah Kabupaten Semarang .....	Hal 72
Tabel 2 : Mata Pencaharian Penduduk Kabupaten Semarang .....	Hal 74
Tabel 3 : Jenis Kelamin Responden .....	Hal 83
Tabel 4 : Kelompok Umur Responden .....	Hal 84
Tabel 5 : Tingkat Pendidikan Responden .....	Hal 85
Tabel 6 : Jenis Pekerjaan Responden .....	Hal 87
Tabel 7 : Luas Tanah yang dimiliki Responden .....	Hal 88
Tabel 8 : Riwayat Pemilikan Tanah Responden .....	Hal 89
Tabel 9 : Sebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah .....	Hal 91
Tabel 10 : Pengetahuan Responden tentang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah .....	Hal 93
Tabel 11 : Permintaan Responden tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah .....	Hal 94

## LAMPIRAN

- Lampiran I : Bagan Alir Kegiatan Pendaftaran Sertipikat Pengganti karena Rusak / Blangko Baru
- Lampiran II : Bagan Alir Kegiatan Pendaftaran Sertipikat Pengganti karena Hilang
- Lampiran III : Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan / Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti
- Lampiran IV : Pengumuman tentang Penggantian Sertipikat Hak Atas Tanah / Hak Milik Atas Rumah Susun yang tidak diserahkan dalam rangka Lelang Eksekusi
- Lampiran V : Berita Acara Pemusnahan Dokumen Pendaftaran Tanah dan sertipikat
- Lampiran VI : Surat Pernyataan di Bawah Sumpah / Janji karena sertipikat hilang
- Lampiran VII : Surat Pengumuman tentang Sertipikat Hilang
- Lampiran VIII : Contoh Sertipikat yang telah dibatalkan karena telah diterbitkannya Sertipikat Pengganti
- Lampiran IX : Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989 tentang Penggunaan Blangko Sertipikat yang Baru
- Lampiran X : Surat Keterangan telah melakukan Penelitian Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Republik Indonesia adalah negara yang susunan kehidupan dan perekonomiannya masih bercorak agraris. Oleh karena itu sebagian besar tanah di Indonesia masih berupa tanah pertanian. Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena sejak lahir, manusia masih tetap membutuhkan tanah. Hal tersebut menunjukkan hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah, maka perlulah diperhatikan segala peraturan pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktifitas penggunaan tanah di Indonesia.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak atas tanah maka hal tersebut haruslah diatur dalam suatu landasan hukum yang mantap yang nantinya dapat menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak. Hukum Agraria Indonesia telah lama melakukan pembaharuan terhadap segala peraturan-peraturan yang telah dianggap tidak lagi sesuai untuk diterapkan pada jaman modern ini dengan diundangkannya UUPA dan segala peraturan pelaksanaannya telah menghapuskan berbagai unsur kolonialisme, feodalisme, kapitalisme, dan dualisme hukum yang sangat merugikan rakyat Indonesia. Lahirnya UUPA tersebut telah menghapus

segala aturan hukum yang dahulunya bersifat pluralisme dan bersifat kolonialisme yang berlaku di Indonesia menjadi bersifat unifikasi.

Untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah pemerintah menyediakan lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah ataupun pemegang hak, untuk mendaftarkan haknya guna memperoleh bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat hak atas tanahnya. Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak atas tanah. Pemilikan sertifikat sangat berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi kepastian hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak) dan kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya. Jadi apabila terjadi perubahan tentang data dalam sertifikat maka pemilik hak wajib melaporkannya ke Kantor Pertanahan guna dilakukan penyesuaian data sehingga selalu menghasilkan data pertanahan yang akurat.

Bachtiar Effendi berpendapat tentang UUPA dan perwujudan kepastian hukum kepemilikan tanah bahwa :

“Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan perangkat peraturan pelaksanaannya yang bertujuan untuk mewujudkan dan menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan penguasaan dan pemilikan atas tanah, maka pendaftaran tanah

adalah suatu sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961 hingga saat ini, telah banyak membawa hasil yang positif dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah disamping adanya hal-hal yang sifatnya negatif.”<sup>1</sup>

Lebih lanjut beliau berpendapat bahwa “Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang Agraria yang diharapkan untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi masyarakat untuk dapat memanfaatkan fungsi bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.”<sup>2</sup>

Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Boedi Harsono UUPA tidak mengenal sifat kebendaan, oleh karena itu hukum adat sebagai dasar UUPA tidak mengenal pembedaan hak perseorangan dan hak kebendaan. Namun demikian sifat kebendaan tersebut dapat diberikan kepada hak-hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA.<sup>3</sup>

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA adalah sebagai berikut Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai,

---

<sup>1</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Penerbit Alumni), hal 5.

<sup>2</sup>*Ibid.*

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : penerbit Djambatan, 1997), Cetakan IX, Edisi Revisi, hal 219.

Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil tanah, dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Selain itu apabila berbicara tentang pendaftaran tanah maka perlu juga diketahui obyek pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- d. Hak Tanggungan;
- e. Tanah Negara.

Dengan adanya kewajiban untuk mendaftarkan tanah seperti yang diatur dalam Pasal 19 UUPA, maka terhadap tanah yang diatasnya berlaku hak-hak tertentu juga diwajibkan untuk didaftarkan agar diperoleh sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak. Pasal-pasal yang mengatur tentang dasar hukum pendaftaran hak atas tanah terdapat pada Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), dan Pasal 38 ayat (1) UUPA. Sedangkan untuk ketentuan selanjutnya atau peraturan pelaksanaannya tentang pendaftaran ini diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Secara normatif kepastian hukum tersebut memerlukan tersedianya seperangkat peraturan perundang-undangan yang secara optimal mampu mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah dan mampu melindungi kepentingan dan kepemilikan hak atas tanah pemegang hak dan mampu menyediakan solusi apabila suatu saat timbul suatu masalah yang berkaitan dengan tanahnya. Secara empiris keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan kensekuen oleh sumber daya manusia yang baik dalam kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Maka perlulah diperhatikan segala hal yang berkaitan dengan pembuktian hak atas tanah agar tidak menimbulkan persengketaan antara pemilik hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Sehingga perlu diperhatikan segala pengaturan hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dan bagaimana penyelesaiannya apabila suatu saat hal tersebut menimbulkan sengketa. Karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang tentunya tidak sedikit kerugiannya apabila timbul sengketa.

Pada perkembangan jaman yang semakin canggih ini banyak sekali tindakan yang menyimpang dari koridor hukum diberbagai bidang termasuk juga bidang pertanahan. Maka apabila suatu sertipikat mengalami kerusakan atau

musnah maka seyogyanya pemilik sertipikat secepatnya menyurus di kantor pertanahan untuk didapatkan sertipikat pengganti hak atas tanah yang hilang atau rusak tersebut yang nantinya sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut berkedudukan sama dengan sertipikat asli hak atas tanah. Namun terkadang terjadi pula permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan sertipikat pengganti khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Dari berbagai macam permasalahan yang terjadi di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terdapat pula permasalahan tentang permintaan dan perlindungan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang disebabkan oleh beberapa sebab. Sertipikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan bentuk fisik yang disebabkan karena kerusakan yang tidak disengaja akibat bencana alam ataupun dirusak oleh binatang pemakan kertas. Sehingga sertipikat hak atas tanah tersebut harus diperbaiki karena dengan rusaknya bentuk fisik sertipikat yang disebabkan oleh binatang mengakibatkan tidak berlakunya sertipikat tersebut. Hal itu sangatlah merugikan pemilik hak atas tanah. Sertipikat asli yang dimiliki pemilik tanah yang telah hilang haruslah sesegera mungkin melaporkan kehilangan tersebut ke kantor kepolisian dan memohonkan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut, untuk menjamin kepastian kepemilikan hak dan melindungi kepentingan hukum pemilik hak atas tanah. Hal itulah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan sertipikat pengganti hak atas tanah.

Dari uraian dan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas maka penulis ingin mengetahui tentang pelaksanaan permintaan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah, tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah, dan tentang proses penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah. Untuk itu penulis mengambil judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL”**

## **B. Permasalahan**

Perumusan masalah mempunyai peranan yang penting dalam suatu penelitian karya ilmiah, karena perumusan masalah akan memudahkan penulisan didalam membahas permasalahan yang akan diteliti.

Pembahasan dalam penulisan tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional” akan membatasi pada permasalahan-permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan ?

3. Bagaimana proses penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan.
3. Untuk mengetahui proses penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu :

#### **A. Kegunaan praktis**

##### **a. Bagi Pemerintah**

Untuk memberikan masukan yang berarti kepada pihak-pihak pengambil kebijakan agar pelaksanaan permintaan, penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dapat diperoleh dan sesuai

dengan ketentuan yang berlaku khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

b. Bagi Masyarakat

Agar masyarakat bisa memahami pentingnya pemeliharaan sertipikat asli dan Sertipikat Pengganti untuk melindungi kepentingan hukum pemegang hak atas tanah dari pihak-pihak yang ingin merugikannya khususnya di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

B. Kegunaan Teoritis/Akademi

Kegunaan penelitian ini adalah untuk pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria berkenaan dengan perlindungan hukum terhadap kepemilikan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Indonesia.

**E. Sistematika Penulisan**

**BAB I : PENDAHULUAN**

Berisikan tentang : Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian, dan Kegunaan Penelitian.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisikan tentang : Tanah dan Hak atas Tanah, yang terdiri dari Pengertian Tanah dan Pengertian Hak Atas Tanah.

Berisikan tentang : Sertipikat Hak atas Tanah, yang terdiri dari Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah, Kekuatan Pembuktian

Sertipikat Hak atas Tanah, Cara Memperoleh Sertipikat Hak atas Tanah dan Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Berisikan tentang : Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi, Sampel dan Tehnik Sampling, Tehnik Pengumpulan Data, dan Tehnik Analisis Data.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisikan tentang : Kondisi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Pelaksanaan Permintaan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah oleh kantor Pertanahan dan Proses penyelesaian apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisikan tentang : Kesimpulan dan Saran-saran.

**Daftar Pustaka**

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tanah dan Hak atas Tanah

##### A.1. Pengertian Tanah

Tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah selain digunakan untuk tempat pemukiman juga dapat digunakan sebagai tempat manusia melakukan segala kegiatan.

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :

- a. permukaan bumi atau lapisan bumi;
- b. keadaan bumi disuatu tempat;
- c. permukaan bumi yang diberi batas;
- d. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.<sup>1</sup>

Sedangkan pengertian tanah menurut Imam Sudiyat adalah :

Sebagai pengertian *geologis-agromomis*, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, irisan pembentukan humas dalam.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> JS Badudu dan Sutan Sjahrir, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta, Penerbit : Balai Pustaka, 1992), hal 85.

<sup>2</sup> Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Jakarta, Penerbit : Badan Pertanahan Nasional, 1982), hal 1.

Menurut Boedi Harsono pengertian tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria seperti dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi.<sup>6</sup>

Masih dalam buku Hukum Agraria Indonesia oleh Boedi Harsono Pengertian tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (2) adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.<sup>7</sup>

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian besar dari ruang yang ada diatasnya, dengan batasan yang terdapat dalam Pasal 4 UUPA yang dinyatakan:

“sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batasan-batasan menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan dalam beberapa tubuh bumi dan setinggi beberapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batasan-batasan kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua yaitu panjang dan lebar.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Penerbit : Djambatan, 2002), Jilid 1, Cetakan 9, Edisi Revisi, hal 552.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Pertanahan*, (Jakarta, Penerbit : Djambatan, 2002), Cetakan 15, Edisi Revisi, hal 520.

## A.2. Ruang lingkup tanah

### a. Tanah Negara

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada zaman hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa (pemerintah Hindia Belanda) dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan maka dikeluarkanlah pernyataan yang disebut *Domein Verklaring* pada tahun 1870 yang secara singkat menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya adalah *domein* (milik) negara.

Dalam perkembangannya penguasaan tanah-tanah negara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953. Dalam peraturan ini yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara yang meliputi semua tanah yang sama sekali bebas dari hak-hak seseorang baik yang berdasarkan hukum adat maupun hukum barat.

Tanah Negara menurut Effendi Perangin dalam bukunya *Praktek Permohonan Hak atas Tanah* menyebutkan tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara.<sup>8</sup> Pengertian langsung dikuasai mengandung arti tidak ada hak pihak lain di atas

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Penerbit : CV. Rajawali, 1987) Cetakan 1, hal 3.

tanah tersebut sehingga tanah tersebut disebut juga tanah negara yang bebas.

Pengertian tersebut sama dengan pengertian tanah negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan hak atas tanah.<sup>9</sup>

Masih menurut Effendi Perangin yang termasuk dalam tanah negara yaitu :

- a. Sejak semula tanah negara
- b. Bekas tanah partikelir
- c. Bekas tanah hak barat
- d. Bekas tanah hak<sup>10</sup>

Dengan demikian yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah, hak pengelolaan, serta tanah ulayat dan tanah wakaf.

Menurut Maria Sumardjono dalam bukunya Kebijakan Pertanahan mengelompokkan tanah negara menjadi :

- a) tanah-tanah yang diserahkan secara suka rela oleh pemiliknya ;
- b) tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi ;
- c) tanah-tanah yang pemegang haknya telah meninggal dunia tanpa meninggalkan ahli waris ;
- d) tanah-tanah yang diterlantarkan ;
- e) tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak yang diatur dalam UU No. 20

---

<sup>9</sup> *Op. Cit.*, hal 520.

<sup>10</sup> *Op. Cit.*, hal 4.

Tahun 1961 dan Pengadaan Tanah yang diatur dalam Keppres No.55 Tahun 1993.<sup>11</sup>

#### **b. Tanah Hak**

Sebutan tanah Hak diberikan terhadap tanah-tanah yang telah dikuasai oleh perorangan atau suatu badan hukum tertentu dengan obyek tertentu misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan lain-lain untuk dapat digunakan semaksimal dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. UUPA memberikan hak menguasai kepada pemiliknya untuk memanfaatkan semaksimal mungkin terhadap bidang tanah yang dimilikinya tanpa melanggar ketentuan perundang-undangan dan tetap memperhatikan kepentingan umum. Dan hak menguasai terhadap bidang tanah tertentu tersebut, tidak dapat begitu saja dipindah tangankan kepada pihak lain melainkan harus dengan perbuatan hukum yang kongkrit sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum bukan berarti melepas hak menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan karena tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan negara hal tersebut sangat berbatasan dengan kepentingan pemilik hak atas tanah.

---

<sup>11</sup> Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta, Penerbit : Buku Kompas, 2001), Cetakan 1, hal 61.

Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak tersebut dilindungi oleh hukum. Bukan saja terhadap gangguan dari sesama warga, tetapi terhadap gangguan dari penguasa sekalipun jika gangguan tersebut tidak didasarkan ketentuan hukum. Untuk menanggulangi gangguan tersebut disediakan sarana penanggulangannya yaitu melalui gugatan perdata pada Peradilan Umum dan melalui tindakan administratif dan pidana berdasarkan Undang-undang Nomor 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang Berhak atau Kuasanya.

### A.3. Pengertian Hak Atas Tanah

Hukum Agraria Indonesia mengatur Hak atas tanah dalam Pasal 4 UUPA yaitu :

- (1) Atas dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik perseorangan maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar untuk diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan Peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> *Op.Cit.*, hal 6.

Pengertian hak milik atas tanah juga diatur secara tegas dalam Pasal 20 ayat 1 yaitu “ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA”. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui adanya 3 (tiga) sifat yang melatar belakangi hak milik atas tanah yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Namun dalam pelaksanaannya hal tersebut harus selalu disesuaikan dengan keadaan geografis masyarakat setempat dan kepentingan sosial seperti yang diatur dalam Pasal 6 UUPA yaitu “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”<sup>13</sup>

Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi oleh hukum dalam pelaksanaannya. Didalam setiap hak terdapat 4 (empat) unsur yaitu : subyek hukum, obyek hukum, hubungan hukum dan perlindungan hukum. Jadi pada hakekatnya hak merupakan hubungan hukum antara subjek hukum lain yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan suatu kewajiban.

Hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi. Sehingga didalam hak atas tanah tersebut terdapat kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum. Kekuasaan tersebut berupa kewenangan untuk dapat menguasai dan menggunakan tanah yang dimiliki dalam batas-batas tertentu menurut Undang-undang.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hal 554.

Pengertian yuridis “menguasai” yaitu mempunyai kewenangan untuk berbuat sesuatu terhadap benda yang dikuasainya. “Menggunakan tanah” berarti memanfaatkan tanah sesuai dengan kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut.

Pengertian hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.<sup>14</sup> Sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara khususnya Pasal 1 ayat (1) menyebutkan “Hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai”.<sup>15</sup>

#### **A.4. Ruang lingkup Hak Atas Tanah**

Dalam hukum Tanah Nasional dikenal berbagai macam hak-hak penguasaan atas tanah yang disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA);
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3 UUPA);

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal 520.

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 247.

4. Hak-hak individual ;
  - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4 UUPA);
    - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16) UUPA;
    - Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-bagi hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, Pasal 41, dan Pasal 53 UUPA);
  - b. Wakaf (Pasal 69 UUPA);
  - c. Hak jaminan atas tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 dan UU No. 4 Tahun 1996).<sup>16</sup>

Dan aturan tersebut ditegaskan kembali dengan Pasal 16 ayat (1)

UUPA yang menyebutkan macam dari hak atas tanah tersebut yaitu :

- a. hak milik ;
- b. hak guna usaha ;
- c. hak guna bangunan ;
- d. hak pakai ;
- e. hak sewa ;
- f. hak membuka tanah ;
- g. hak memungut hasil hutan ;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> *Op.Cit*, hal 267.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 554.

**a. Hak Atas Tanah bersifat tetap**

Penggolongan hak atas Tanah yang bersifat tetap menurut Boedi Harsono yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh negara dengan menempuh prosedur-prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-undang untuk memperoleh Hak atas Tanah tersebut.

Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap tersebut diantaranya yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16 UUPA).

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat yang dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA dan hak tersebut dapat dipindah tangankan. Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Hak Guna Bangunan yang diberikan Negara adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut juga diatur dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Hak Pakai yang diberikan oleh Negara adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang. Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA.

#### **b. Hak Atas Tanah bersifat sementara**

Penggolongan hak atas Tanah menurut Boedi Harsono terhadap Hak atas Tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang bersumber pada pihak lain.

Macam Hak atas Tanah yang bersifat sementara antara lain Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-bagi hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, Pasal 41, dan Pasal 53 UUPA).

Hak Gadai dalam UUPA tidak diatur secara tegas. Namun hak gadai diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri.

Hak Usaha Bagi-bagi hasil dan Hak Menumpang didalam UUPA tidak diatur secara tegas. Pelaksanaannya dikembalikan pada daerah hukum adat yang berlaku didaerah tersebut. Karena pada

daerah hukum adat yang berlaku didaerah tersebut. Karena pada dasarnya hukum adat akan berlaku apabila dalam UUPA aturan hukum tersebut tidak diatur. Asalkan pelaksanaannya sesuai dengan norma-norma kesusilaan dan tidak menguntungkan salah satu pihak saja tetapi saling memberikan keuntungan antara para pihak.

Hak Sewa dan lain-lainnya diatur dalam Pasal 44 sampai Pasal 45 UUPA. Yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian antar subyek hukumnya.

## **B. Pendaftaran Tanah**

### **B.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Dalam menghadapi kasus-kasus kongrit yang berkaitan dengan pertanahan disediakanlah lembaga yang mengurus tentang pertanahan yang berada dibawah Departemen Pertanahan Nasional. Tugasnya menjaga tertib administrasi pertanahan yang salah satunya adalah melakukan kegiatan pendaftaran tanah. Masyarakat luas juga mengerti dan memahami manfaat dan fungsi pendaftaran tanah bagi kepentingan bersama. Maka penulis akan mencoba menguraikan tentang pengertian dari pendaftaran tanah.

Pengertian Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah

“suatu rangkaian Kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan surat tanda buktinya dan pemeliharannya”.<sup>18</sup>

Pendaftaran tanah dalam UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yang berbunyi :

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran, Pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>19</sup>

Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi :

- a. Pengukuran, Pemetaan dan pembukuan tanah

Kegiatan ini dilakukan untuk mendapatkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur yang akan menjelaskan tentang kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah.

Kegiatan ini merupakan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan pencatatan perubahan dan pemindahan hak serta beban-beban lainnya

---

<sup>18</sup> *Op. Cit.* hal 72.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal 558.

yang membebani hak atas tanah yang didaftar, guna mengetahui status dan subyek haknya.

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah dahulu tidak secara tegas disebutkan namun pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 1 tentang Pendaftaran tanah yang isinya :

“ Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran tanah menurut Ketentuan-Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.”<sup>20</sup>

Pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 tentang Pendaftaran Tanah yang isinya yaitu :

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya”

Sehingga pada intinya pengertian pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah untuk kepentingan masyarakat secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu

---

<sup>20</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960)*, (Bandung, Penerbit : PT. Citra Aditya Bakti, 1997), Cetakan 10, Hal 361.

yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Sebagian kegiatannya berupa pengumpulan data fisik dan pembuatan data yuridis.

Kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang terkumpul dan tersedia, harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perUndang-Undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.

Yang dimaksud “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, desa, ataupun kelurahan seperti yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan yang didaftar hanyalah sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.

Jadi pada dasarnya urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” data-datanya, “pengolahan” atau “*processing*”nya, “penyimpanan”nya, dan kemudian “penyajianya”. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, micro film atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kalinya maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian “penyajian” termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya.

## **B.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang tertulis diantaranya :

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya Pasal 19 (2c), Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 UUPA;
- b. Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan demikian akan diketahui bahwa perangkat hukum Indonesia telah memadai untuk menciptakan suatu tertib administrasi pertanahan yang baik yang sangat diharapkan negara dan masyarakat demi perlindungan hukum terhadap sertipikat Hak atas Tanah yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah.

### **B.3. Tujuan dan fungsi Pendaftaran Tanah**

#### **B.3.a. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pada dasarnya ada beberapa instansi pemerintah yang menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, baik mengenai obyeknya maupun mengenai subyeknya. Hal demikian itu dilakukan khusus untuk keperluan administrasi intern instansi tersebut. Data-data yang dibuat tersebut pada dasarnya bertujuan sekedar untuk membantu instansi yang bersangkutan dalam melaksanakan fungsi administrasinya. Misalnya kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Lurah/Kepala Desa mengenai bidang-bidang tanah setempat dilakukan hanya untuk memudahkan tertib administrasinya. Karena pada dasarnya kegiatan pendafrtan tanah yang berhak melakukannya hanyalah Badan

Pertanahan Nasional atau Kantor Agraria yang bukan hanya untuk kepentingan administrasi saja tetapi juga untuk menjamin kepastian hukum yang berkenaan dengan Hak atas Tanah tersebut yang berkaitan dengan letak dan subyeknya. Sehingga masyarakat tidak perlu khawatir lagi akan kebenaran data tanah yang dimilikinya terhadap gangguan dari pihak lain asalkan data tanah tersebut memang sudah sesuai dengan data tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan diwilayah tanah tersebut berada.

### 1. Tujuan Umum

Menurut Ali Achmad Chomzah dalam Bukunya Hukum Agraria menyatakan “di dalam era pembangunan khususnya dibidang pertanahan sasaran yang hendak dicapai oleh pemerintah yaitu terwujudnya catur tertib pertanahan. Catur tertib pertanahan itu sendiri meliputi : Tertib Hukum Pertanahan, Tertib administrasi Pertanahan, Tertib penggunaan tanah, dan Tertib Pemeliharaan lingkungan hidup.”<sup>21</sup>

Tujuan pendaftaran tanah pada awalnya digunakan untuk kepentingan penarikan pajak semata terhadap tanah-tanah yang dimiliki oleh wajib pajak demi kepentingan negara. Pada mulanya pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah

---

<sup>21</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta, Penerbit : Prestasi Pustaka Publisher, 2003), Cetakan 1, Hal 71.

teknis untuk suatu Rekord (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan atau bidang tanah yang digunakan sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah seseorang atau badan hukum.

Hal tersebut dalam perkembangannya mengalami pergeseran karena *Cadastre* sudah tidak digunakan sebagai alat penarikan pajak saja tetapi sudah dialih fungsikan sebagai salah satu data akurat yang menjadi acuan pemerintah dalam melihat perkembangan pertanahan di Indonesia. Sehingga pendaftaran tanah tersebut merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.

Masih menurut Ali Achmad Chomzah dalam Bukunya Hukum Agraria menyatakan yang disebut dengan tertib administrasi pertanahan yaitu :

- a. Untuk setiap bidang tanah telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan Kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi Pertanahan yang lengkap ;
- b. Terhadap mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan maksimal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten ;

- c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan memanfaatkan tanah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.<sup>22</sup>

Dengan usaha-usaha tersebut diatas maka akan terwujud adanya Tertib Hukum Pertanahan yang akan menimbulkan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan dan hak-hak pengguna Atas Tanah dilindungi oleh negara khususnya dalam kaitan ini dengan perlindungan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

## 2. Tujuan Khusus

Pada hakekatnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Hal tersebut sesuai yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>23</sup>

Berdasarkan Ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut diatas kegiatan pendaftaran tanah ditujukan secara khusus kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal 74.

<sup>23</sup> *Op. Cit.* hal 558.

Wilayah Republik Indonesia tanpa terkecuali dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang bersangkutan.

Kepastian hukum dibidang pertanahan tersebut meliputi :

1. Kepastian Subyek Hak

Mendapatkan kepastian tentang pemegang haknya (orang atau badan hukum).

2. Kepastian Obyek Hak

Mendapatkan kepastian mengenai letak, batas serta luas bidang tanah.

3. Kepastian Status Hak

Mendapatkan kepastian tentang status hak atas tanah seperti : Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (GHB) dan sebagainya.

4. Kepastian Hukumnya

Mendapatkan kepastian mengenai wewenang dan kewajiban-kewajiban pemegang hak.

Untuk memberikan pelayanan itu maka pendaftaran tanah menciptakan prasarana-prasarana, misalnya dalam bentuk peta-peta kadester serta daftar-daftar yang terdiri dari daftar tanah, daftar buku tanah, daftar surat ukur dan daftar nama. Dengan peta dan daftar-daftar tersebut berbagai pelayanan dapat diberikan untuk keperluan

administrasi atau informasi serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikasi.

Sasarannya Pendaftaran Tanah adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai dengan suatu hak dan dikenal dengan tanah hak yang kemudian akan diukur, dipetakan dan diselidiki proses penguasaan oleh pemegang haknya.

Hasil dari pendaftaran tanah berupa peta dan daftar yang memberikan penjelasan mengenai siapa pemegang haknya, letak tanah, luas dan data lain sebagainya. Data-data tersebut dapat menjawab tentang berbagai masalah yang terjadi dalam masyarakat tentang ketidakpastian dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah termasuk pula dalam menghadapi masalah-masalah yang berkaitan dengan batas tanah yang sering terjadi di masyarakat.

### **B.3.b. Fungsi Pendaftaran Tanah**

Menurut Badan Pertanahan Nasional dalam bukunya yang berjudul Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah “fungsi dari Pendaftaran Tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum”.<sup>24</sup>

Kepastian hukum tersebut meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak) ;

---

<sup>24</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, Penerbit : BPN, 1993), hal 5.

- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak) ;
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum apabila pendaftaran tanah memenuhi 3 (tiga) syarat :

- a. Peta-peta kadester dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan menggambarkan batas yang sah menurut hukum ;
- b. Daftar umum membuktikan pemegang hak yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum ;
- c. Setiap hak dan peralihannya harus terdaftar.

Fungsi pendaftaran tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”.<sup>25</sup>

Fungsi pendaftaran tanah itu sendiri dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

---

<sup>25</sup> *Op. Cit*, hal 558.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>26</sup>

Jadi maksud dari pasal tersebut diatas pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah diikuti dengan pemberian surat tanda bukti hak, yang berguna untuk memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan serta menjaga keakuratan data fisik dan data yuridis.

#### **B.4. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Asas Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, amam, terjangkau, mutakhir dan terbuka”.<sup>27</sup> yang masing-masingnya berarti :

1. Asas Sederhana

Di dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang diatur adalah ketentuan pokoknya sehingga lebih mudah bagi masyarakat untuk memahaminya.

2. Asas Amam

Pendaftaran Tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah..

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hal 258.

<sup>27</sup> *Ibid*, hal 522.

### 3. Asas Terjangkau

Biaya pendaftaran tanah tidak memberatkan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah, sehingga dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat dan jika ada yang tidak mampu dengan besarnya biaya pendaftaran tanah yang telah ditetapkan, sehingga kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah dapat dirasakan oleh semua lapisan masyarakat yang ada.

### 4. Asas Mutakhir

Data-data yang ada didalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.

### 5. Asas Terbuka

Melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis pertanahan akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat.

### B.5. Obyek Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilakukan terhadap obyek-obyek pendaftaran Tanah yang telah di tentukan oleh Undang-undang. Pengaturan terhadap obyek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- (1). Obyek Pendaftaran Tanah tersebut meliputi :
  - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai ;
  - b. Tanah hak pengelolaan ;
  - c. Tanah Wakaf ;
  - d. Hak milik atas satuan rumah susun ;
  - e. Hak Tanggungan ;
  - f. Tanah Negara
- (2). Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah<sup>28</sup>

Dari Pasal 9 ayat (1) tersebut diatas dapat diketahui macam-macam obyek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Dan pada ayat (2) dijelaskan lebih lanjut untuk tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Karena untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah karenanya tidak

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hal 524.

diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian kepemilikan hak atas tanah.

#### **B.6. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara yang satu akan berbeda dengan negara yang lain hal tersebut tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Dikenal dua sistem pendaftaran yang sangat berkaitan dengan apa yang didaftarkan, bagaimana bentuk/hasil penyajiannya dan bukti bila ada perubahan dari data tanah tersebut. Di dunia dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*Registration of Title*).

##### **a. Sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*)**

Dalam sistem pendaftaran akta ini dalam melakukan pendaftaran tanah yang didaftarkan adalah aktanya. Sehingga nantinya bentuk penyajian dari data tanahnya juga berbentuk akta. Maka akan dihasilkan banyak akta-akta akibat berpindah tangannya tanah dari satu orang kepada orang yang lainnya dengan proses jual beli, hibah, wasiat dan lain-lain. Biasanya bahan untuk dapat dibuatnya akta tanah yaitu dari akta jual beli yang telah dilakukan oleh para pihak ataupun karena adanya permohonan pendaftaran untuk pertama kalinya oleh pemilik hak. Nantinya akta asli dari tanah tersebut akan disimpan di

Kantor Pertanahan dan pemilik hak diberikan salinan akta yang digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanahnya. Namun terkadang sistem ini mempersulit pihak-pihak yang ingin mengetahui informasi tentang tanah tersebut karena yang dihasilkan dari pendaftaran tanah tersebut adalah tumpukan akta-akta yang dimungkinkan juga terjadi kesalahan data.

b. Sistem pendaftaran hak (*Registration of Title*)

Berkembang dari sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*) yang dinilai kurang efektif memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya dan dirasa prosesnya terlalu riskan untuk dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta/data-data pertanahan. Maka oleh Torrens di Australia diciptakannya sistem baru yaitu sistem pendaftaran hak (*Registration of Title*). Dalam sistem ini yang didaftarkan dalam proses pendaftaran hak adalah hak atas tanahnya. Dari pendaftaran tersebut akan dihasilkan data tanah yang berupa sertifikat hak atas tanah yang akan disimpan di Kantor Pertanahan. Sertifikat hak atas tanah itu sendiri terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sehingga pihak yang berkepentingan akan suatu informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat dengan mudah melihat kebenaran data yang tertuang dalam sertifikat hak atas tanah tersebut yang disimpan di kantor pertanahan. Di Indonesia

menganut sistem pendaftaran hak hal tersebut tersirat dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dan pendaftaran tanah di Indonesia yang pada akhirnya akan diperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sah menurut Undang-undang.

#### **B.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Sistem publikasi yang digunakan oleh suatu negara dalam penyelenggaraan suatu negara tergantung dari asas pendaftaran tanahnya. Hal ini diperlukan guna menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak nya.

Pengertian publisitas berarti suatu prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah tersebut. Mengenai tanah sebagai obyek hak sistem pengumumannya di anut asas spesialitas yaitu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas yaitu lokasi tanahnya serta luas wilayahnya.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Kumpulan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, *Badan Pendaftaran Tanah Nasional, Diklat Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta, Penerbit : Koperasi Bumi Bakti Adi Guna), hal 6.

Sistem publikasi yang ada didunia dapat dibedakan menjadi dua sistem publikasi pendaftaran tanah yaitu :

a. Sistem pendaftaran tanah yang mengandung unsur Positif

Sistem positif adalah sistem yang menganggap apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti yang mutlak. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah lagi. Sistem publikasi ini memberikan kepercayaan mutlak kepada kebenaran buku tanah dan Pejabat balik nama mempunyai peran yang sangat penting karena dari pejabat tersebut didapatkan data tanah yang diakui mutlak kebenarannya. Oleh karena itu Kantor Pertanahan harus sangat hati-hati dalam mengeluarkan sertipikat hak atas tanah karena apabila ada kekeliruan tidak dapat dilakukan perubahan. Apabila ada kekeliruan data tanah pemilik tanah hanya dapat meminta kompensasi kepada pemerintah untuk memberikan ganti kerugian. Dalam sistem ini dikenal istilah *the register is everything* yaitu data yang terdapat di dalam buku tanah dianggap mutlak adanya.

Kelebihan sistem ini adalah kepastian hukum dari pemegang hak oleh karena ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangan sistem ini adalah pendaftaran

yang dilakukan tidak lancar dan dapat terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain.

Sistem pendaftaran ini dianut oleh beberapa negara yaitu diantaranya oleh Australia, Singapura, dan beberapa negara bagian Amerika Serikat.

b. Sistem Pendaftaran tanah yang mengandung unsur Negatif

Menurut sistem ini segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai ada gugatan dari pihak lain yang menyangsikan kebenaran data dalam sertifikat dan dapat membuktikannya di muka pengadilan. Sehingga perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah juga tidak mutlak karena sewaktu-waktu dapat menghadapi gugatan dari orang lain. Dalam asas ini dikenal istilah *nemo plus juris* yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahtangankan hak melebihi apa yang dia sendiri punya.

Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah adalah hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang ditunjuk oleh undang-undang sebagai pemilik hak atas tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa pemilik sebenarnya adalah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai

kekuatan hukum tetap. Dalam sistem publikasi ini yang menentukan berpindahnya hak atas tanah adalah sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan subyek hukum tersebut bukan pada saat tanah tersebut di daftarkan ke kantor pertanahan.

Dalam sistem negatif ini jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih harus berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah ataupun surat tanda bukti hak yang dikeluarkan

Sistem negatif ini merupakan kebalikan atau lawan dari sistem positif yang sekarang dipakai di Prancis dan Nederland. Dalam sistem ini jaminan lebih kuat diberikan kepada pemilik hak atas tanah, di mana orang dapat menggugat haknya apabila suatu saat terjadi kesalahan atau kekhilafan dalam pendaftaran tanahnya sehingga terdaftarnya nama seseorang sebagai pemilik hak belum menjamin bahwa ia tidak akan mendapatkan gugatan dari orang lain yang dapat membuktikan kepemilikan haknya.

Dengan diberlakukannya UUPA Jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kepada pemerintah telah dilekatkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA, merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka diberikannya sertipikat hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” dalam pengertian tersebut berarti bahwa sertipikat tanah tersebut yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah tidak mutlak dan mempunyai akibat hukum segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem pendaftaran tanah Negatif yang mengandung unsur Positif<sup>30</sup>

Karena antara sistem negatif dan positif tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing maka Indonesia dapat menganut kedua sistem tersebut dengan segala penyesuaiannya maka sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Jadi sistem publikasi yang digunakan yaitu sistem pendaftaran negatif yang mengandung unsur positif. Hal tersebut terlihat dengan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembukti yang kuat seperti yang dinyatakan

---

<sup>30</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, (Bandung, Penerbit : Alumni , 1983), hal 5.

berlaku sebagai alat pembukti yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

### **C. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

#### **C. 1. Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah**

Pengertian sertipikat hak atas tanah dengan sertipikat pengganti hak atas tanah hampir sama karena sama-sama merupakan bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA maka diketahui akibat hukum dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang sah.

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya *Hak Anda atas Tanah* menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>31</sup>

Menurut Budi Harsono dalam *Bukunya Hukum Agraria Indonesia* Sertipikat Hak atas Tanah terdiri atas salinan buku-buku dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta, Penerbit : Ghalia Indonesia, 1997), hal 64.

<sup>32</sup> *Op. Cit.*, hal 78.

Sertipikat menurut Pasal 13 PP Nomor 10 tahun 1961 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah

Sertipikat menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat yang dipunyai pemilik hak atas tanah.

## C. 2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi utama sertipikat menurut Effendi Perangin dalam bukunya *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah* yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah/tanggungannya.<sup>33</sup> Jadi sertipikat pengganti juga merupakan surat tanda bukti hak yang membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah tertentu. Sertipikat atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Kekuatan pembuktian sertipikat Pengganti hak atas tanah dapat ketahui dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Penerbit : PT. RajaGrafindo Persada, 1996), hal 1.

<sup>34</sup> *Op. Cit.* hal 536.

Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah) maka data-data tersebut harus dianggap benar.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli. Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya asas publisitas yang dianut oleh Indonesia sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

yang diakibatkan penyalahgunaan sertifikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

### **C. 3. Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat menurut PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Secara fisik Sertipikat hak atas tanah terdiri :

- a. Sampul luar
- b. Sampul dalam
- c. Buku tanah
- d. Surat ukur

Dalam sertipikat hak atas tanah diterangkan dengan tegas jenis hak atas tanahnya, pemegang hak tanahnya, keterangan fisik tentang tanah, beban di atas tanah tersebut, dan peristiwa hukum apa saja yang pernah terjadi dengan tanah tersebut.

Ada beberapa alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikenal sebelum berlakunya UUPA dan sesudah berlakunya UUPA yaitu diantaranya :

a. Sebelum berlakunya UUPA :

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam bukti kepemilikan Hak atas tanah yaitu :

➤ Letter C/D

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelum di Undangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di Kantor Desa sebagai bukti telah didaftarkannya tanah tersebut. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

➤ Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk kepentingan penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat. Sehingga pejuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah-tanah adat sudah membayar kuwajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Menurut penulis Letter C/D dengan Petuk pajak ada perbedaannya yaitu Letter C/D adalah catatan yang berisi bukti pemilikan hak setelah pemilik hak mendaftarkan tanahnya di Kantor Desa sedangkan Petuk pajak adalah bukti pembayaran atas tanahnya setelah pemilik tanah memenuhi kewajiban untuk membayar pajak atas tanahnya. Namun keduanya sama-sama dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan hak sebelum berlakunya UUPA.

b. Setelah berlakunya UUPA

Setelah diberlakukannya UUPA Tahun 1960 Letter C/D dan Petuk Pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan diperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Setelah berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa pemilik hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undang. Sesungguhnya PBB bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak karena pada dasarnya PBB merupakan bukti pelunasan Hak atas tanah yang dimiliki seseorang karena orang tersebut telah mengambil manfaat di atas tanah tersebut dan harus memberikan kewajibannya kepada negara sebagai wajib pajak karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah Sertipikat Hak atas Tanah.

#### **C.4. Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

##### **C.4.1. Pengertian Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Sertipikat pengganti Hak atas tanah diatur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang penerbitan Sertipikat Pengganti. Pada dasarnya sertipikat pengganti diterbitkan sebagai pengganti sertipikat hak atas tanah yang telah mengalami kerusakan ataupun hilang atau sertipikat yang masih menggunakan blangko lama yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri ataupun sertipikat aslinya tidak diserahkan pemilik hak kepada pemilik hak yang baru pada saat lelang eksekusi terjadi.

Sehingga pada dasarnya sertipikat asli yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk pertama kalinya dengan Sertipikat Pengganti Hak atas tanah yang dipegang pemilik hak atas tanah sama-sama mempunyai kekuatan hukum yang sama. Namun apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti Hak atas tanah maka akan dilakukan pembatalan sertipikat pertama/asli dari bidang tanah yang telah diterbitkan sebelumnya. Hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalah gunakannya sertipikat tanah terdahulu oleh pihak lain yang dapat merugikan pemegang hak.

Dalam hukum Agraria Indonesia dikenal beberapa jenis sertipikat yaitu sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak tanggungan dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Dalam penulisan tesis ini penulis menitik beratkan tinjauan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan judul penulisan tesis ini.

Sertipikat pengganti merupakan salinan sertipikat asli yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional atas permintaan pemegang hak dikarenakan sertipikat asli mengalami kerusakan, hilang, atau tidak diserahkan kepada pembeli pada saat lelang eksekusi berlangsung. Jadi tidak ada perbedaan yang mendasar antara sertipikat asli dan sertipikat pengganti hanya dalam sertipikat pengganti blangko keterangannya akan dituliskan bahwa sertipikat ini adalah sertipikat pengganti dari sertipikat asli pemegang hak dengan nomor sertipikat yang sama seperti nomor sertipikat asli.

Jadi menurut penulis tidak ada perbedaan isi dari sertipikat dan sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena merupakan alat bukti kepemilikan yang sah menurut Undang-Undang.

#### **C.4. 2. Faktor-Faktor Penyebab diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah**

Sertipikat pengganti dapat diterbitkan karena sertipikat asli hak atas tanah tersebut mengalami kerusakan ataupun hilang.

##### **1. Pengertian Sertipikat Rusak**

Pengertian Sertipikat Rusak pada Hak atas Tanah pada dasarnya hampir sama dengan pengertian sertipikat hak atas tanah yaitu salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang telah ditentukan oleh Pemerintah namun sertipikat tersebut telah mengalami kerusakan baik dapat berupa kerusakan fisik.

Sertipikat Rusak dalam perundang-undangan diatur dalam Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Dalam hal penggantian sertipikat rusak atau pembaharuan blangko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.<sup>35</sup>

Kerusakan fisik tersebut dapat berbentuk rusak yang disebabkan karena binatang misalnya dimakan rayap atau kutu ataupun kerusakan tersebut disebabkan karena sebab manusia misalnya sertipikat terkena tinta sebagian hingga tidak dapat terbaca lagi. Sehingga pada intinya yang disebut sertipikat rusak adalah sertipikat asli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan tetapi telah mempunyai bentuk tidak

---

<sup>35</sup> *Op. Cit.* hal 549.

sesuai lagi dengan bentuk sertipikat asli pada umumnya karena telah mengalami kerusakan.

Dalam buku *Petunjuk Praktis Tata Pendaftaran Tanah* menyebutkan Kerusakan sertipikat dapat berupa ada bagian sertipikat yang tidak terbaca lagi atau ada halaman yang sobek atau lepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut<sup>36</sup>.

Terhadap sertipikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan tersebut harus segera dilaporkan ke kantor Pertanahan agar diperbaiki sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Pengertian Sertipikat Hilang**

Pengertian Sertipikat Hilang pada Hak atas Tanah pada dasarnya hampir sama dengan pengertian sertipikat hak atas tanah yaitu salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang telah ditentukan oleh Pemerintah namun sertipikat tersebut telah hilang.

Hilangnya sertipikat Hak atas tanah tersebut dapat disebabkan karena sebab alam dan sebab manusia. Alam dapat dikarenakan terjadinya bencana alam yang tentu saja tidak dapat dihindari oleh pemilik hak atas

---

<sup>36</sup> *Petunjuk Peknis Tata Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, Penerbit : Badan Pertanahan Nasional), hal 88.

tanah tersebut. Manusia dapat disebabkan karena kelalaiannya yang mengakibatkan sertipikat hak atas tanah tersebut hilang.

Terhadap sertipikat hak atas tanah yang hilang tersebut harus segera dilaporkan kepada pihak yang berwenang yaitu pihak kepolisian untuk meminta bukti laporan kehilangan terhadap pemilik hak atas tanah yang ditunjuk tersebut sehingga menghindari apabila terjadinya tindak kriminalitas yang dilakukan oleh orang yang tidak bertanggungjawab terhadap tanah yang kita miliki. Untuk selanjutnya laporan kehilangan tersebut diserahkan ke kantor Pertanahan di wilayah tanah tersebut berada untuk dimintakan permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas tanah seperti pada pembahasan tesis yang dipilih oleh penulis untuk diketahui lebih dalam lagi.

#### **C.5. Prosedur Permohonan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat telah Rusak dan Hilang**

Sebelum sertipikat hak atas tanah dikeluarkan harus ada kepastian dahulu tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertipikat itu nantinya. Yaitu tentang jenis hak atas tanah, pemegang hak, keterangan fisik tentang tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang penting yang terjadi dengan tanah tersebut.

Menurut Soemarno dalam bukunya Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Tahun 1997 menyebutkan bahwa permohonan hak atas tanah

adalah cara untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.<sup>37</sup>

Beberapa jenis Hak atas Tanah yaitu Hak Milik (HM) yang diatur dalam Pasal 20 UUPA, Hak Guna Usaha (HGU) yang diatur dalam Pasal 28 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) yang diatur dalam Pasal 35 UUPA, dan Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Pasal 41 UUPA. Hak atas Tanah yang dapat dimiliki yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Cara memperoleh sertipikat pengganti hak atas tanah pada dasarnya hampir sama seperti mengurus permohonan sertipikat di kantor Pertanahan. Penerbitan sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 137 sampai dengan Pasal 139 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam Pasal tersebut diatur bahwa permintaan permohonan penerbitan sertipikat pengganti dari pemegang hak dapat diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional apabila sertipikat asli Hak atas tanah mengalami kerusakan, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi/blangko lama, atau sertipikat asli yang pada saat lelang tidak diserahkan kepada pembeli pada saat lelang eksekusi.

---

<sup>37</sup> Soemarno, *Buku Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Tahun 1997*, (Penerbit : PT. Sekala Jalmakarya, 1997), Cetakan 1, hal 3.

Permohonan permintaan sertipikat pengganti hanya dapat dilakukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau dapat dimohonkan juga oleh pihak yang dikuasakan kepadanya berdasarkan akta PPAT atau berdasarkan kutipan di dalam risalah lelang.

Dalam hal pemegang hak telah meninggal dunia pemohon sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris pemilik hak atas tanah. Dan perubahan atas segala data tanah akan disesuaikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

#### **C.5.a. Prosedur Permohonan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah karena sertipikat Rusak**

Dalam hal sertipikat pengganti yang dikeluarkan karena sertipikat asli telah mengalami kerusakan ataupun sertipikat Hak atas tanah yang masih menggunakan blangko lama. Sertipikat Pengganti yang mengalami kerusakan tersebut diatur Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 137 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Permohonan permintaan penerbitan Sertipikat Pengganti dapat diajukan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat lama yang bersangkutan.

Sertipikat dapat dikatakan rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup digunakan untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut.

Sertipikat yang masih menggunakan blangko lama harus dirubah menggunakan blako sertipikat baru sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru.

#### **C.5.b. Prosedur Permohonan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah karena sertipikat Hilang**

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti dikarenakan sertipikat asli telah hilang diatur dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti dikarenakan hilang pemohon harus menyertakan surat pernyataan dibawah sumpah yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan. Penerbitan sertipikat tersebut didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat harian setempat atas biaya pemohon.

Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman pertama kali dan ternyata tidak ada pihak lain yang menyatakan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada pihak lain yang dalam proses pengumuman menyatakan keberatan karena merasa kepentingnya telah dirugikan namun atas pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan ternyata keberatan tersebut tidak beralasan dan dapat diabaikan maka Kantor Pertanahan dapat menerbitkan Sertipikat Pengganti hak atas tanah tersebut. Namun jika keberatan yang diajukan pihak lain tersebut beralasan dan Kantor Pertanahan telah melakukan penyelidikan terhadap data tanah yang bersangkutan maka Kantor Pertanahan tidak boleh mengabulkan permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah tersebut.

Setelah Kantor Pertanahan mengabulkan ataupun menolah permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan wajib membuat Berita Acara tentang tindakan yang diambil dalam permohonan tersebut baik permohonan dikabulkan ataupun permohonan ditolak.

Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang mengeluarkan sertipikat pengganti akan menyelidiki terlebih dahulu segala permohonan dan alasan dan data-data pertanahan atas permohonan permintaan penerbitan sertipikat pengganti. Hal

ini disebabkan penerbitan sertipikat pengganti akan menimbulkan akibat hukum yang sama seperti penerbitan sertipikat asli. Kedua jenis sertipikat ini tidak memiliki perbedaan kekuatan hukum dalam hal pembuktiannya.

Sertipikat Pengganti yang telah diterbitkan akan diserahkan kepada pihak yang mengajukan permohonan diterbitkannya Sertipikat Pengganti ataupun orang lain yang telah diberi kuasa untuk menerima sertipikat pengganti. Penerbitan sertipikat pengganti menimbulkan akibat hukum tidak berlakunya sertipikat asli yang telah dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional sebelumnya. Terhadap sertipikat Hak atas tanah yang dikeluarkan karena sertipikat asli telah mengalami kerusakan ataupun masih menggunakan blangko lama maka setelah diterbitkannya sertipikat pengganti sertipikat lama yang masih tersisa akan dimusnahkan oleh kantor pertanahan untuk menghindari penyalahgunaan dikemudian hari.

#### **D. Proses Penyelesaian Sengketa yang Berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Secara umum segala permasalahan yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dapat diselesaikan dengan beberapa tahapan. Mekanisme penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah tersebut dibagi dalam beberapa tahap yaitu :

##### **A. Pengaduan**

Dalam tahap pengaduan biasanya sengketa Hak Atas Tanah yang berkaitan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah biasanya berisikan hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan.

##### **B. Penelitian**

Penelitian kasus tersebut dapat dilakukan dengan :

- a. Pengumpulan data administrasi
- b. Penelitian fisik di lapangan

##### **C. Pencegahan Mutasi**

Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terhadap tanah yang mengalami sengketa dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang akan dilakukan terhadap bidang tanah tersebut.

#### D. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam penyelesaian sengketa. Pihak yang membantu penyelesaian musyawarah yaitu Pihak mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang).

Musyawarah ini harus pula memperhatikan tata cara formal yaitu :

- 1) Surat pemanggilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang kepada para pihak
- 2) Berita acara musyawarah
- 3) Akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga.

#### E. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha musyawarah yang telah dilakukan gagal maka kepada yang bersangkutan diserahkan untuk menyajikan masalahnya kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada.

Tahapan-tahapan penyelesaian permasalahan tersebut diatas biasanya apabila sudah bisa diselesaikan di tahap pertama tidak akan lagi dilanjutkan ketahap berikutnya. Sehingga sebaiknya segala permasalahan yang terjadi lebih baik diselesaikan secara musyawarah antar para pihak.

### BAB III METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode Penelitian yang tepat juga diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik dan tersistimatis sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Pengertian penelitian menurut Komarudin dalam bukunya *Penulisan Skripsi dan Thesis* menyebutkan penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.<sup>1</sup>

Jadi pada intinya penelitian merupakan suatu usaha manusia untuk mencapai tujuan yang diinginkan agar penelitian berjalan lancar, terarah, dan mendapatkan hasil yang maksimal dan untuk mencapai semua itu dibutuhkan suatu metode penelitian yang tepat.

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan, menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran. Karena metodologi mampu memberikan pedoman

---

<sup>1</sup> Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, (Bandung : 1979), hal 27.

tentang cara bagaimana seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta permasalahan yang dihadapi.

Untuk memperoleh data yang diperlukan dari objek yang akan diteliti maka diperlukan suatu tahapan yang disebut penelitian. Dalam suatu rangkaian ilmiah akan selalu didahului dengan penelitian, karena penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.<sup>39</sup> Didalam penelitian ini penulis melakukan penelitian sebagai berikut :

#### **A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan adalah suatu cara bagaimana memperlakukan pokok permasalahan dalam rangka mencari pemecahan berupa jawaban-jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang bertumpu pada data primer (hasil penelitian dari data lapangan). Yuridis karena bertumpu pada segala peraturan perundang-undangan positif baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang berkaitan dengan penulisan tesis ini. Empiris karena berdasarkan kenyataan yang ada dilapangan sehubungan dengan permasalahan dalam tesis ini khususnya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Penerbit : CV.Rajawali, 1985), hal 10.

Menurut Pendekatan yuridis empiris pengetahuan harus didasarkan atau diperoleh dari pengalaman peneliti, dan pendekatan empiris menganggap kekacauan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada kekuatan berpikir dan mengabaikan alam pengetahuan yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang benar dan ini digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi.<sup>40</sup> Dalam pelaksanaan pendekatan Yuridis Empiris ini maka metode yang digunakan peneliti adalah metode kualitatif.

## B. Spesifikasi Penelitian

Menurut Suharsimi Arikunto dalam bukunya *Prosedur Penelitian, Spesifikasi* yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif analitis yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.<sup>41</sup>

Dalam penelitian ini spesifikasinya yaitu untuk menggambarkan tentang pemberian Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tata cara untuk memperoleh sertipikat

---

<sup>40</sup> Ronny Hanitito Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Semarang, Penerbit : Ghalia Indonesia, 1982), Cetakan 1, hal 17.

<sup>41</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta, Penerbit : PT.Renika Cipta, 1992), Cetakan VIII, hal 207.

pengganti hak atas tanah dan penyelesaian kasusnya apabila timbul masalah yang berkaitan dengan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut.

### **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah Daerah Kabupaten Semarang.

Peneliti mengambil lokasi tersebut karena berdasarkan penelitian pendahuluan (*prasurvey*) di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terdapat penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang dapat menggambarkan keadaan sesuai didalam permasalahan yang akan dijabarkan dalam tesis ini. Sehingga penulis bermaksud untuk mengkaji lebih lanjut tentang perlindungan hukum terhadap kepemilikan sertipikat pengganti dan proses penyelesaiannya apabila sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut timbul sengketa.

### **D. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling**

Pengertian dari populasi adalah “keseluruhan objek atau keseluruhan gejala atau keseluruhan kejadian atau keseluruhan unit yang akan diteliti”.<sup>42</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dan pihak-pihak yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hal 102.

Agar dalam penelitian ini berlangsung dengan lancar maka untuk menghemat waktu dan tenaga diperlukankah suatu sampel yang dianggap dapat mewakili populasi yang diteliti tersebut. Maka peneliti memilih teknik sampling secara Non-random sampling.

Menurut Supranto dalam bukunya Metode Penelitian Hukum dan Statistik mengemukakan bahwa teknik Non-random sampling adalah sampling dimana elemen sampel tidak secara acak, tidak objektif tetapi secara subjektif.<sup>43</sup> Dari berbagai macam teknik pengambilan sampling dalam Non-random sampling, penulis memilih secara *purposive sampling*. Masih menurut Supranto *Purposive sampling* yaitu pemilihan elemen sampel tersebut dilakukan secara sengaja.<sup>44</sup>

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah Pemohon yang mengajukan permintaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang. Sedangkan yang dijadikan responden dalam penelitian ini yaitu 20 orang yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dari Tahun 2003 sampai 2004.

Sebagai penunjang penelitian ditunjuk 2 orang yang bertugas di bagian Pendaftaran Hak atas Tanah dan 2 orang pegawai yang bertugas di bagian Sertipikat Hak atas Tanah Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

---

<sup>43</sup> Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, (Jakarta, Penerbit : PT. Rineka Cipta, 2002), hal 35.

<sup>44</sup> *Loc.Cit.*

sebagai nara sumber yang sangat membantu dalam memberikan penjelasan tentang pembahasan tesis ini.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penulisan tesis ini data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder.

### **1. Data Primer**

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari masyarakat (penelitian lapangan) melalui wawancara.

Data primer yang diperoleh oleh peneliti didapat dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan, dan melakukan wawancara yang dilakukan peneliti terhadap responden dan narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian.

### **2. Data sekunder**

Data sekunder adalah data yang didapat dari penelitian kepustakaan dengan cara studi dokumen atau tulisan yang telah dipublikasikan oleh penulisnya.

Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari :

#### **a. Bahan-bahan hukum primer :**

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri.

1. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar-Dasar Agraria (UUPA).
  2. Peraturan Perundang-Undangan Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  3. Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.
  4. Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.
- b. Bahan-bahan hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer.

Yaitu terdiri dari :

1. Hasil karya ilmiah para sarjana dan hasil penelitian tentang Pendaftaran Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah ;
2. Buku-buku mengenai Hukum Agraria ;
3. Buku-buku tentang Pendaftaran Tanah ;
4. Buku-buku tentang Hak atas Tanah ;
5. Buku-buku Sertipikat Hak atas Tanah ;
6. Buku-buku tentang Metodologi Penelitian ;

c. Bahan-bahan hukum tersier

Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan sekunder. Terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Kamus Pertanahan.

**F. Teknik Analisis Data**

Metode yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang telah terkumpul dan akan dipergunakan metode analisis data secara kualitatif.

Metode analisis data secara kualitatif digunakan karena penelitian ini bertitik tolak dari data sekunder yang berupa dokumen-dokumen yang dimiliki Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah disusun secara sistematis, kemudian dilakukan pengecekan data sebagai tambahan referensi yang berupa kalimat-kalimat yang dikumpulkan dari hasil wawancara dengan nara sumber untuk menemukan asas-asas dan informasi yang berguna demi pemecahan masalah dalam penelitian ini.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **A.1. Letak Geografis**

Kabupaten Semarang merupakan salah satu dari 35 daerah kabupaten/kota di Propinsi Jawa Tengah yang secara geografis berada pada  $110^{\circ} 14:54,75$  sampai dengan  $110^{\circ} 39'3''$  bujur timur dan  $7^{\circ} 3'57''$  sampai dengan  $7^{\circ}30$  lintang selatan.

Secara administrasi wilayah Kabupaten Semarang memiliki batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan daerah Kota Semarang ;
2. Sebelah Timur berbatasan dengan daerah Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Boyolali;
3. Sebelah selatan berbatasan dengan daerah Bawen ;
4. Sebelah Barat berbatasan dengan daerah Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Kendal.

##### **A.2. Luas dan Wilayah Topografi**

Kabupaten Semarang memiliki luas wilayah 95,020,67 Ha atau sekitar 2,92% dari seluruh wilayah Propinsi Jawa Tengah yang terdiri atas 15 Kecamatan dan 208 Desa, 27 Kelurahan, 1.472 Rw dan 6.012 Rt.

Kondisi topografi wilayah Kabupaten Semarang terdiri dari pegunungan dan perbukitan dengan curah hujan berkisar rata-rata 2,288 mm<sup>2</sup> dan suhu harian rata-rata 20,40<sup>o</sup> celsius berkisar dari 15,5<sup>o</sup> celcius sampai dengan daerah terendah yakni Kecamatan Ungaran dengan ketinggian 310 m diatas permukaan laut. Penggunaan tanah di wilayah kabupaten Semarang meliputi tanah sawah, tanah kering, tanah basah yang rinciannya yaitu sebagai berikut :

a. Tanah sawah terdiri dari :

1. irigasi teknis : 4,293,47 Ha
2. irigasi setengah teknis : 4,530,98 Ha
3. irigasi sederhana : 8,866,79 Ha
4. tanah hujan/rendahan : 7,002,57 Ha

b. Tanah kering terdiri dari :

1. pekarangan/bangunan : 19,387,74 Ha
2. tegal/kebun : 30,789,30 Ha
3. padang gembalang : 1,00 Ha

c. Tanah Besar terdiri dari :

1. balong/empang/kolam : 8,89 Ha
2. rawa : 2,637,27 Ha

Secara umum jumlah bidang tanah di Kabupaten Semarang meliputi tanah milik adat, tanah Negara bekas hak barat dan tanah Negara yang dikuasai oleh pemerintah yang dapat dilihat dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 1

**Daftar Jumlah Bidang Tanah di Masing-masing Kecamatan Di Wilayah Kabupaten Semarang**

No.	Kecamatan	Luas tanah [Ha]	Jumlah Bidang
1.	Getasan	5.589,45	32,065
2.	Tengaran	2.089,4	25,065
3.	Susukan	1.804,5	39,717
4.	Suruh	2.128,8	30,912
5.	Pabelan	9.013,5	29,912
6.	Tuntang	5.580,0	30,882
7.	Banyubiru	1.944,9	34,022
8.	Jambu	2.880,0	22,962
9.	Sumowono	3.711,2	41,321
10.	Ambarawa	9.210,1	31,636
11.	Bawen	7.328,5	35,503
12.	Beringin	5.581,5	24,222
13.	Bergas	5.579,0	24,222
14.	Ungaran	8.949,0	45,649
15.	Pringapus	5.579,7	18,447
16.	Bancak	9.148,8	19,488
17.	Kaliwungu	9.240,2	18,915

*Sumber : Data Sekunder Laporan Tahunan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Tahun 2004*

### A.3. Demografi

Mengenai kondisi demografi (kependudukan) wilayah Kabupaten Semarang berdasarkan hasil registrasi kependudukan terakhir tahun 1997 tercatat sebanyak 780,656 jiwa atau sekitar 2,55% dari jumlah penduduk Propinsi Jawa Tengah. Kepadatan penduduk sebesar 822 orang/Km<sup>2</sup> berdasarkan jenis kelompoknya maka jumlah penduduk laki-laki dan perempuan di Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

1. Penduduk laki-laki : 381,495 orang
2. Penduduk perempuan : 399,161 orang

Jumlah rumah tangga yang tercatat sebesar 182,447 rumah tangga dengan jumlah anggota rumah tangga rata-rata adalah 4 jiwa/kepala keluarga. Perbesaran penduduk dari Kabupaten Semarang masih belum merata yang ditunjukkan dengan kepadatan penduduk wilayah kecamatan yang tidak sama satu dengan yang lainnya.

Untuk wilayah kecamatan perkotaan mempunyai kepadatan yang tinggi di bandingkan dengan wilayah Kecamatan Pedesaan. Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Semarang secara umum cukup rendah yaitu 0,41 % masih dibawah satu persen kondisi tersebut memberi arti bahwa pembagian kependudukan khususnya usaha untuk menurunkan kelahiran memberikan hasil yang nyata.

Dilihat dari mata pencahariannya penduduk di Kabupaten Semarang dapat digambarkan sebagai berikut :

Tabel 2

**Mata Pencaharian Penduduk Kabupaten Semarang**

No.	Mata Pencaharian	Jumlah	Prosentase
1.	Petani	156,456 orang	40,0 %
2.	Pengusaha/wiraswasta	20,071 orang	5,1 %
3.	Buruh industri	61,184 orang	15,7 %
4.	Buruh tani	97,847 orang	25,0 %
5.	Nelayan	1,453 orang	0,4 %
6.	PNS/TNI-POLRI	22,316 orang	5,8 %
7.	Pensiunan	6,734 orang	1,8 %
8.	Pedagang	19,272 orang	4,9 %
9.	Jasa	5,233 orang	1,3 %
	Jumlah :	380,566 orang	100 %

*Sumber : Data Sekunder Formulir isian monografi Kabupaten Semarang Tahun 2004*

Berdasarkan tabel tersebut diatas, maka kebanyakan penduduk di Kabupaten Semarang bermata pencarian sebagai petani yaitu sebanyak 156,456 orang atau sekitar 40% sedangkan peringkat kedua adalah buruh tani yaitu sebanyak 92,847 orang atau sekitar 25%, dan untuk buruh industri sebanyak 61,184 orang atau sekitar 15,7% dan yang paling sedikit adalah nelayan yaitu hanya ada 1,453 orang atau sekitar 0,4% saja.

## **A.4. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang**

### **A.4.1. Struktur Organisasi**

Dalam rangka meningkatkan kelancaran penyelenggaraan tugas dibidang pertanahan secara berdaya guna dan berhasil guna serta dengan berlakunya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional maka dipandang perlu untuk menyempurnakan organisasi dan tata cara kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya.

Oleh karena itu dikeluarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kotamadya atau Kabupaten.

Berpedoman surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tersebut maka struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

1. Kepala kantor
2. Sub bagian Tata Usaha yang terdiri dari :
  - a. Urusan Keuangan
  - b. Urusan Umum
3. Seksi Pengaturan dan Penguasaan Tanah yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Penataan Penguasaan dan Kepemilikan Tanah
  - b. Sub Seksi Pengendalian Penguasaan dan Pemilikan Tanah

4. Seksi Penatagunaan Tanah yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Data Penatagunaan Tanah
  - b. Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah
5. Seksi Hak-hak Tanah yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Pemberian Hak Atas Tanah
  - b. Sub Seksi Pengadaan Hak Atas Tanah
  - c. Sub Seksi Penyelesaian Masalah Tanah
6. Seksi pengukuran dan pendaftaran Tanah yang terdiri dari :
  - a. Sub seksi Pengukuran dan pemetaan dan Konversi
  - b. Sub seksi Pendaftaran Hak dan Informasi
  - c. Sub seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT

#### **A.4.2. Tugas dan Fungsi**

Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya mempunyai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Hal ini berarti bahwa kantor Pertanahan harus melaksanakan beberapa fungsi yaitu antara lain :

1. Menyiapkan kegiatan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.

2. Melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran pemetaan tanah.
3. Melakukan tata usaha dan rumah tangga Kantor Pertanahan.

Agar tugas dan fungsi yang harus dijalankan Kantor Pertanahan tersebut berjalan sebagaimana mestinya, maka kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mempunyai komponen-komponen dan sub-sub komponen dengan tugas dan fungsinya masing-masing yaitu sebagai berikut :

a. Kepala Kantor

1. mempunyai tugas dan fungsi memimpin seluruh perangkat kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melaksanakan segala kegiatan yang terjadi di wilayah administrasi Kantor pertanahan kabupaten semarang.
2. Dalam melaksanakan kepemimpinannya kepala kantor pertanahan kabupaten Semarang memberikan pedoman, bimbingan dan petunjuk pelaksanaan tugas kepada para staf nya.
3. Dalam rangka memberikan bimbingan dan petunjuk pelaksanaan tugas kepala kantor kabupaten semarang akan mengadakan pertemuan atau rapat berkala dengan kepala seksi dan kepala sub bagian Tata Usaha.
4. Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Semarang akan menerapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dalam unsur-unsur di lingkungan kerja kantor Pertanahan kabupaten Semarang.

b. Sub Bagian Tata Usaha

Dalam melakukan tugas dan fungsinya tersebut diatas Sub Bagian Tata Usaha dibagi menjadi 2 sub bagian yaitu diantaranya :

1. Melakukan dan menangani segala urusan keuangan.

Melakukan segala urusan keuangan di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

2. Melakukan segala urusan kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga.

3. Melakukan segala urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, dan rumah tangga di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

c. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah

Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah mempunyai tugas dan fungsi menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti kerugian dan penyelesaian permasalahan pertanahan.

Agar tugas tersebut dapat terlaksana dengan baik maka Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah menjalankan fungsi-fungsinya sebagai berikut :

1. Menyiapkan dan melakukan kegiatan dibidang pengaturan penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi tanah kelebihan maksimum, tanah

absentee dan tanah partikelir serta pemberian ijin pengalihan dan penyelesaian masalah.

2. Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang penguasaan tanah, redistribusi, pemanfaatan bersama atas tanah dan konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah mempunyai 2 Sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah

Mempunyai tugas melaksanakan kegiatan penegasan dan redistribusi tanah obyek pengaturan penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi tanah kelebihan batas maksimal tanah, tanah absentee, dan tanah partikelir, konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan serta pengaturan pemanfaatan bersama atas tanah termasuk bagi hasil, sewa dan gadai tanah.

2. Sub Seksi Pengendalian Penguasaan dan Pemilikan Tanah

Mempunyai tugas melakukan kegiatan di bidang pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah, pengalihan hak dan penyelesaian masalah.

d. Seksi Penatagunaan Tanah

Seksi Penatagunaan Tanah mempunyai fungsi dan tugas melakukan pengumpulan data dan menyiapkan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat serta menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

Agar tugas tersebut dapat terlaksana dengan baik maka Seksi Penatagunaan Tanah menjalankan fungsinya sebagai berikut :

1. Mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data penatagunaan tanah.
2. Menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan pengadaan tanah pada masyarakat dan menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

e. Seksi Hak-hak atas Tanah

Seksi Hak-hak atas Tanah mempunyai tugas menyiapkan dan melaksanakan kegiatan pemberian Hak Atas Tanah, menangani tentang pengadaan tanah dan penyelesaian masalah tentang pertanahan.

Agar tugas tersebut dapat terlaksana dengan baik maka Seksi Hak-hak atas Tanah menjalankan fungsi-fungsinya sebagai berikut :

1. Menyiapkan penyelesaian pengurusan hak-hak atas tanah.
2. Menyiapkan penyelesaian pengadaan tanah
3. Menyiapkan penyelesaian masalah tentang pertanahan

Dalam menjalankan fungsinya tersebut Seksi Hak-hak atas Tanah terbagi dalam 3 (tiga) sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu sebagai berikut :

1. Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan pemeriksaan fatwa mengenai pemberian, pembaharuan, perpanjangan jangka waktu, penghentian dan pembatalan Hak-hak atas Tanah.

2. Sub Seksi Pengadaan Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengadaan tanah bagi industri pemerintah maupun swasta.

3. Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan penyelesaian masalah pertanahan.

f. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas melakukan pengukuran dan pendataran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta PPAT.

Agar tugas Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dapat berjalan dengan baik maka harus menjalankan fungsinya sebagaimana mestinya yaitu :

1. Melakukan identifikasi pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi Hak Milik atas adat ;

2. Menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data dan informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Dalam menjalankan fungsi tersebut Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah terbagi dalam 3 (tiga) sub seksi dengan tugasnya masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi

Mempunyai tugas melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi tanah milik Adat.

2. Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, pengumpulan data hak atas tanah untuk pembuatan pemeliharaan daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

3. Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT

Mempunyai tugas menyiapkan penyelesaian peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan bimbingan serta menyiapkan daftar-daftar isian di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Dari paparan tentang tugas dan fungsi yang dimiliki setiap bagian yang tersistimatis dan telah terkoordinasi di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang maka akan diketahui bahwa pada dasarnya kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah memenuhi standar tugas dan fungsi sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dapat menjalankan tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diinginkan oleh negara dan masyarakat.

## **B. Gambaran Responden**

### **B.1. Gambaran Umum Responden**

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 orang yaitu pemegang Sertipkat Pengganti Hak atas Tanah dengan ditambah 4 orang sebagai informan (nara sumber) dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Dari keterangan diatas maka akan dibedakan berdasarkan jenis kelamin dari para responden yaitu :

TABEL 3

#### **Jenis Kelamin Responden**

No.	Jenis Kelamin	Pemohon Sertipikat Sertipikat Hak atas Tanah	Prosentase
1.	Laki-laki	16 orang	80 %
2.	Perempuan	4 orang	20 %
	Jumlah	20 orang	100 %

*Sumber : Data Primer tertanggal 20 Pebruari 2005*

Dari responden Pemegang Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah sejumlah 20 orang, terdiri dari 16 orang berjenis kelamin laki-laki dan 4 orang berjenis kelamin perempuan.

Sehingga akan diketahui bahwa responden yang digunakan dalam penelitian ini berjenis antara jenis kelamin laki-laki dan perempuan lebih banyak berjenis kelamin laki-laki dari pada yang berjenis kelamin karena biasanya Sertipikat Hak Milik pemegang hak lebih sering diatas namakan kepala keluarga dalam hal ini laki-laki.

## B.2. Umur Responden

Untuk mengetahui kelompok umur responden yang dipilih dalam penelitian ini maka dapat dilihat sebagai berikut :

TABEL 4  
Kelompok Umur Responden

No.	Umur	Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	Prosentase
1.	<25 tahun	-	-
2.	26-35 tahun	1 orang	5 %
3.	35-45 tahun	6 orang	30 %
4.	46-55 tahun	12 orang	60 %
5.	56 tahun keatas	1 orang	5 %
	Jumlah	20 orang	100 %

*Sumber : Data Primer tertanggal 20 Pebruari 2005*

Dari tabel diatas dapat memberikan gambaran tentang kelompok umur responden yang digunakan dalam penelitian ini telah menandakan usia yang telah cukup secara hukum yaitu telah melewati usia 21 tahun dan demikian segala perbuatan hukum yang dilakukan dapat dimintai pertanggung jawaban secara hukum pula.

### B.3. Pendidikan Responden

Tingkat pendidikan responden sangatlah bervariasi. Untuk Pemohon Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah mulai dari Sekolah Dasar (SD) sampai dengan tingkat Sarjana. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL 5

#### Tingkat Pendidikan Responden

No.	Pendidikan	Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	Prosentase
1.	Tidak tamat SD	-	-
2.	Tamatan SD	1 orang	5 %
3.	SLTP	3 orang	15 %
4.	SLTA	12 orang	60 %
5.	Perguruan Tinggi	4 orang	20 %
6.	Pasca Sarjana	-	-
	Jumlah	20 orang	100 %

Sumber : Data Primer tertanggal 4 Maret 2005

Dari tabel 5 tersebut diatas terlihat bahwa tingkat pendidikan para pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah rata-rata telah menempuh tingkat pendidikan minimal Sekolah Dasar, sehingga mereka diharapkan paling tidak mengetahui tentang pengurusan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah agar status tanah yang dipunyainya memiliki dasar hukum yang kuat dengan diterbitkannya sertipikat kepemilikan hak.

Tingkat pendidikan dalam masyarakat yang bervariasi sangat berpengaruh dalam melakukan segala tindakan khususnya yang berkaitan dengan kesadaran masyarakat akan pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah. Semakin rendah tingkat pendidikan yang dimiliki pemegang hak biasanya semakin rendah pula tingkat pengetahuan orang tersebut tentang masalah persertipikatan. Pada masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan menengah sampai perguruan tinggi lebih cenderung membuka diri terhadap segala informasi yang ada dimasyarakat dalam hal ini khususnya masalah persertipikatan, sehingga mereka cenderung untuk mengetahui kepentingan yang dimiliki dan tindakan apa yang harus ditempuh untuk mempertahankan kepentingan tersebut dari pihak lain.

#### B.4. Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan responden pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah pada terdiri dari PNS/TNI-POLRI, Pegawai Swasta, Petani, Wiraswasta, Pensiunan PNS/TNI-POLRI serta ibu rumah tangga.

TABEL 6

#### Jenis Pekerjaan Responden

No.	Pekerjaan	Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	Prosentase
1.	PNS/TNI POLRI	2 orang	10 %
2.	Pegawai Swasta	9 orang	45 %
3.	Petani	3 orang	15 %
4.	Wiraswasta	4 orang	20 %
5.	Pensiunan	1 orang	5 %
6.	Lain-lain, ibu rumah tangga, buruh	1 orang	5 %
	Jumlah	20 orang	100 %

*Sumber : Data Primer tertanggal 20 Pebruari 2005*

Dari gambaran tabel 6 tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa bervariasinya jenis pekerjaan yang dimiliki para responden maka mempengaruhi juga dalam pengambilan tindakan khususnya yang berkaitan dengan kesadaran masyarakat akan pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah.

Orang yang bekerja biasanya mempunyai pengetahuan tentang pentingnya sertipikat hak atas tanah dan akan melakukan permohonan apabila sertipikat hak atas tanahnya mengalami kerusakan ataupun hilang dengan biaya yang juga telah disiapkan sebelumnya. Orang yang tidak bekerja cenderung untuk tidak melakukan tindakan apapun apabila ia mengetahui sertipikatnya telah mengalami kerusakan karena biaya yang harus dikeluarkannya dianggap terlalu memberatkan.

Sehingga pada responden yang telah bekerja apabila terjadi kerusakan pada sertipikatnya ataupun sertipikat tanahnya telah hilang diharapkan akan segera dilakukan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan setempat hal tersebut menghindari kerugian yang diakibatkan gugatan pihak lain dimasa yang akan datang dan adanya perlindungan hukum dari pemerintah.

#### **B.5. Luas Tanah Responden**

Luas tanah yang dimiliki responden dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut :

TABEL 7

#### **Luas Tanah Yang di Miliki Oleh Responden**

No	Luas Tanah [M]	Jumlah
1.	< 500	10 orang
2.	501-1000	6 orang

3.	1001-1500	1 orang
4.	1511-2000	3 orang
5.	> 2000	-
	Jumlah	20 orang

*Sumber : Data Primer tertanggal 18 April 2005*

Dari gambaran tabel tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa mayoritas responden memiliki luas tanah kurang lebih 500 sampai dengan 1000 meterpersegi. Biasanya tanah tersebut terdiri yang terdiri dari tanah pekarangan/bangunan dan tanah tegalan/kebun dan tanah yang di atasnya terdapat bangunan. Bangunan tersebut biasanya digunakan sebagai rumah tinggal. Sehingga responden menganggap penting adanya kepastian hukum tentang status tanah yang dimilikinya.

#### **B.6. Riwayat Pemilikan Tanah**

Riwayat pemilikan tanah yang dipunyai oleh responden terbanyak adalah berasal dari jual beli, kemudian disusul dengan tanah yang berasal dari warisan dan hibah. Untuk selanjutnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL 8

#### **Riwayat Pemilikan Tanah Responden**

No	Riwayat pemilikan tanah	Jumlah
1	Jual beli dibawah tangan	14 kepemilikan
2	Hibah dibawah tangan	-

3	Warisan dibawah tangan	-
4	Jual beli melalui PPAT	6 kepemilikan
5	Hibah melalui PPAT	-
6	Warisan melalui PPAT	-
	Jumlah	20 kepemilikan

*Sumber : Data Primer tertanggal 18 April 2005*

Dari tabel 8 tersebut di atas terlihat bahwa kepemilikan tanah yang dipunyai responden adalah terbanyak berasal dari jual beli di bawah tangan karena masyarakat wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang lebih sering melakukan proses perpindahan hak tidak dihadapan PPAT. Hal tersebut kurang sesuai dengan ketentuan pemerintah yang menganjurkan segala kegiatan yang berkaitan dengan pemindahan, peralihan, ataupun perbuatan hukum yang lain yang berkaitan dengan tanah sebaiknya dilakukan dihadapan notaris / PPAT setempat hal tersebut sangatlah memberi manfaat bagi para pihak karena perbuatan hukum yang dilakukan akan mempunyai perlindungan hukum yang kuat apabila suatu saat timbul permasalahan terhadap peristiwa tersebut.

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan tersebut biasanya dilakukan karena dirasa prosesnya mudah dan cepat dari pada melalui PPAT/Notaris. Namun sebenarnya jual beli yang dilakukan dibawah tangan mempunyai resiko yang lebih besar dari pada jual beli yang dilakukan didepan PPAT/Notaris karena apabila didepan PPAT maka PPAT tersebut segera setelah jual beli selesai dilakuan akan proses lebih lanjut di Kantor Petanahan tentang segala perubahan status atau data tanah menjadi yang baru. Setelah jual beli dibawah tangan

tersebut dilakukan biasanya para responden akan melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sendiri agar memperoleh sertipikat sebagai tanda kepemilikan hak. Biasanya jangka waktu pendaftaran tanah tersebut berselang waktu yang lama karena masyarakat menganggap apabila belum ada kepentingan yang mendesak maka status jual beli dibawah tangan tidak jadi persoalan.

#### **B.7. Faktor-Faktor Penyebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Dalam pelaksanaan permintaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah yang dikarenakan sertipikat mengalami kerusakan ataupun hilang dapat diketahui dengan tabel berikut ini.

TABEL 9

#### **Sebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

No.	Sebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah	Jumlah
1.	Mengalami kerusakan	16 sertipikat
2.	Sertipikat masih menggunakan blangko lama	-
3.	Sertipikat Hilang	4 sertipikat
	Jumlah Total :	20 sertipikat

*Sumber : Data Primer tertanggal 18 April 2005*

Dari Tabel 9 tersebut diatas maka akan diketahui bahwa permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang lebih banyak dimohonkan karena sertipikat yang dimiliki

pemegang hak mengalami kerusakan dari pada sertipikat yang mengalami kehilangan.

Sertipikat mengalami kerusakan karena ada bagian sertipikat tanah yang karena lembab dimakan rayap, atau sertipikat terkena air dan mengalami kerobekan di beberapa bagian atau ada beberapa tulisan yang tidak terbaca lagi. Pada sertipikat yang mengalami kerusakan/robek/terlepas harus ada bagian sertipikat yang cukup untuk digunakan mengidentifikasi bahwa semua data yang ada didalam sertipikat tersebut benar adanya.

Sertipikat hilang apabila sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan tidak lagi dipegang oleh pemegang hak dikarenakan sebab yang tidak dapat dihindari pemegang hak lagi. Hal tersebut dapat disebabkan karena kecurian, kebakaran, ataupun hilang pada saat terjadi bencana banjir.

Sehingga baik sertipikat tanah yang mengalami kerusakan ataupun telah hilang sebaiknya pemegang hak melakukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas tanahnya untuk menjamin kepastian hukum terhadap segala kemungkinan yang akan terjadi.

#### **B.8. Pengetahuan Responden Tentang Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.**

Pengetahuan responden tentang tentang pentingnya sertipikat pengganti Hak atas Tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dari mayoritas penduduk yang berdomisili di wilayah tersebut dirasa baru 40%

yang menyadari akan pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas tanahnya sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sedikit banyak juga mengalami kesulitan dalam melakukan tertib administrasi pertanahan karena belum semua masyarakat menyadari untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

TABEL 10

**Pengetahuan Responden Tentang  
Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

NO.	Alternatif	Frekwensi
1.	Mengetahui Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah	12 orang
2.	Belum Memahami pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah	8 orang
	Jumlah	20 orang

*Sumber : Hasil penelitian lapangan tanggal 18 April 2005*

Dari gambaran tabel 10 tersebut diatas maka diketahui bahwa pada dasarnya para responden sesungguhnya mengetahui tentang pentingnya Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah walaupun sesungguhnya pada umumnya mayoritas masyarakat kabupaten Semarang belum menyadari sepenuhnya pentingnya sertipikat ataupun Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah. Bagi responden yang menyadari akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah biasanya lebih disebabkan karena kebutuhan ekonomis (akan digunakan sebagai

jaminan di bank) maupun karena pengaruh kebutuhan yang mendesak berkaitan dengan akan dilakukannya jual beli terhadap tanah yang bersangkutan.

Pada responden yang belum menyadari pentingnya sertipikat pengganti biasanya pemohon melakukan permohonan tersebut dikarenakan desakan orang lain karena tanah tersebut akan diwariskan, atau dipindahtangankan.

#### **B.9. Alasan Responden Tentang Permintaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.**

Alasan responden tentang permintaan penerbitan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah dapat dikarenakan beberapa hal yang secara jelasnya dapat digambarkan dalam tabel 11 dibawah ini :

**TABEL 11**

**Permintaan Responden Tentang  
Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

<b>No.</b>	<b>ALASAN</b>	<b>PROSENTASE</b>
1	Kepastian Hukum	50 %
2	Jaminan Hutang di Bank	50 %
	Jumlah	100 %

*Sumber : Hasil penelitian lapangan tertanggal 18 April 2005*

Dari gambaran tabel 11 tersebut diatas akan diketahui bahwa permintaan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah pada umumnya 50% dimintakan oleh pemohon untuk menjaminan kepastian hukum terhadap sertipikat hak miliknya dari gangguan pihak lain dan 50% dimohonkan untuk kepentingan ekonomis pemilik hak atas tanah.

Kepastian hukum dalam hal ini yaitu pemilik hak menginginkan adanya jaminan dari pemerintah (Kantor Pertanahan) atas tanah yang dimilikinya dari gugatan pihak lain atas tanah yang dimilikinya sedangkan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang ditujukan untuk kepentingan ekonomis yaitu pemilik tanah berkepentingan memiliki sertipikat atas tanahnya untuk dapat dijaminan di bank sebagai jaminan atas pinjaman yang diperolehnya ataupun tanah tersebut akan dijual kepada orang lain.

### **C. Pelaksanaan Pengajuan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah yang dikarenakan sertipikat Rusak dan Hilang**

Pelaksanaan pengajuan Sertipikat Pengganti hak atas tanah perlu juga sebelumnya dipahami tentang arti pendaftaran tanah yang akan menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak yang sah yang diatur oleh Undang-Undang. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 menyebutkan

bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan Pemerintah atau perundang-undangan yang bersangkutan di tugaskan kepada Pejabat lain.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang di bantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu misalnya pembuatan akta oleh PPAT, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya. Pendaftaran tanah yang nantinya akan menghasilkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai bukti kepemilikan hak yang sah menurut Hukum dan Undang-undang tersebut dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara sistematis yang pada umumnya bersifat massal atau dilakukan secara bersama-sama, dan dengan cara kedua yaitu pendaftaran tanah secara sporadis yaitu secara individual yang dilakukan oleh pemohon hak atas tanahnya untuk dapat disertipikatkan.

Permohonan permintaan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan ataupun pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT yang dibuat dalam hal dilakukan pemindahan hak atau peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan atau korporasi dalam rangka likuidasi ataupun kutipan risalah lelang dalam hal pembelian dalam suatu lelang eksekusi.

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak tersebut sudah meninggal dunia maka permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris termohon.

Setelah pemohon memenuhi berbagai syarat yang telah ditentukan dalam perUndang-undangan tersebut diatas maka permohonan permintaan hak akan dapat dilanjutkan prosesnya ketahap berikutnya. Hal pendaftaran tanah tersebut sangat berkaitan dengan sistem publikasi negatif yang mempunyai kelemahan yaitu bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang merasa mempunyai tanah itu. Hal ini diatasi dengan adanya lembaga *rechtsverwerking* atau perolehan hak oleh seseorang terhadap suatu bidang tanah karena lampaunya waktu.<sup>45</sup>

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanahnya yang ternyata masih ada catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan tersebut mengenai ketidakpastian data fisik yang tidak disengketakan maka sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak

---

<sup>45</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit. (Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Pertanahan)*, hal 65.

lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

Dalam melakukan segala prosedur yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang berpedoman dalam Undang-undang Pokok Agraria, dan khususnya segala peraturan yang menyangkut tentang Sertipikat Pengganti yaitu sesuai dengan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 137 sampai Pasal 139 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Biasanya permintaan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti dari pemegang hak dapat diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional apabila sertipikat asli Hak atas tanah telah mengalami kerusakan, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi/blangko lama, atau sertipikat asli yang pada saat lelang tidak diserahkan kepada pembeli pada saat lelang eksekusi. Permohonan permintaan sertipikat pengganti hanya dapat dilakukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau dapat dimohonkan juga oleh pihak yang dikuasakan kepadanya berdasarkan akta PPAT atau berdasarkan kutipan di dalam risalah lelang.

### **C.1. Pelaksanaan Pengajuan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dikarenakan Sertipikat Rusak**

Permohonan permintaan sertipikat pengganti dikarenakan sertipikat mengalami kerusakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yaitu sebagai berikut :

- Pemohon Sertipikat Pengganti datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan yaitu antara lain Tanda Pengenal Pemegang hak dan sertipikat lama yang masih tersisa yang diserahkan ke Loker II (Petugas Teknis) di Kantor Pertanahan;
- Petugas Teknis di Loker II akan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan apabila telah lengkap akan dibuat tanda terima dokumen;
- Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi;
- Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi akan mempelajari, mendisposisikan dokumen dan menunjuk Petugas Pelaksana yang tugasnya untuk meminjam dokumen yang dibutuhkan kepada Petugas Arsip/Subsi Pendaftaran Hak dan Informasi, mempelajari dokumen, membuat Catatan Buku Tanah, Membuat Surat Ukur atau salinannya, dan membuat konsep sertipikat baru.

- Selanjutnya Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi memaraf Konsep Sertipikat Baru tersebut, Catatan Buku Tanah, dan Salinan Surat Ukurnya yang selanjutnya akan dikirim kepada Kasi. Pendaftaran Hak dan Informasi;
- Selanjutnya Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah memaraf Konsep Sertipikat Baru tersebut, Catatan Buku Tanah, dan Salinan Surat Ukurnya yang selanjutnya akan dikirim kepada Kepala Kantor;
- Kepala Kantor akan meneliti dokumen dan memberikan tandatangan Sertipikat Baru, Catatan pada Buku Tanah dan Surat Ukur kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada Petugas Pelaksana;
- Petugas Pelaksana akan membukukannya dan menyerahkan pada Loker III (BKP);
- Pada Loker IV (Petugas Tata Usaha) akan mencatat Tanggal penerimaan pada Buku Khusus Penerimaan sertipikat, Menyerahkan sertipikat tersebut kepada pemohon, mengirimkan dokumen yang terdiri identitas pemohon, sertipikat lama, salinan kuitansi, Buku Tanah dan Surat Ukur ke Petugas Arsip Subsidi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk diarsipkan.

## **C.2. Pelaksanaan Pengajuan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dikarenakan sertipikat Hilang**

Permohonan permintaan sertipikat pengganti dikarenakan sertipikat mengalami kehilangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yaitu sebagai berikut :

- Pemohon Sertipikat Pengganti datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan yaitu antara lain Tanda Pengenal Pemegang hak dan Surat Pernyataan dibawah Sumpah dan Surat Pernyataan dari PPAT diserahkan ke Loker II (Petugas Teknis) di Kantor Pertanahan;
- Petugas Teknis di Loker II akan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan apabila telah lengkap akan dibuat tanda terima dokumen;
- Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi;
- Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi akan mempelajari, mendisposisikan dokumen dan menyerahkannya kepada Petugas Pelaksana;
- Selanjutnya Petugas Pelaksana membuat konsep pengumuman berdasarkan dokumen, dokumen dari Arsip Subsidi Pendaftaran Hak dan Informasi. Dokumen tersebut diserahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi;

- Selanjutnya Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi meneliti, dan memberikan paraf pada Konsep Pengumuman Dokumen yang kemudian diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
- Selanjutnya Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah meneliti Konsep Pengumuman dan memberikan paraf Konsep Pengumuman yang selanjutnya akan dikirim kepada Kepala Kantor;
- Kepala Kantor akan meneliti dokumen dan memberikan tandatangannya Pengumuman disebar luaskan melalui Media Masa di Kelurahan/Desa dimana tana berada selama 30 hari. Jika terjadi sanggahan/keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti maka dokumen dikembalikan ke pemohon dan proses akan ditunda, jika tidak ada sanggahan dari pihak lain maka proses penerbitan sertipikat pengganti dapat dilanjutkan oleh Petugas Pelaksana;
- Petugas Pelaksana akan melakukan pinjam warkah asli, meneliti warkah, membuat konsep, membuat salinan Surat Ukur, membuat Sertipikat Baru, membuat Berita Acara, membuat Catatan pada Buku Tanah dan dokumen-dokumem terasebut diserahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi;
- Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi meneliti dan memberikan paraf pada konsep sertipikat, Buku Tanah, Berita Acara dan Salinan Surat

Ukur. Dokumen tersebut kemudian diserahkan Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;

- Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah memberikan paraf pada konsep sertipikat, buku tanah dan salinan Surat Ukur / Gambar Situasi. Dokumen tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor.
- Kepala Kantor memberikan tandatangan pada Sertipikat, Buku Tanah, Berita Acara dan Salinan Surat Ukur / Gambar Situasi;
- Petugas Pelaksana selanjutnya akan melakukan pembukuan dan dokumen-dokumen tersebut akan dikirim ke loket IV;
- Pada Locket IV (Petugas Tata Usaha) akan mencatat Tanggal penerimaan pada Buku Khusus Penerimaan sertipikat, meng-Update buku, mengarsipkan dokumen yang terdiri dari identitas pemohon, surat pernyataan dibawah sumpah, Surat Ukur/Gambar Situasi, Konsep Sertipikat Pengganti, Arsip bukti pengumuman media masa, Buku Tanah lama, Konsep Berita Acara, Surat Pernyataan dari PPAT dan menyerahkan sertipikat kepada pemohon.

Dari berbagai tahap-tahapan yang harus dilakukan pemohon Sertipikat Pengganti dan Kantor pertanahan sendiri maka dapat diketahui bahwa proses permintaan penerbitan sertipikat pengganti dikarenakan hilang sudah sesuai dengan peraturan perUndang-undangan dan aturan yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional. Dalam proses Pengajuan awal sampai

akhir penerbitan sertipikat pengganti benar-benar dilakukan secara bertahap, tersistematis dan dilakukan penyelidikan yang sebenar-benarnya terhadap data tanah yang bersangkutan agar tidak menimbulkan kesalahan dikemudian hari.

Penggantian sertipikat akan dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan pengumuman mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti atas bidang tanah tersebut dan menyatakan tidak berlakunya sertipikat yang telah dikeluarkan Kantor Pertanahan sebelumnya dalam salah satu harian surat kabar setempat atas biaya pemohon.

Sertipikat hak atas tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia sertipikat dapat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli warisnya dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Tentang biaya pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Atas permohonan yang bersangkutan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari bagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut. Untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan

dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran. Dan Tata cara memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh menteri.

Dalam kenyataannya permohonan permintaan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dalam beberapa kasus seperti telah tersebut diatas di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang penerapannya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila ada kendala hal tersebut biasanya berkaitan dengan biaya yang dianggap tinggi oleh pemohon yang harus diusahakan terlebih dahulu karena hal tersebut mengakibatkan lambat pula proses penerbitan sertipikat Pengganti hak atas Tanah tersebut. Sehingga dengan demikian akan tercipta tertib administrasi pertanahan yang tertib dan diharapkan data pertanahan yang dihasilkan akan tetap akurat kebenarannya.

#### **D. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Perlindungan hukum dalam hukum tanah pada intinya sudah diatur dalam perundang-undangan yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan segala peraturan pelaksanaannya. Perlindungan hukum terhadap sertipikat hak atas tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Yaitu salah satu tujuan diadakannya

pendaftaran tanah oleh kantor pertanahan Kabupaten Semarang yaitu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah memiliki bukti kepemilikan hak yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Setiap pemilik hak atas tanah yang mendaftarkan haknya, apabila telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku maka pemilik hak akan mendapatkan sertipikat hak atas tanahnya yang merupakan bukti kepemilikan hak yang sah menurut Undang-Undang selama tidak dibuktikan sebaliknya oleh orang lain.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang dianggap benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal terjadi sengketa antar pemegang hak atas tanah maka pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan akan dilakukan tindakan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dianggap tidak benar. Pendaftaran tanah yang nantinya akan diperoleh bukti kepemilikan hak semula dilakukan hanya untuk tujuan fiskal semata yaitu untuk penarikan pajak dari pemerintah kepada pemilik tanah namun hal tersebut berubah sesuai dengan tuntutan jaman yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimilikinya dari gangguan pihak lain.

Jaminan perlindungan hukum bagi pemilik Hak Atas Tanah sangatlah berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Agraria Indonesia yaitu sistem Publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dalam sistem publikasi tersebut menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan kebenaran atas segala keterangan yang tertera dalam bukti kepemilikan hak dari gugatan pihak lain.

Didalam sistem negatif ini jaminan kepastian hukum mempertimbangkan adanya ketentuan bahwa pemegang hak sebenarnya masih dapat mempertahankan haknya melalui gugatan dari pihak lain sehingga akan mudah dimengerti bahwa jaminan kepastian diberikan kepada sahnya peralihan hak dan bukannya kepada pemegang haknya begitupula yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Karena itu pendaftaran di dalam sistem negatif dikenal dengan pendaftaran peralihan hak (*registration of deeds*).

Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif tersebut akan dihasilkan sutar-surat tanda bukti kepemilikan hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA Tahun 1960 yaitu pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Dalam Pasal 23 ayat (2) mengenai pendaftaran yang dilaksanakan merupakan syarat sahnya peralihan, hapusnya dan pembebanannya yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu lepas

karena jangka waktunya berakhir, dan Pasal 38 ayat (2) UUPA mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Didalam sistem negatif ini kelemahannya yaitu bagi orang yang tidak dapat memastikan bahwa setiap yang didaftarkan adalah tanggungjawab sepenuhnya pemegang hak atas tanah.

Walau sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif tetapi pada dasarnya segala kegiatan yang bersangkutan di laksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin akan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Hal tersebut dapat dilihat melalui kegiatan yang dilakukan panitia Ajudikasi yang memperoleh suatu pendaftaran yang mempunyai kekuatan bukti yang bekerja sama dengan Kepala Kantor Pertanahan. Seperti dalam penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis yang berupa dokumen mengenai bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis. Kemudian penyerahannya dilakukan adanya berita acara serah terima yang akan diteruskan dalam kegiatan pembukuan hak, penerbitan sertipikat dan pencatatan-pencatatan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Sehingga bagi bidang-bidang tanah yang termasuk dalam Obyek pendaftaran Tanah yaitu Pasal 9 UUPA tersebut harus dilakukan pendaftaran tanah baik yang dilakukan untuk pertama kalinya maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk terciptanya tertib administrasi pertanahan dan perolehan perlindungan hukum bagi pemilik Hak atas tanah dari gangguan pihak lain.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan peneliti pada tanggal 5 Juli 2005 di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dengan Ibu Kusniati dapat disimpulkan bahwa belum semua masyarakat di Kabupaten Semarang (60%) menyadari akan pentingnya mendaftarkan kepemilikan haknya di Kantor pertanahan padahal Kantor Pertanahan telah melakukan segala usaha termasuk mengadakan penyuluhan secara intensif berbagai daerah yang dianggap masih minim pengetahuan tentang pendaftaran tanah.<sup>46</sup>

Padahal hal tersebut adalah penting guna mencapai tertib administrasi pertanahan bagi pemerintah dan pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dengan tidak adanya pendaftaran tanah yang dilakukan pemilik hak maka kantor pertanahan Kabupaten Semarang tidak dapat memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak. Hal tersebut sesungguhnya sangat merugikan masyarakat karena apabila suatu saat timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Ibu Kusniati, SH, bagian Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tertanggal 5 Juli 2005.

tersebut maka masyarakat akan merasakan kerugian yang besar karena pemerintah tidak dapat memberikan bantuan hukum.

Dengan belum adanya kesadaran masyarakat di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tentang pentingnya mendaftarkan hak milik atas tanahnya maka Kantor Pertanahan mengambil kebijakan untuk tetap melakukan penyuluhan di wilayah-wilayah dimana tingkat kesadaran masyarakat masih dianggap kurang. Dengan penyuluhan yang dilakukan secara berkala tersebut diharapkan menimbulkan kesadaran dan perubahan pola pemikiran masyarakat untuk menilai bahwa sangatlah penting melakukan pendaftaran hak kepemilikan tanah dan melakukan pembaharuan data tanah apabila terjadi peristiwa hukum yang menyangkut bidang tanah tersebut.

Kesadaran masyarakat tersebut sangat erat kaitannya dengan pola kehidupan masyarakat di wilayah hukum Kantor Pertanahan Semarang yang tingkat pendidikannya tidak semua memiliki tingkat pendidikan tinggi dan tingkat ekonomi yang cenderung kurang atau hanya cukup untuk memenuhi kehidupannya sehari-hari. Sehingga hal tersebut berpengaruh terhadap minat masyarakat untuk mengajukan permohonan pengajuan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanahnya.

## **E. Penyelesaian sengketa terhadap Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Penyelesaian sengketa terhadap Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di Kabupaten Semarang dari hasil penelitian dapat dilihat secara bertahap yaitu sebagai berikut :

### **a. Pengaduan**

Dalam tahap pengaduan biasanya sengketa Hak Atas Tanah yang berkaitan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah biasanya berisikan hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan. Pemohon biasanya melampirkan juga data-data tentang tanahnya sebagai kekuatan pembuktiannya kepada Kantor Pertanahan terhadap sanggahan pihak lain yang dianggap telah menyalahi hak atas tanahnya.

### **b. Penelitian**

Kantor Pertanahan yang menerina pengaduan tersebut akan melakukan penelitian perkasus untuk dapat memberikan solusi terbaik terhadap kasus yang diajukan pemohon.

Penelitian kasus tersebut dapat dilakukan dengan :

### **c. Pengumpulan data administrasi**

### **d. Penelitian fisik di lapangan**

Dari tahapan yang dilakukan Kantor Pertanahan diharapkan akan disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk dilakukan proses penyidikan yang selanjutnya. Jika terdapat dugaan kuat bahwa pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut, maka dilakukan pencegahan dengan menyatakan bahwa tanah tersebut dalam keadaan sengketa. Sehingga hal tersebut memberikan rasa aman bagi para pihak yang bersengketa terhadap status tanahnya yang dianggap belum jelas dari tindakan yang nantinya dianggap dapat membawa kerugian bagi para pihak. Apabila pengaduan tersebut tidak mengandung alasan-alasan yang kuat maka kepada yang bersangkutan diberitahukan hal-hal tersebut dan dinyatakan bahwa pengaduan tersebut tidak dapat diterima Kantor Pertanahan.

c. Pencegahan Mutasi

Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terhadap tanah yang mengalami sengketa dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang akan dilakukan terhadap bidang tanah tersebut.

Pencegahan ataupun penghentian terhadap segala bentuk perubahan atas bidang tanah tersebut kegunaannya untuk :

Untuk kepentingan penelitian di dalam menyelesaikan kasus sengketa terhadap bidang tanah tersebut untuk kepentingan pemohon sendiri sebab apabila tidak dilakukan penghentian tentunya pengaduan tidak ada artinya.

Yang berwenang untuk menyatakan atau memerintahkan dilakukannya mutasi adalah :

1. Menteri Dalam Negeri yang diwakili oleh Direktur Jendral Agraria
2. Instansi Pengadilan sehubungan dengan penetapan sita terhadap tanah tersebut
3. Secara tidak langsung instansi lain yang berkepentingan dengan perijinan bangunan atau instansi penyidik (Kepolisian atau Kejaksaan)

Syarat-syarat untuk dapat dilakukannya pencegahan yang gunanya untuk menjamin kelancaran pemeriksaan atau penelitian yang dilakukan Kantor Pertanahan :

1. Terdapat alasan yang sah, seperti misalnya pemohon atau pengadu akan terancam haknya apabila tidak dilakukan pencegahan.
2. Demi kepentingan hukum perlu dilakukan pencegahan untuk menjamin kelancaran pemeriksaan atau penelitian.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi pengaduan tersebut harus dijawab dengan memberikan pertimbangan penolakan.

### 3. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam penyelesaian sengketa. Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan sebagai mediator diharapkan bersikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti mediator tersebut juga bersifat pasif. Pihak mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang) harus mengemukakan kepada para pihak beberapa cara penyelesaian, menunjukkan kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang akan mungkin timbul.

Musyawarah ini harus pula memperhatikan tata cara formal yaitu :

- a. Surat pemanggilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang kepada para pihak.
- b. Berita acara musyawarah
- c. Akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga.

### 4. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha musyawarah yang telah dilakukan gagal maka kepada yang bersangkutan diserahkan untuk menyajikan masalahnya kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada.

Tahapan-tahapan penyelesaian permasalahan tersebut biasanya apabila sudah bisa diselesaikan di tahap pertama tidak akan lagi dilanjutkan ketahap berikutnya. Sehingga sebaiknya segala permasalahan yang terjadi lebih baik diselesaikan secara musyawarah antar para pihak.

Disamping penyelesaian sengketa hukum atas tanah secara fungsional seperti yang tersebut diatas, penanganan sengketa hukum atas tanah gugatan dapat dilakukan dengan cara yang khusus yaitu dengan melalui pembentukan team yang berupa sekumpulan aparat fungsional antar Departemen maupun aparat fungsional antar Komponen Departemen Dalam Negeri ataupun aparat Teknis yang merupakan kelompok kerja lapangan antar sub-sub komponen Direktorat Jendral Agraria.

Tujuan dari penanganan khusus ini adalah untuk mencapai sasaran penyelesaian secara kordinasi, integtasi, sinkronisasi dan simultan secara baik, terpadu dan konsisten.

Sengketa-sengketa hukum atas tanah yang ditangani secara khusus adalah jenis-jenis sengketa yang menurut sifatnya mengandung hal-hal yang strategis (mengandung aspel politik, ekonomi, sosial dan keamanan dan perlu penanganan secara koordinasi dan secara multifungsi).

1. Team khusus Agraria
2. Team Koordinasi Penanganan Masalah Pertanahan

3. Team Task Force Penyelesaian Masalah/ Sengketa Hak Atas Tanah  
Direktur Jendral Agraria
4. Team Penanganan Kasus Antar Komponen dan Antar Departemen.
5. Forum Komunikasi Direktorat Jendral Agraria dengan Mahkamah Agung  
Republik Indonesia.

Permasalahan yang biasanya terjadi berkaitan dengan pertanahan yaitu masalah pengakuan kepemilikan Hak atas Tanah, hal yang berkaitan dengan batas/Tanda Pemilikan Tanah, masalah Penguasaan Tanah, dan Pengeksplotasian tanah.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan peneliti terhadap Ibu Kusniati selaku petugas Kantor Pertanahan bagian Sertipikat Hak atas Tanah pada tanggal 5 juli 2005, di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang jarang terdapat permasalahan yang berkaitan dengan Hak atas Tanah khususnya bagian Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah. Secara umum berbagai permasalahan yang dilaporkan di Kantor pertanahan Kabupaten Semarang akan ditampung di bagian Sengketa Hak Tanah<sup>47</sup>. Selanjutnya bagian Sengketa Hak Tanah akan melakukan penelitian berkas terhadap data-data yang disimpan di kantor Pertanahan. Setelah data tersebut diteliti dengan seksama dan diketahui kebenarannya maka Kantor Pertanahan akan melimpahkan hal tersebut ke

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Ibu Kusniati, SH, bagian Sertipikat Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tertanggal 5 Juli 2005.

Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang untuk dimintai kebijakan atas tindakan yang kasus diputuskan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Untuk permasalahan yang timbul yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menurut petugas kantor pertanahan pada priode 2003-2004 pernah terjadi namun dapat diselesaikan secara musyawarah antar pihak yang bersengketa. Karena hal tersebut telah diantisipasi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dengan menciptakan tertib administrasi yang baik sehingga tidak dimungkinkan pihak lain untuk dapat mengambil keuntungan dengan membuat laporan palsu untuk dapat memohonkan permintaan penerbitan sertipikat dengan tujuan yang tidak baik.

Dan untuk sertipikat yang telah dikeluarkan sertipikat penggantinya oleh kantor pertanahan akan diumumkan di papan pengumuman kantor pertanahan untuk dapat diketahui oleh masyarakat luas bahwa sertipikat dengan nomor dan atas nama pemohon telah diterbitkan sertipikat penggantinya dan demi hukum membatalkan sertipikat sebelumnya yang pernah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga tidak akan dimungkinkan lagi terbit dua sertipikat atas bidang tanah yang sama.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **KESIMPULAN**

Bahwa berdasarkan uraian dalam bab-bab terdahulu maka dapat diketahui yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan permohonan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah yang berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dengan Peraturan Pelaksananya Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dilaksanakan sesuai dengan aturan perundang-unangan yang berlaku.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Pengganti yang diberikan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang pada dasarnya menjamin keberadaan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah sama dengan sertipikat asli yang dipunyai pemilik hak atas tanah hal tersebut akan memberikan rasa aman bagi pemegang sertipikat hak atas tanah karena haknya telah diakui negara dan mencegah gangguan dari pihak yang berusaha merugikan pemilik hak.
3. Apabila terjadi sengketa Kantor Pertanahan akan menyelesaikannya dengan beberapa tahap yang telah diatur dalam aturan Penyelesaian Sengketa yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam priode 2003-2004 pernah terjadi sengketa yang berkaitan dengan Sertipikat Pengganti Hak atas Tanah namun dapat diselesaikan dengan musyawarah.

**SARAN**

Perlu adanya peningkatan pengaduan penyuluhan hukum khususnya tentang pendaftaran tanah dan pentingnya sertipikat hak atas tanah yang diimbangi dengan kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan dengan aparat baik di tingkat kecamatan maupun di tingkat kelurahan dan Perlu adanya peraturan yang tegas yang mengatur tentang tindakan kejahatan yang berkaitan dengan sertipikat Hak atas Tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, 1985, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni Bandung, Bandung.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni Bandung, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1982, *Kumpulan Tulisan Hukum Tanah Di Indonesia*, Penerbit Alumni Bandung, Bandung.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Pertanahan, Cetakan 15*, penerbit Djambatan, Edisi Revisi, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan 9*, penerbit Djambatan, Edisi Revisi, Jakarta.
- Effendi Peringan, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hasan Wargakusumah, dkk, 1990, *Hukum Agraria I*, APTIK, Jakarta.
- Imam Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang berkembang*, Badan Pertanahan Nasional.
- JS Badudu dan Sutan Sjahrir, 1992, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Ronny Hanitito Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan I, Ghalia Indonesia, Semarang.
- \_\_\_\_\_, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan VI, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, CV.Rajawali, Jakarta.
- Soemarno, 1997, *Buku Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah Tahun 1997*, Cetakan 1, PT. Sekala Jalmakarya, Jakarta.

Suharsimi Arikunto, 1992, *Prosedur Penelitian*, Cetakan VIII, PT. Rineka Cipta, Jakarta.

Supranto, 2002, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.

### **Peraturan PerUndang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997*.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*.