

**PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI  
DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMEGANGNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
SEMARANG**

**T E S I S**



**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan**

**Mencapai Derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**IRWIN PERISON, SH**

**B4BOO5154**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2007**

**T E S I S**

**PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI  
DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMEGANGNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
SEMARANG**

Disusun Oleh

**IRWIN PERISON, SH**

**B4BOO5154**

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji**

**Pada tanggal : 28 Mei 2007**

**Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima**

Pembimbing Utama

Ketua Program Magister Kenotariatan

**Hj.Endang Sri Santi, SH. MH.**  
NIP. 130929452

**Mulyadi, SH. MS.**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 28 Mei 2007

Yang Menyatakan

( IRWIN PERISON, SH )

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah Subhana Wataalah yang sedalam-dalamnya karena atas karunia dan rahmatnyalah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “ **Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang** “.

Berkaitan dengan penulisan tesis ini, penulis ingin meneliti lebih jauh permasalahan-permasalahan hukum di Kantor Pertanahan Kota Semarang khususnya yang berkaitan dengan judul tesis ini yaitu tentang Bagaimana Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya dan Masalah-masalah Apa yang Timbul di Dalam Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dan Bagaimana Penyelesaiannya.

Penulisan tesis ini juga sebagai tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan pihaki-pihak penulisan tesis ini mungkin tidak akan terselesaikan maka dalam kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan tesis ini antara lain :

1. Kepada Bapak Mulyadi, SH. MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
2. Kepada Bapak Yunanto, SH. M. Hum, selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Kepada Bapak Budi Ispriyarso, SH. M. Hum, selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Kepada Ibu Hajjah Endang Sri Santi, SH. MH. selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini, yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing saya dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Program Studi Magister Konotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
6. Kepada Bapak dan Ibu Staf Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
7. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Penguji Proposal Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
8. Kepada Bapak Yahman, SH. MM, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah memberi ijin penulis untuk mengadakan riset di kantornya.

9. Kepada Ibu Sri Kadar Wati SH, CN dan Ibu Dewi Ratnaningsih Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah memberikan keterangan dan pengarahan dalam penelitian ini.
10. Kepada Ayahandaku (Alm) Taslim dan Ibundaku Nusaya, Ayah dan Ibu selalu menjadi panutan bagi penulis dalam melakukan segala hal, Ayah dan Ibu selalu menjadi inspirasi penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, terimakasih Ayah dan Ibu aku sangat bangga menjadi anakmu.
11. Kepada Kakakku Eka, Andy, Widia dan adikku Dendi yang telah memberikan dukungan yang sangat besar kepada penulis.
12. Kepada Erpinka Aprini, SH dan keluarga yang telah memberika semangat dan dukungannya bagi penulis dalam menyelesaikan tugas ini.
13. Kepada Teman-Temanku, Susilo, Tomy, Noprizal, Riri, Anis, Rosid, Arman, Hary, yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
14. Kepada teman-teman Program Studi Magister Kenotariatan khususnya kelas B Angkatan 2005.
15. Kepada Ibu dan anak-anak Kost serta pada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

# DAFTAR ISI

|   | <b>Halaman</b> |
|---|----------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                      | i              |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                 | ii             |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....                 | iii            |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                     | iv             |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                         | v              |
| <b>ABSTRCT</b> .....                            | x              |
| <b>ABSTRAK</b> .....                            | xi             |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                       | xii            |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....                    | xiii           |
| <br>  |                |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                  | 1              |
| A. Latar Belakang .....                         | 1              |
| B. Perumusan Masalah .....                      | 4              |
| C. Tujuan Penelitian .....                      | 5              |
| D. Kegunaan Penelitian .....                    | 6              |
| E. Sistematika Penulisan .....                  | 6              |
| <br>  |                |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....            | 7              |
| <b>A. Pendaftaran Tanah</b> .....               | 7              |
| A.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....         | 7              |
| A.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....        | 11             |
| A.3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah .....  | 13             |
| A.4. Asas dan Obyek Pendaftaran Tanah .....     | 14             |
| A.4.1. Macam-macam Asas Pendaftaran tanah ..... | 14             |
| A.4.2. Obyek Pendaftaran Tanah .....            | 15             |
| A.5. Sistem Pendaftaran Tanah .....             | 16             |
| A.6. Sistem Publikasi Pendaftaran tanah .....   | 18             |
| <b>B. Hak Atas Tanah</b> .....                  | 20             |
| B.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....         | 20             |
| B.2. Macam-macam Hak Atas Tanah .....           | 21             |
| B.2.1. Hak Yang Bersifat Tetap .....            | 21             |
| B.2. 2.Hak Yang Bersifat Sementara .....        | 29             |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas tanah. ....</b>                     | <b>31</b> |
| C.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah. ....                                     | 31        |
| C.2. Hal-hal Yang di Buktikan Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah... ..                 | 33        |
| C.3. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah. ....                                 | 34        |
| C.4. Tahap dan Syarat Yang Harus di Penuhi Dalam Permohonan<br>Hak Atas Tanah. .... | 36        |
| <b>D. Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti . ....</b>               | <b>39</b> |
| D.1. Pengertian Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah. ....                           | 39        |
| D.2. Pelaksanaan Penerbitan Sertipika Pengganti Karena Rusak. ....                  | 40        |
| D.3. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang, ...                 | 40        |
| <b>E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat<br/>    Pengganti. ....</b>   | <b>43</b> |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN. ....</b>  | <b>44</b> |
| A. Metode Pendekatan. ....  | 44        |
| B. Spesifikasi Penelitian. ....   | 45        |
| C. Populasi dan Penentuan Sampel. ....  | 45        |
| C.1. Populasi. ....   | 45        |
| C.2. Metode Penentuan Sampel. ....  | 46        |
| D. Metode Pengumpulan Data. ....  | 46        |
| E. Teknik Analisis Data. ....   | 47        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. ....</b>                                 | <b>48</b> |
| <b>A. Gambaran Umum Daerah Penelitian. ....</b>                                     | <b>48</b> |
| A.1. Letak Geografis. ....  | 48        |
| A.2. Luas Wilayah. ....   | 48        |
| A.3. Banyaknya Penduduk. ....   | 51        |
| <b>B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang .....</b>                       | <b>53</b> |
| B.1. Struktur Organisasi. ....  | 53        |
| B.2. Tugas dan Fungsi. ....   | 55        |
| <b>C. Gambaran Responden. ....</b>  | <b>60</b> |
| C.1. Gambaran Umum Responden. ....  | 60        |
| C.2. Umur Responden. ....   | 61        |
| C.3. Pekerjaan Responden. ....  | 62        |
| C.4. Luas Tanah Responden. ....   | 63        |



|  |           |
|--|-----------|
| C.5. Faktor-faktor di Terbitkan Sertipikat Pengganti. ....   | 64        |
| C.6. Pengetahuan Responden Tentang Sertipikat Pengganti. ....  | 65        |
| C.7. Alasan Responden Tentang Permohonan Penerbitan.<br>Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah. ....  | 66        |
| <b>D. Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas<br/>Tanah Karena Sertipikat Hilang ataupun Rusak. ....</b>   | <b>67</b> |
| D.1. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas tanah<br>Karena Hilang. ....   | 69        |
| D.2. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah<br>Karena Rusak. ....  | 75        |
| <b>E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat<br/>Pengganti. ....</b>  | <b>80</b> |
| <b>F. Masalah-masalh yang Timbul Dalam Pengajuan permohonan<br/>Penerbitan Sertipikat Pengganti di Wilayah Hukum kantor<br/>Pertanahan Kota Semarang dan Penyelesaiannya. ....</b> | <b>83</b> |
| <b>BAB V PENUTUP. ....</b>   | <b>87</b> |
| A. Kesimpulan. ....  | 87        |
| B. Saran. ....   | 88        |

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Republik Indonesia sebagai suatu Negara hukum yang bersifat agraris, dimana tanah memegang peranan penting dalam pembangunan. Masalah tanah merupakan masalah yang vital dalam pelaksanaan pembangunan bagi bangsa Indonesia. Oleh karena itu sistem terhadap politik hukum pertanahaan sangat diperlukan.

Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, sedangkan tanah yang ada di Indonesia tidak bertambah, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan, antara lain dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah.

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

sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang

Pokok Agraria yang isinya :

- (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.*
- (2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.**

Dari uraian Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut diatas bisa dilihat bahwa pendaftaran tanah itu sangat penting untuk dilaksanakan bagi seluruh rakyat Indonesia serta bagi pihak-pihak yang berkepentingan baik peroranga maupun badan hukum di seluruh wilayah republik Indonesia demi terjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah itu sendiri antara lain :

1. Bagi pihak pemilik tanah dimana dalam hal ini pemilik tanah diberikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat tentang data fisik dan data yuridis, sehingga pemilik tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya.
2. Bagi pihak ketiga terhadap tanah yang bersangkutan, biasanya kreditur atau pembeli dengan mudah dapat diperoleh data atau keterangan yang dapat dipercaya baik data fisik maupun data data yuridis.
3. Bagi Pemerintah atau Negara lebih mudah untuk mengadakan perencanaan pembangunan atau pengawasan terhadap hak atas tana tersebut.

dan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya :

*(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*

Berdasarkan isi pasal tersebut di atas sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat yang berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Jadi didalam penguasaan suatu bidang tanah sertipikat hak atas tanah sangat penting untuk dimiliki demi terciptanya suatu kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegangnya.

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertipikat yang dimilikinya padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak di sengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, yang menyebabkan tidak bisa terpakainya sertipikat tersebut. Selain rusaknya sertipikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertipikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemilik hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka dalam hal ini Pemerintah memberikan jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah, yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya :

*(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.*

Mengingat pentingnya suatu sertipikat pengganti bagi pemegang hak atas tanah yang sebelumnya sudah memiliki sertipikat tetapi sertipikatnya rusak ataupun hilang, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut tentang Bagaimanakah Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti ini, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.?
2. Masalah-masalah Apa yang timbul didalam Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dan Bagaimana Penyelesaiannya?

### **C. Tujuan Penelitian.**

1. Untuk Mengetahui Tentang Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang
2. Untuk Mengetahui Tentang Masalah-masalah yang Timbul didalam Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **D. Kegunaan Penelitian.**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu ;

1. Praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan, dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah yang di kelurkan oleh kantor pertanahan kota semarang dan dapat bermanfaat atau berguna bagi masyarakat betapa pentingnya sertipikat hak atas tanah.
2. Kegunaan teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria Indonesia yang berkenaan dengan diterbitkannya sertipikat pengganti hak atas tanah.

## **E. Sistematika Penulisan.**

### **Bab I : PENDAHULUAN**

Berisikan Tentang : Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **Bab II : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisikan Tentang : Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah, Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak dan Hilang dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti.

### **Bab III : METODE PENELITIAN**

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

### **Bab IV : Berisikan Tentang : Hasil Penelitian dan Pembahasan.**

### **Bab V : Berisikan Tentang Kesimpulan dan Saran.**

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pendaftaran Tanah.**

##### **A.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Istilah pendaftaran tanah atau dalam literature sering disebut “*land record*” atau juga “*cadastral*” merupakan bagian dari masalah keagrariaan, dari masalah-masalah keagrarian yang ada, yang paling menonjol adalah pendaftaran tanah, baik di negara-negara belum maju maupun di negara-negara sudah maju, karena ia merupakan institusi negara satu-satunya yang mempunyai otoritas untuk memberikan ligalitas bagi setiap pemilikan ataupun penguasaan tanah.<sup>1</sup>

Pengertian pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan karena atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>2</sup>

Sehubungan dengan adanya pendaftaran tanah maka perlu kita ketahui juga tentang unsur-unsur pendaftaran tanah yaitu : rangkaian kegiatan, pemerintah,

---

<sup>1</sup> Herman Hermit. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung. Penerbit : Mandar Maju. 2004). Cetakan I. Hal 131.

<sup>2</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta. Penerbit : Djambatan.2005). Jilid 1. Cetakan 10. Edisi Revisi. Hal 72.



teratur dan terus menerus, data tanah, wilayah tertentu dan tujuan tertentu, memproses/menyimpan/menyajikan pada masyarakat dan memberikan bukti pemilikan, dari unsur-unsur tersebut di atas unsur rangkaian kegiatan pendaftaran tanah di sini dibagi menjadi tiga bagian yaitu :

1. Mengumpulkan data fisik yang berisikan tentang, letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, dan ada tidak bangunan di atasnya.
2. Mengumpulkan data yuridis dari tanah yang bersangkutan yang berisikan tentang status tanah atau haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak beban-baban lain di atasnya misalkan hak tanggungan.
3. Proses pembuatan sertipikat dimana dalam pembuatan sertipikat ini buku tanah disalin menjadi salinan buku tanah dilampiri surat ukur, dijilid, disampul dengan gambar depan garuda dan diberikan kepada pemilik tanah.

Kemudian setelah kita berbicara tentang unsur rangkaian kegiatan pendaftaran tanah perlu kita ketahui juga tentang unsur teratur yang mana unsur ini meliputi dimana didalam pendaftaran tanah kita harus berdasarkan peraturan-peraturan yang ada yang mengatur tentang pendaftaran tanah itu sendiri yaitu :

1. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan untuk menjamin Kepastian hukum di adakan pendaftaran tanah
2. .Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur Tentang Hak Milik Atas Tanah.

3. Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur Tentang Hak Guna Usaha Atas Tanah.
4. Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur Tentang Hak Guna Bangunan Atas Tanah.
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1/1966 mengatur tentang Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28/1997 mengatur tentang tanah wakaf .

Selain unsur rangkaian dan unsur teratur ada juga yang dikenal dengan unsur terus menerus yang artinya dimana dalam pendaftaran tanah bahwa seseorang yang diberikan tanda bukti sertipikat tidak hanya berhenti setelah diberikan sertipikat saja akan tetapi tanah tersebut bisa dialihkan haknya kepada pihak lain dengan syarat harus diikuti pendaftaran ke kantor pertanahan setempat dimana dalam pendaftaran tersebut merubah atau mencoret nama pemegang hak lama menjadi nama pemegang hak baru.

Dan dari unsur -unsur yang telah kita bahas diatas ada pula yang dinamakan unsur tertentu dimana dalam unsur ini dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Sedangkan dalam menjamin kepastian hukum itu sendiri ada tiga pihak yang dapat merasakan atas hal ini yaitu :

1. Bagi pihak pemilik tanah dimana dalam hal ini pemilik tanah diberikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat tentang data fisik dan data

yuridis, sehingga pemilik tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya.

2. Bagi pihak ketiga terhadap tanah yang bersangkutan, biasanya kreditur atau pembeli dengan mudah dapat diperoleh data atau keterangan yang dapat dipercaya baik data fisik maupun data data yuridis.
3. Bagi pemerintah atau negara lebih mudah untuk mengadakan perencanaan pembangunan atau pengawasan terhadap hak atas tana tersebut.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa pengertian pendaftaran tanah adalah :

*Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan , pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.*

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomorr 10 Tahun 1961 ini adalah bertujuan menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dan dimungkinkannya pula menurut peraturan pemerintah tersebut di atas pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridis belum lengkap atau masih sengketa, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

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

Sebagaimana telah diuraikan di atas sistem pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur secara tegas oleh perundang-undangan yang tertulis yaitu :

### 1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu terdapat dalam

Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

- (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.*
- (2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.**

Pasal 23 ayat (1) dan (2) tentang hak milik yang berbunyi :

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

Pasal 32 ayat (1) dan (2) tentang hak guna usaha yang berbunyi :

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.*

Pasal 38 ayat (1) dan (2) tentang hak guna bangunan yang berbunyi :

- (1) *Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) *Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.*

Rangkaian pasal-pasal tersebut di atas merupakan ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar hukum daripada pendaftaran hak-hak atas tanah. Dan pasal-pasal ini juga ditujukan kepada pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan untuk harus mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Demikian beberapa Pasal Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang dasar hukum pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Sedangkan ketentuan selanjutnya tentang pendaftaran ini kemudian diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu :

2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi :
  - (1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*
3. Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

### **A.3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran tanah**

Pada dasarnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Menurut J.B. SOESANTO, Dalam diktatnya Hukum Agraria I menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Memberikan kepastian hukum, yaitu kepastian mengenai bidang teknis (kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.
- b. Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atas nya (siapa yang mempunyai) dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan bermacam-macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruh pada harga tanah.
- c. Memberikan kepastian subyek yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga,

diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.<sup>3</sup>

Disamping itu juga pendaftaran tanah berfungsi sebagai untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, tetapi untuk perbuatan tertentu pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak dan lain sebagainya<sup>4</sup>

#### **A.4. Asas dan Obyek Pendaftaran Tanah.**

Sebagaimana berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 yaitu : Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang masing-masing berarti :

##### **A.4.1. Macam-Macam Asas Pendaftaran Tanah**

1. Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.

---

<sup>3</sup> J.B. Soesanto. *Hukum Agraria I*. (Semarang. Penerbit. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang). Hal 90

<sup>4</sup> Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia. Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada). Cetakan Ke 4 hal 95 dan 96

2. Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa, pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah dengan memperlihatkan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
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 maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

#### **A.4.2. Obyek Pendaftaran Tanah**

Obyek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

1. Obyek Pendaftaran Tanah Meliputi :
  - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
  - b. Tanah hak pengelolaan.
  - c. Tanah wakaf.



- d. Tanah 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 tanah dilakukan dengan cara membuka bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

#### **A.5. Sistem Pendaftaran Tanah**

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono, yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of titles). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.<sup>5</sup>

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta inilah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran akta pejabatnya bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Di Kantor Pejabat Pendaftaran Tanah salinan akta disimpan dan terbuka untuk umum, sedangkan pemilik hak diberikan tanda bukti berupa grosse akta tersebut.

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono. Op. Cit. hal 76.

Dalam sistem pendaftaran akta tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Sehingga dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut “title search”, yang bias memakan waktu dan biaya karena memerlukan bantuan ahli. Maka kemudian diciptakanlah sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan title search pada akta-akta yang ada yaitu sistem pendaftaran hak

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut register atau di Indonesia disebut buku tanah, sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatannya perubahannya kemudian, oleh Pejabat pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif. Dalam sistem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah dan terbuka untuk umum.

Sebagai tanda buktinya hak, diterbitkannya sertipikat yang merupakan salinan register, yang di Indonesia sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

#### **A.6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Dalam penyelenggaraan suatu “*legal cadastre*” kepada para pemegang hak atas tanah diberikan suatu surat tanda bukti hak, dengan tanda bukti hak tersebut maka ia dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Secara garis besar didalam sistem publikasi pendaftaran tanah dikenal dua sistem publikasi yaitu :

##### **1. Sistem Positif.**

Didalam sistem positif negara menjamin data-data yang dibuat benar atau dianggap benar sehingga sertipikat disebut sebagai alat bukti yang mutlak, yang berarti bagi sertipikat yang sudah dikeluarkan oleh kantor pertanahan dan terjadi kekeliruan, maka sertipikat tersebut tidak dapat dirubah lagi meskipun pada kenyataannya data tanah tersebut keliru.

Sehingga dengan ini kantor pertanahan sebelum mengeluarkan sertipikat hak atas tanah harus berhati-hati sekali, diteliti dengan sungguh-sungguh jangan sampai ada kekeliruan, karena apabila terjadi kekeliruan maka kantor pertanahan bisa dimintain konfensasi. Dan menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang

---

<sup>6</sup> Ibid. hal 80.

namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar.

## 2. Sistem Negatif.

Menurut sistem ini segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai ada gugatan dari pihak lain yang menyaksikan kebenaran data dalam sertipikat dan dapat membuktikan dimuka pengadilan, sehingga perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah juga tidak mutlak karena sewaktu-waktu dapat menghadapi gugatan dari pihak lain.

Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dalam sistem ini adalah Pejabatnya berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Berhubungan dengan kedua sistem tersebut diatas yang mempunyai kekurangan dan kelebihan serta ciri masing-masing, maka dalam hal ini sistem publikasi yang digunakan Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, hal tersebut terlihat dengan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian 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) Undang-undang Pokok Agraria.

## **B. Hak Atas Tanah**

### **B.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.**

Perlu kita ketahui bahwa hak atas tanah di Negara Indonesia terdapat berbagai macam hak atas tanah yang pada dasarnya dapat dimiliki bagi setiap Warga Negara Indonesia itu sendiri baik secara Pribadi/Individu ataupun Badan Hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :

*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*

kemudian yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan pada Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya hak atas tanah yang langsung diberikan oleh Negara kepada subyek hak yaitu<sup>7</sup> :

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa, Hak Membuka Tanah,
- f. Hak memungut Hasil Hutan,

---

<sup>7</sup> H. Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan*. (Jakarta. Penerbit Prestasi Pustaka). Cetakan Pertama. Hal 1.

- g. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sedangkan pihak-pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah lebih lanjut oleh UUPA diatur dalam Pasal 9 ayat (2) yaitu :

*Tiap-tiap Warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarga.*

Disamping itu juga selain Warga Negara Indonesia Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada Badan-Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 30 ayat (1) huruf b, Pasal 36 ayat (1) huruf b, Pasal 42 ayat (1) huruf c, dan Pasal 45 ayat (1) huruf c.

## **B.2. Macam-Macam Hak Atas tanah.**

### **B.2.1. Hak yang bersifat tetap yaitu diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.**

#### **1. Hak Milik.**

##### **1.1. Pengertian.**

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria.

## 1.2. Sifat-Sifat Hak Milik

- a. Turun Temurun, yang berarti hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahliwaris.
- b. Terkuat, yang berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- c. Terpenuhi, yang berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- d. Dapat beralih dan dialihkan.
- e. Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan.
- f. Jangka waktu tidak terbatas.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu :
  1. Bank-Bank Negara.
  2. Koperasi Pertanian.
  3. Badan-Badan Sosial.
  4. Badan-Badan Keagamaan.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia sebagaimana terurai diatas sesuai dengan Pasal 21 ayat 4 ditentukan bahwa selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini, yaitu : orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik, karena pewarisan tanpa wasiat, atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu, didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga negaraan itu, hak milik itu tidak dilepas, maka hak tersebut hapus karena hukum, denga ketentuan hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.

### 1.3. Pejabat yang berwenang memberikan hak milik :

- a. Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, apabila luasnya
  1. Untuk Tanah Pertanian tidak lebih dari 20.000 meter persegi
  2. Untuk tanah Bangunan/Perumahan tidak lebih 2.000 meter persegi.

## 2. Hak Guna Usaha.

### 2.1. Pengertian.

Yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan



yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bila luasnya 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 28 dan Pasal 33 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah :

1. Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
2. Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
3. Luas minimum 5 hektar jika luasnya lebih dari 25 hektar, harus mempergunakan teknik perusahaan yang baik.
4. Dapat beralih dan dialihkan.
5. Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

## 2.2. Subyek Hak Guna Usaha.

Sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan-Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 2.3. Pejabat yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha adalah:

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat dimana tanah tersebut berada apabila luasnya:
  - a. Luas tanahnya tidak lebih dari 25 Hektar.
  - b. Peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras.
  - c. Perpanjangan jangka waktu tidak lebih dari 5 tahun.
2. Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila luas tanahnya lebih dari 25 hektar, peruntukan tanahnya untuk tanaman keras dan perpanjangan jangka waktu lebih dari 5 tahun.

### 3. Hak Guna Bangunan.

#### 3.1. Pengertian.

Yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 35 dan Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria.

Sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah :

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara atau tanah milik orang lain.
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
3. Dapat beralih/dialihkan kepada pihak lain.

4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

### 3.2. Subyek Hak Guna Bangunan.

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

### 3.3. Pejabat yang berwenang memberikan Hak Guna Bangunan adalah:

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang berwenang apabila :
  - a. Luas tanah tidak melebihi 2.000 meter persegi.
  - b. Jangka waktu tidak lebih dari 20 tahu.
2. Kepala Badan Pertanahan Nasional, apabila untuk luas tanah lebih dari 2.000 meter persegi dan/atau khusus dalam rangka KPR-BTN yang luasnya lebih dari 5.000 meter persegi.

## 4. Hak Pakai.

### 4.1. Pengertian.

Yang dimaksud dengan hak pakai 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 memberikannya atau dalam perjanjian

pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai dapat diberikan :

1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau jasa berupa apapun.

Sifat-sifat dari hak pakai adalah :

1. Hak pakai atas tanah bangunan maupun tana pertanian.
2. Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh sipemilik tanah.
3. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
4. Hak pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
5. Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat izin dari pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik.
6. Hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
7. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.

4.2. Subyek Hak Pakai.

Sesuai dengan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan-badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
5. Instansi Pemerintah.

4.3. Pejabat yang berwenang memberikan Hak Pakai adalah

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang berwenang apabila :
  - a. Luas tanah tidak lebih dari 2.000 meter persegi.
  - b. Jangka waktu tidak lebih dari 10 tahun.
2. Permohonan pemberian hak pakai atas tanah negara yang akan dipergunakan sendiri oleh Departemen/Direktorat Jenderal, Lembaga-Lembaga Non Departemen atau Pemerintah Daerah tetapi luas tanahnya lebih dari 2.000 meter persegi atau jangka waktunya lebih dari 10 tahun atau pemohon adalah orang/badan asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia maka yang berwenang memberikan hak pakai atas tanah tersebut adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

## 5. Hak Sewa.

### Pengertian.

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 44 ayat (1).

### 5.2. Subyek Hak Sewa adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pejabat yang berwenang memberikan Hak sewa adalah :

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan.

### **B.2.2. Hak yang bersifat sementara yaitu diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-**

#### **Undang Pokok Agraria yang berbunyi :**

*Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat*

1. Hak Gadai tanah.

Hak gadai atas tanah adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

2. Hak Usaha Bagi Hasil.

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disepakati atau disetujui sebelumnya.

3. Hak Sewa Tanah Pertanaian.

Hak sewa tanah pertanaian adalah penyerahan tanah pertanaian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

4. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain, pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada orang yang mempunyai tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh orang yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak

menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah**

Selama ini ada kesan pada masyarakat kita bahwa untuk dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada dipedesaan, yang relatif pendidikannya masih renda dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Pada hal sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut<sup>8</sup>. Hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (3) *untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.*
- (4) *Pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :*
  - a. *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. *Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.*

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

*Sertipikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak*

---

<sup>8</sup> Mudjiono. *Hukum Agraria*. (Yogyakarta.Penerbit Liberty Yogyakarta). Cetakan Pertama 1992. hal 69



*atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.*

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

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Kata “kuat” dalam Pasal 19 UUPA sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yaitu sertipikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat.

Sesuai dengan sistim negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat

tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan.

### **C. 2. Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah.**

Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah yaitu :

a. Jenis Hak Tanah.

Dari sertipikat hak atas tanah dapat diketahui tentang, apakah tanah tertentu tersebut didalamnya dipunyai dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut diatas kesemuanya dapat diketahui jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.

b. Nama Pemegang Hak.

Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertipikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan nama pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubaannya, bias dengan jual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.

c. Keterangan Fisik Tanah.

Karena dalam sertipikat hak atas tanah terdapat surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah, letak tanah, yang mencakup (Desa/Kelurahan, Kecamatan,

Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

d. Beban di Atas Tanah Hak

Dari bagian salinan buku tanah pada sertipikat tersebut dapat diketahui apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan..

d. Peristiwa yang Berhubungan dengan Tanah.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, mislkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan diatas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

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

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai.

Didalam pendaftaran tanah ada dua sistem yang digunakan yaitu positif dan negatif, dimana didalam sistem positif kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, yang tidak bisa diganggu gugat misalkan seseorang yang namanya sudah terdaftar dalam daftar umum/Buku Tanah sebagai pemegang hak dan telah tertulis pula dalam sertipikat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bias diganggu gugat artinya sertipikat tersebut tidak bisa dibatalkan meskipun ternyata dikemudian hari keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu tidak benar.

sistem positif bisanya digunakan oleh negara-negara yang sistem administrasinya sudah maju.

Sedangkan Indonesia dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem Publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang berarti masih dimungkinkan dilakukan perubahan didalam sertipikat oleh kantor pertanahan apabila terjadi kekeliruan, dengan dilandasi oleh peraturan harus berusaha dengan sekuat tenaga supaya sertipikat yang dikeluarkan jangan sampai keliru misalkan sebelum dikeluarkan sertipikat dilakukan pengumuman terlebih dahulu melalui Kantor Kecamatan dan kelurahan/desa dimana tanah tersebut berada.

**C.4. Tahap dan syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam Mengajukan Permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah.:**

**a. Konversi**

1. Tanah Bekas Hak Adat

a. Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak, pemohon menyerahkan surat-surat kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

1. Surat Pajak hasil bumi, Leter D/C, Verponding Indonesia/Petuk Pajak,.
2. Keputusan Penegasan/Pemberian hak dari instansi yang berwenang.
3. Surat Jual-beli dihadapan Kepala Desa.
4. Surat pernyataan dari Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan isi keterangan tentang tanah yang bersangkutan.
5. Pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan jaminan hutang, serta sejak kapan dimiliki.

b. Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak, pemohn menyerahkan surat-surat kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah sebagai berikut :

1. Keputusan Pengesahan atau Pemberian hak milik atas tanah yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

2. Surat Asli Jual Beli, Hibah, Warisan, yang diketahui oleh Kepala Desa /Pejabat yang setingkat dengan itu.
3. Surat Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan isi keterangan tentang tanah yang bersangkutan.
4. Pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dijadikan jaminan hutang, sejak kapan dimiliki.

## 2. Tanah-Tanah Bekas Hak Barat.

Surat-surat yang harus diserahkan pemohon kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

- a. Grosse Akta.
- b. Surat Ukur.
- c. Bagi keturunan melampirkan surat Keterangan Warga Negara Indonesia yang harus disahkan oleh Pejabat yang berwenang.
- d. Surat pernyataan dari pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak dijaminan terhadap hutang sejak dimilikinya tanah.

### **b. Pemberian Hak.**

Didalam pemberian hak atas tanah pemohon harus melampirkan beberapa hal kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Asli surat keputusan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Tanda bukti lunas pembayaran uang pemasukan sebagaimana ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut.

### **c. Pemindahan atau Peralihan Hak Atas Tanah.**

Ada pun syarat-syarat yang harus dipenuhi dan diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

1. Melalui Jual-Beli pemohon harus melampirkan beberapa syarat yaitu :
  - a. Melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.
  - b. Asli Sertipikat tanah yang bersangkutan.
  - c. Surat Pernyataan Tanah tentang jumlah bidang tanah yang dimiliki.
  - d. Izin Peralihan hak jika disyaratkan.
2. Melalui Pembagian Harta Warisan Pemohon harus melampirkan beberapa syarat yaitu :
  - a. Surat Keterangan Warisan dari instansi yang berwenang.
  - b. Keterangan pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya pewaris.
  - c. Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
  - d. Surat Pernyataan Tanah tentang jumlah bidang tanah yang dimiliki.
  - e. Izin Peralihan hak jika disyaratkan, dan melalui perbuatan hukum lainnya.

## **D. Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti karena Rusak, dan Hilang.**

### **D.1. Pengertian Sertipikat Pengganti.**

Setelah kita berbicara mengenai sertipikat hak atas tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti, yang mana pada intinya sertipikat pengganti ini bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya terjadi kerusakan, hilang dan lain sebagainya, hanya saja apabila sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan sertipikat hak atas tanah yang lama akan dibatalkan, hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalahgunakannya sertipikat hak atas tanah yang lama oleh pihak yang lain yang berkepentingan akan hal tersebut.

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun didalam seertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti. dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya. Jadi pada intinya bagi penulis pengertian, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah sebelumnya.



## **D.2. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti karena rusak.**

Pelaksanaan Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya. yang mana pada kenyataannya didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya, jumlah waktu dan biaya yang diperlukan didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah tersebut, tergantung daripada status tanah. sebagaimana dijlaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena rusak, hilang ataupun masih menggunakan blangko sertipikat lama.

Hal ini dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada. Kemudian sertipikat itu sendiri dapat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut. Dan penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret iri-ciri hak lama dengan menggantinya dengan cirri-ciri hak yang baru.

## **D.3. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang.**

Setelah kita ketahuai tentang pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak maka penulis juga akan membahas tentang pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Dimana dalam hal ini penerbitan sertipikat

pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun penerbitan sertipikat pengganti karena rusak, Akan tetapi didalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut.

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis yang berupa keterangan dari saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia pendaftaran tanah. dan juga dijelaskan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana penerbitan seripikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan dan pernyataan dibuat dibawah sumpah didepan kepala kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada atau pejabat lain yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan.

Kemudian setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka kantor pertanahan dapat melakukan pembuatan sertipikat pengganti karena hilang tersebut, akan tetapi sebelum menerbitkan sertipikat pengganti pihak kantor pertanahan terlebih dahulu melakukan pengumuman melalui surat kabar dan kantor kelurahan diman tanah itu berada dengan jangka waktu selama (30) tigapuluh hari kerja, akan tetapi apabila pemohon tidak mampu membayar biaya pengumuman melalui surat kabar karena mahal, maka kantor pertanahan mempunyai kebijakan bahwa pengumuman cukup ditempel di kantor pertanahan itu sendiri ataupun dijalan

masuk kelokasi tanah yang sertipikatnya hilang tersebut, dengan papan pengumuman yang cukup jelas dan bisa dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut.

Kemudian setelah 30 (tigapuluh) hari sejak diumumkan akan diadakan penerbitan sertipikat pengganti terhadap hak atas tanah tersebut dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka kantor pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti tersebut, dan oleh kepala kantor pertanahan dibuatkan berita acara penerbitan sertipikat pengganti kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah tentang tidak adanya pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti atas tanah tersebut, dan sebaliknya apabila ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut yang keberatannya tersebut beralasan, dan pihak kantor pertanahan tersaebut telah melakukan penelitian yang ternyata penelitian tersebut menemukan bukti baru bahwa sertipikat tersebut memang bukan milik pihak pemohon, maka kantor pertanahan tidak boleh menerbitkan sertipikat pengganti tersebut sampai diketahui benar-benar siapa pemilik tanah tersebut dengan melalui perkara keduabelah pihak yang diputuskan oleh pengadilan, lain halnya apabila keberatan pihak lain tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa dialah pemiik tanah tersebut maka kantor pertanahn dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertipikat pengganti pun bisa langsung diterbitkan, dan setelah penerbitan sertipikat pengganti tersebut selesai, oleh kantor pertanahan dapat diserahkan kepada pemohon ataupun kepada kuasanya.

### **E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti.**

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak dan pada Pasal 32 ayat (1) yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dengan adanya undang-undang serta peraturan tersebut bagi pemegang sertipikat hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan hukum tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan mempunyai suatu bukti sebagai pemegang hak yaitu sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti yang mana sertipikat pengganti tersebut mempunyai fungsi yang sama dengan sertipikat hak atas tanah. Sehingga apabila terjadi suatu permasalahan dikemudian hari terhadap pemegang sertipikat pengganti, maka Pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegangnya dengan berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Didalam suatu penelitian, Ilmu Pengetahuan pada hakekatnya timbul karena adanya hasrat ingin tahu dalam diri manusia, yang mana hasrat keingintahuan tentang hal-hal ataupun aspek-aspek kehidupan yang masih gelap bagi manusia, sehingga manusia itu sendiri ada rasa ingin tahu tentang kebenaran dari pada kegelapan tersebut sehingga diadakanlah suatu penelitian akan hal tersebut.<sup>9</sup>

Jadi penelitian pada intinya merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan Ilmu Pengetahuan di segala bidang.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas didalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi tulisan sebagai berikut :

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

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat didalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka didalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris, melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah, dalam hal ini

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia 1984). hal 1

di realisasikan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum. Dalam hal ini didalam pelaksanaa penerbitan sertipikat pengganti khususnya karena rusak ataupun hilang serta perlindungan hukum bagi pemegangnya khususnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **B. Spesifikasi Penelitian.**

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian diskriptif analitis. Bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti khususnya karena rusak ataupun hilang serta perlindungan hukum bagi pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.**

### **C.1. Populasi**

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, Dalam bukunya populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti,<sup>10</sup> karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin kita untuk meneliti seluruh populasi, jadi populasi dalam penelitian ini adalah :

---

<sup>10</sup> Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Penerbit Ghalia Indonesia 1988). hal 44

- 1) Mereka yang terkait dengan pembuatan sertipikat pengganti hak atas tanah sebagai sampel yaitu sebanyak 17 Orang yang mengajukan permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- 3) Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **C.2. Metode Penentuan Sampel**

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti, untuk itu untuk memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling, dalam penelitian ini teknik penarikan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah pemohon yang mengajukan sertipikat pengganti hak atas tanah di kantor pertanahan kota semarang. Sedangkan yang dijadikan responden dalam penelitian ini berjumlah 17 Orang yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di kantor pertanahan kota semarang dari tahun 2006 sampai 2007.

## **D. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penulisan tesis ini penulis di dalam metode pengumpulan data adalah menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

- 1) Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat ataupun dari orang-orang yang berkaitan dengan penelitian tersebut melalui wawancara.

Dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan ataupun wawancara dengan responden dan narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian. Adapun bahan hukum primer adalah Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan lain-lain.

- 2) Data sekunder yaitu data yang didapat dari penelitian kepustakaan dengan cara studi dokumen ataupun tulisan yang telah dipublikasikan oleh penulisnya.

Adapun Bahan hukum sekunder : Buku-buku yang berkaitan dengan tesis ini, makalah, surat kabar, artikel, buletin, informasi pada situs internet, makalah, karya ilmiah para sarjana, dan lain-lain.

#### **E. Teknik Analisis Data**

Metode yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang telah terkumpul dan akan dipergunakan metode analisis data secara kualitatif. Yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan mengenai pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti khususnya karena rusak ataupun hilang serta perlindungan hukum bagi pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

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

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

Kota Semarang terletak antara garis  $6^{\circ} 50'$ , sampai dengan  $7^{\circ} 10'$ , Lintang Selatan dan garis  $109^{\circ} 50'$ , sampai dengan  $110^{\circ} 35'$ , Bujur Timur.

Kota Semarang mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak

##### **A.2. Luas Wilayah.**

Secara administratif Kota Semarang terbagi atas 16 (enambelas) wilayah kecamatan dan 177 (seratus tujuh puluh tujuh) kelurahan, adapun luas wilayah Kota Semarang adalah 373, 70 Km<sup>2</sup>. 16 (enambelas) wilayah kecamatan menurut sumber data skunder di Kantor Pertanahan Kota Semarang meliputi :

1. Kecamatan Mijen
2. Kecamatan Gunungpati
3. Kecamatan Banyumanik

4. Kecamatan Gajahmungkur
5. Kecamatan Candisari
6. Kecamatan Tembalang
7. Kecamatan Pedurungan
8. Kecamatan Genuk
9. Kecamatan Gayamsari
10. Kecamatan Tugu
11. Kecamatan Ngaliyan
12. Kecamatan Semarang Barat
13. Kecamatan Semarang Timur
14. Kecamatan Semarang Tengah
15. Kecamatan Semarang Utara
16. Kecamatan Semarang Selatan

Luas tanah di wilayah Kota Semarang meliputi tanah sawah, tanah kering yang rinciannya sebagai berikut :

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. Luas Tanah Sawah terdiri dari  | : 3,965.30 Ha  |
| 2. Luas Tanah Kering terdiri dari | : 33,414.09 Ha |
| 3. Luas Keseluruhan               | : 37,370.39 Ha |

Secara umum luas tanah di Kota Semarang meliputi tanah milik adat, tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah yang dapat dilihat dari tabel berdasarkan masing-masing kecamatan berikut ini :

**TABEL 1**  
**Daftar Luas Tanah Sawah dan Kering di Masing-masing Kecamatan di Wilayah Kota Semarang**

| No | Kecamatan     | Luas Tanah Sawah | Luas tanah Kering | Luas Wilayah |
|----|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1  | Mijen         | 1,008.89         | 5,206.35          | 6,215.24     |
| 2  | Gunungpati    | 1,386.00         | 4,013.09          | 5,399.09     |
| 3  | Banyumanik    | 95.00            | 2,418.06          | 2,513.06     |
| 4  | Gajah Mungkur | 0.00             | 764.98            | 764.98       |
| 5  | Smg Selatan   | 0.00             | 848.05            | 848.05       |
| 6  | Candisari     | 0.00             | 555.51            | 555.51       |
| 7  | Tembalang     | 432.00           | 3,988.04          | 4,420.04     |
| 8  | Pedurungan    | 64.00            | 2,008.00          | 2,072.00     |
| 9  | Genuk         | 94.00            | 2,644.44          | 2,738.44     |
| 10 | Gayamsari     | 19.50            | 498.73            | 518.23       |
| 11 | Smg Timur     | 0.00             | 770.25            | 770.25       |
| 12 | Smg Utara     | 0.00             | 1,133.27          | 1,133.27     |
| 13 | Smg Tengah    | 0.00             | 604.99            | 604.99       |
| 14 | Smg Barat     | 18.57            | 2,368.00          | 2,386.57     |
| 15 | Tugu          | 460.00           | 2,669.34          | 3,129.34     |
| 16 | Ngaliyan      | 378.33           | 2,923.00          | 3,301.33     |
|    | <b>Jumlah</b> | 3,956.30         | 33,414.09         | 37,370.39    |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 26-3-2007*

Dari daftar luas tanah di atas bisa kita lihat juga produksi sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan hak yang dimiliki yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengolahan, Hak Guna Usaha, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Atas Tanah Wakaf, untuk lebih jelas tentang hak-hak tersebut di atas dapat dilihat dari tabel dibawah ini :

**TABEL 2**  
**Produksi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Satu Tahun di Kota Semarang**

| No | Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah | Jumlah |
|----|---------------------------------|--------|
| 1  | Hak Milik (HM)                  | 11,593 |
| 2  | Hak Guna Bangunan (HGB)         | 4,734  |
| 3  | Hak Pakai (HP)                  | 97     |
| 4  | Hak Pengelolaan (HPL)           | 1      |
| 5  | Hak Guna Usaha (HGU)            | 0      |
| 6  | Hak Atas Satuan Rumah Susun     | 0      |
| 7  | Hak Atas Tanah Wakaf            | 42     |
|    | Jumlah                          | 16,467 |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 26-3-2007*

Dilihat dari jumlah tanah keseluruhan yang ada di Kota Semarang baik tanah basah maupun tanah kering, jumlah tanah yang mempunyai sertipikat hak atas tanah baik Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Atas Satuan Rumah Susun, maupun Hak Atas Tanah Wakaf sudah mencapai 16.467 sertipikat dalam satu tahun atau sudah mencapai sekitar 22,9 % .pertahunnya. Jadi pada umumnya penduduk di wilayah Kota Semarang sudah menyadari arti pentingnya sertipikat hak atas tanah.

### **A.3. Banyaknya Penduduk.**

Penduduk Wilayah Kota Semarang berdasarkan hasil registrasi kependudukan terakhir tahun 2005 tercatat sebanyak 1,418,324 berdasarkan jenis kelamin baik laki-laki maupun perempuan. Adapun jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin yaitu :

1. Penduduk Laki-laki : 705,050.

2. Penduduk perempuan : 713,274

Jumlah keseluruhan : 1,418,324

Setelah kita mengetahui jumlah penduduk Kota Semarang baik laki-laki maupun perempuan, maka dapat juga kita melihat jumlah penduduk berdasarkan kecamatan baik laki-laki maupun perempuan.

**TABEL 3**  
**Jumlah Penduduk Berdasarkan Kecamatan**

| No | Kecamatan     | Laki-laki | Perempuan | Jumlah    |
|----|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | Mijen         | 22,110    | 21,642    | 43,752    |
| 2  | Gunungpati    | 30,934    | 31,177    | 62,111    |
| 3  | Banyumanik    | 55,873    | 55,766    | 111,639   |
| 4  | Gajah Mungkur | 30,273    | 30,077    | 60,350    |
| 5  | Smg Selatan   | 43,051    | 42,634    | 85,685    |
| 6  | Candisari     | 39,839    | 40,705    | 80,544    |
| 7  | Tembalang     | 58,619    | 57,186    | 115,805   |
| 8  | Pedurungan    | 76,741    | 77,618    | 154,359   |
| 9  | Genuk         | 35,985    | 36,216    | 72,201    |
| 10 | Gayamsari     | 32,871    | 33,830    | 66,701    |
| 11 | Smg Timur     | 40,809    | 42,651    | 83,460    |
| 12 | Smg Utara     | 60,433    | 64,270    | 124,703   |
| 13 | Smg Tengah    | 38,078    | 38,585    | 76,663    |
| 14 | Smg Barat     | 76,886    | 78,434    | 155,320   |
| 15 | Tugu          | 12,861    | 12,688    | 25,549    |
| 16 | Ngaliyan      | 49,687    | 49,795    | 99,482    |
|    | <b>Jumlah</b> | 705,050   | 713,274   | 1,418,324 |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 26-3-2007*

Dilihat dari tabel di atas jumlah penduduk di Kota Semarang lebih banyak penduduk yang berjenis kelamin perempuan daripada penduduk yang berjenis kelamin laki-laki.

Dari jumlah penduduk di atas, kita juga dapat mengelompokan mata pencaharian penduduk wilayah Kota Semarang, adapun pegelompokannya bisa kita lihat dari tabel dibawah ini :

**TABEL 4**  
**Mata Pencaharian Penduduk kota semarang.**

| No | Mata Pencaharian | Jumlah  | Prosentase |
|----|------------------|---------|------------|
| 1  | Petani           | 30,440  | 5,2 %      |
| 2  | Buruh Tani       | 17,271  | 2,9 %      |
| 3  | Nelayan          | 2,468   | 0,4 %      |
| 4  | Pengusaha        | 15,771  | 2,7 %      |
| 5  | Buruh Industri   | 152,562 | 26,2 %     |
| 6  | Buruh Bangunan   | 81,453  | 13,9 %     |
| 7  | Pedagang         | 71,672  | 12,3 %     |
| 8  | Ngkutan          | 26,614  | 4,5 %      |
| 9  | PNS/TNI/POLRI    | 93,707  | 16,1 %     |
| 10 | Pensiunan        | 34,208  | 5,8 %      |
| 11 | Lain-lain        | 55,717  | 9,5 %      |
|    |                  |         |            |
|    | <b>Jumlah</b>    | 581,883 | 100 %      |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 26-3-2007*

Berdasarkan tabel di atas, kita bisa melihat bahwa penduduk Kota Semarang kebanyakan bermata pencaharian buruh industri, sedangkan yang paling sedikit adalah bermata pencaharian nelayan.

## **B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang.**

### **B.1. Struktur Organisasi**

Untuk meningkatkan kelancaran penyelenggaraan tugas dibidang pertanahan secara menyeluruh, maka oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dikeluarkanlah

Pertaturan Nomor 4 Tahun 2006 tanggal 16 Mei 2006, Tentang Struktur Organisasi ditingkat Kabupaten/Kotamadya, Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang terdiri dari :

1. Kepala Kantor.
2. Sub Bagian Tata Usaha yang terdiri dari.
  - a. Urusan Keuangan
  - b. Urusan Umum.
3. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan.
  - b. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah.
4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Penetapan Hak Tanah.
  - b. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah.
  - c. Sub Seksi Pendaftaran Hak.
  - d. Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT.
5. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu.
  - b. Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah.
6. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan yang terdiri dari :
  - a. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan.
  - b. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat.
7. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang terdiri dari :

- a. Sub Seksi Sengketa dan Konflik.
- b. Sub Seksi Perkara Pertanahan.

### **B.1. Tugas dan Fungsi**

Sebagaimana berdasarkan struktur organisasi yang telah disebutkan di atas, tugas dan fungsi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota yaitu :

1. Menyiapkan kegiatan bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran pemetaan tanah.
3. Melaksanakan tata usaha dan rumah tangga Kantor Pertanahan.

Untuk menunjang tugas dan fungsi Kantor Badan Pertanahan, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai komponen-komponen dan sub-sub komponen dengan tugas dan fungsi masing-masing yaitu :

#### **a. Kepala Kantor.**

1. Mempunyai tugas dan fungsi memimpin seluruh perangkat kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan segala kegiatan yang terjadi di wilayah Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Kepala kantor memberikan pedoman, bimbingan, dan petunjuk pelaksanaan tugas kepada para stafnya.



3. Didalam memberikan pedoman, bimbingan, dan petunjuk pelaksanaan tugas, kepala kantor akan mengadakan pertemuan dan rapat berkala kepada kepala seksi dan sub bagian tata usaha.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang didalam melaksanakan tugasnya akan menerapkan prinsip kordinasi, integrasi dan sinkronisasi dalam unsur lingkungan kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Sub Bagian Tata Usaha.

Untuk menjalankan tugas dan fungsi sub bagian tata usaha dibagi menjadi dua bagian yang diatur oleh kepala urusan perencanaan dan keuangan dan kepala urusan umum dan kepegawaian yaitu :

1. Melakukan dan menangani segala urusan keuangan dilingkungan Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Melakukan segala urusan kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Melakukan segala urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, dan rumah tangga diwilayah Kantor Pertanahan Kota Semarang.

c. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas dan fungsi sebagai berikut :

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 dibidang pengukuran dan pemetaan.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut seksi survei, pengukuran dan pemetaan mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan.

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

2. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah.

Mempunyai tugas

#### d. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Seksi hak tanah dan pendaftaran Tanah mempunyai tugas dan fungsi menyiapkan dan melaksanakan kegiatan pemberian hak atas tanah, dan mengenai pendaftaran tanah serta memberikan bimbingan atau masukan-masukan kepada sub-sub seksinya, apabila sub seksinya mengalami kesulitan didalam menyelesaikan tugasnya.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya seksi hak tanah dan pendaftaran tanah tersebut mempunyai empat sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Penetapan Hak Tanah

mempunyai tugas memberikan suatu penetapan hak atas tanah, serta membantu segala urusan yang dilakukan oleh kepala seksi didalam menjalankan tugasnya.

2. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah.

Mempunyai tugas didalam pengaturan tanah-tanah pemerintah yang ada di wilayah kantor pertanahan kota semarang.

3. Sub Seksi Pendaftaran Hak.

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

4. 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 dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

e. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan.

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

Dalam menjalan fungsi-funsinya tersebut Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

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

2. Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah.

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

f. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan.

Seksi pengendalian dan pemberdayaan mempunyai tugas dan fungsi melakukan kegiatan dibidang pengendalian penguasaan dan kepemilikan tanah, pengalihan hak dan penyelesaian masalah.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut seksi pengendalian dan Pemberdayaan mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan

mempunyai tugas melakukan kegiatan dibidang pengendalian penguasaan dan kepemilikan tanah, pengalihan hak dan penyelesaian masalah.

2. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat.

Mempunyai tugas memberikan bimbingan kepada masyarakat yang belum mengerti masalah pertanahan, serta membantu tugas-tugas kepala seksi didalam menjalankan tugasnya.

g. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Seksi sengketa, konflik dan perkara mempunyai tugas dan fungsi melakukan kegiatan dibidang sengketa, konflik dan perkara diwilayah kantor pertanahan kota semarang.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut seksi sengketa, konflik dan perkara mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Sengketa dan Konflik.

Mempunyai tugas melakukan kegiatan apabila terjadi sengketa dan konflik atas tanah yang dipinyai masyarakat diwilayah kantor pertanahan kota semarang.

2. Sub Seksi Perkara Pertanahan.

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan penyelesaian masalah pertanahan.

## **C. Gambaran Responden**

### **C.1. Gambaran Umum Responden.**

Responden pada penelitian pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah ini berjumlah 17 (tujuhbelas) orang yaitu 11 orang berjenis kelamin laki-laki dan 6 orang berjenis kelamin perempuan dengan ditambah 4 orang nara sumber dari pegawai kantor pertanahan kota semarang.

Adapun jumlah responden denga berdasarkan jenis kelamin

**TABEL 5**  
**Jenis Kelamin Responden**

| No | Jenis Kelamin | Pemohon Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah | Prosentase |
|----|---------------|---|------------|
| 1  | Laki-Laki     | 11 orang                                    | 64,7 %     |
| 2  | Perempuan     | 6 orang                                     | 35,3 %     |
|    | <b>Jumlah</b> | 17 orang                                    | 100 %      |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 30-3-2007*

Terlihat dari tabel diatas yang lebih banyak mengajukan sertipikat pengganti hak atas tanah kepada kantor pertanahan kota semarang adalah berjenis kelamin laki-laki daripada berjenis kelamin perempuan, karena pada umumnya sertipikat hak atas tanah tersebut dimohonkan atas nama suami ataupun kepala keluarga dalam suatu keluarga.

### **C.2. Umur Responden.**

Dari pengajuan permohonan sertipikat pengganti di kantor pertanahan kota semarang, dapat pula kita klasifikasikan umur responden yang akan dipilih dalam penelitian ini :

**TABEL 6**  
**Kelompok Umur Responden**

| No | Umur          | Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah | Prosentase |
|----|---------------|--|------------|
| 1  | < 30 Tahun    | -  | -          |
| 2  | 31-45 Tahun   | 3 orang                                      | 17,6 %     |
| 3  | 46 Keatas     | 14 orang                                     | 82,3 %     |
|    | <b>Jumlah</b> | 17 orang                                     |            |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 30-3-2007*

Melihat tabel diatas kita dapat memahami bahwa yang mengajukan sertipikat pengganti hak atas tanah umumnya berumur tigapuluh tahun keatas, jadi tidak ada yang berumur dibawah duapuluh satu tahun, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan mengenai pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti di wilayah hukum, kantor pertanahan kota semarang, dapat dimintai pertanggung jawaban secara hukum pula.

### C.3. Pekerjaan Responden.

Jenis pekerjaan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah yang akan diteliti adalah Swasta, Pensiunan, PNS, Bakulan, Ibu Rumah tangga, dan Buruh, untuk lebih jelas dapat kita lihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL 7**  
**Jenis Pekerjaan Responden**

| No | Pekerjaan        | Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah | Prosentase |
|----|------------------|--|------------|
| 1  | Swasta           | 11 orang                                     | 64,7 %     |
| 2  | Pensiunan        | 1 orang                                      | 5,8 %      |
| 3  | PNS              | 2 orang                                      | 11,7 %     |
| 4  | Buruh            | 1 orang                                      | 5,8 %      |
| 5  | Bakulan/Pedagang | 1 orang                                      | 5,8 %      |
| 6  | Ibu Rumahtangga  | 1 orang                                      | 5,8 %      |
|    | Jumlah           | 17 orang                                     | 100 %      |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 30-3-2007*

Jadi pada intinya jenis pekerjaan responden yang mengajukan sertipikat pengganti kepada kantor pertanahan kota semarang umumnya adalah swasta atau pegawai swasta sehingga nantinya juga sangat berpengaruh terhadap pengambilan

tindakan, khususnya yang berkaitan dengan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah.

Disamping itu juga orang-orang yang bekerja biasanya mempunyai pengetahuan tentang pentingnya sertipikat hak atas tanah, sehingga mereka akan mengajukan permohonan sertipikat pengganti apabila sertipikat hak atas tanahnya hilang, mengalami kerusakan dan lain-lain, sedangkan orang yang tidak bekerja atau pengetahuannya dibawah standar cenderung untuk tidak melakukan apa-apa apabila sertipikatnya mengalami kerusakan ataupun hilang, karena mereka tidak mengerti arti pentingnya sertipikat hak atas tanah.

#### **C.4. Luas Tanah Responden**

Luas tanah responden dalam penelitian ini bermacam-macam, untuk bisa lebih jelas dapat kita lihat dalam tabel dibawah ini :

**TABEL 8**  
**Luas Tanah Yang di Mohon Oleh Responden**

| <b>No</b> | <b>Luas Tanah (M2)</b> | <b>Jumlah</b> | <b>Prosentase</b> |
|-----------|------------------------|---------------|-------------------|
| 1         | < 500                  | 15 orang      | 88,3 %            |
| 2         | 501-1000               | 2 orang       | 11,8 %            |
| 3         | 1001-1500              | -             | -                 |
| 4         | 1511-2000              | -             | -                 |
| 5         | 2000 ke atas           | -             | -                 |
|           | <b>Jumlah</b>          | 17 orang      | 100 %             |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 30-3-2007*



Dari gambaran tabel di atas maka dapat diketahui bahwa mayoritas responden yang mengajukan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kota Semarang mayoritas seluas lebih kurang antara 500 sampai dengan 1000 merter persegi, biasanya tanah tersebut terdiri dari tanah tegalan/kebun dan tanah yang di atasnya ada bangunan, biasanya bangunan rumah tinggal, sehingga responden menganggap penting adanya kepastian hukum tentang status tanah yang dimilikinya.

#### **C.5. Faktor-faktor Penyebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.**

Untuk mengetahui lebih jelas tentang permohonan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dapat kita lihat dari tabel dibawah ini :

**TABEL 9**  
**Sebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti**

| <b>No</b> | <b>Sebab di Terbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah</b> | <b>Jumlah</b> | <b>Prosentase</b> |
|-----------|--|---------------|-------------------|
| 1         | Mengalami Kerusakan  | 4 Sertipikat  | 23,6 %            |
| 2         | Menggunakan Belangko Lama  | 1 Sertipikat  | 5,9 %             |
| 3         | Hilang   | 10 Sertipikat | 58,9 %            |
| 4         | Mengalami Perubahan Luas   | 2 Sertipikat  | 11,8 %            |
|           | <b>Jumlah</b>  | 17 Sertipikat | 100 %             |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 4-4-2007*

Dari tabel 9 di atas maka akan diketahui bahwa permohonan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kota Semarang lebih banyak dimohonkan karena sertipikat hak atas tanah hilang daripada sertipikat hak atas tanah mengalami

kerusakan ataupun yang lainnya sebut saja masih menggunakan blangko lama ataupun mengalami perubahan luas atas tanah tersebut.

Sertipikat hak atas tanah bisa dikatakan hilang, apabila sertipikat hak atas tanah tersebut lepas dari penguasaan secara fisik oleh sipemegang hak, hal tersebut dapat disebabkan karena, tercecer, dicuri orang, kebakaran, ditiip pada orang dan ternyata tidak pernah dikembalikan dan subyeknya sudah tidak kelihatan sama sekali sehingga tidak bisa dijadikan sebagai alat pembuktian suatu hak.

Sertipikat hak atas tanah mengalami kerusakan artinya secara fisik sertipikat itu telah berubah menjadi sedemikian rupa sehingga si pemegang hak merasa perlu untuk menggantinya, ataupun karena ada bagian sertipikat yang hilang misalnya mengalami kerobekan, kotor karena kena tinta atau cat dan lain sebagainya. Sehingga baik sertipikat tanah yang mengalami kerusakan, hilang ataupun menggunakan blangko lama sebaiknya pemegang hak melakukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas tanahnya untuk menjamin kepastian hukum terhadap segala kemungkinan yang akan terjadi.

#### **C.6. Pengetahuan Responden Tentang Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.**

Pengetahuan responden tentang pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah diwilayah hukum kantor pertanahan kota semarang, sudah 88,2 % dari jumlah responden yang diteliti yang menyadari akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah, sehingga kantor pertanahan kota semarang lebih mudah untuk melakukan tertib

administrasi dibidang pertanahan. untuk lebih jelas mengenai pengetahuan responden tentang sertipikat pengganti bisa dilihat dari tabel di bawah ini :

**TABEL 10**  
**Pengetahuan Responden Tentang Seertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

| <b>No</b> | <b>Pengetahuan</b>  | <b>Jumlah</b> | <b>Prosentase</b> |
|-----------|---|---------------|-------------------|
| 1         | Mengetahui Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah       | 15 orang      | 88,3 %            |
| 2         | Belum Mengetahui Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah | 2 orang       | 11,8 %            |
|           | <b>Jumlah</b>   | 17 orang      | 100 %             |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 5-4-2007*

Dari gambaran tabel 10 di atas pada umumnya responden mengetahui akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah, tetapi masih ada responden yang belum mengetahui pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah dan pada responden yang belum menyadari pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah, biasanya pemohon melakukan permohonan tersebut dikarenakan desakan orang lain atau pihak ketiga karena tanah tersebut akan di wariskan atau dipindah tangankan, dijaminan untuk sebagai agunan bank dan lain sebagainya.

### **C.7. Alasan Responden Tentang Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Didalam menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah Kantor Pertanian Kota Semarang menemukan beberapa alasan responden untuk diterbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah, untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

**TABEL 11**  
**Alasan Responden Tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

| No | Alasan                 | Prosentase |
|----|------------------------|------------|
| 1  | Kepastian Hukum        | 60 %       |
|    | Jaminan Hutang di Bank | 40 %       |
|    | <b>Jumlah</b>          | 100 %      |

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 5-4-2007*

Dilihat dari tabel 11 di atas, bisa kita ketahui bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kota Semarang antara menjamin kepastian hukum hak atas dengan untuk di jaminkan ke bank tidak jauh berbeda, artinya dengan adanya kepastian hukum hak atas tanah maka si pemegang hak atas tanah dapat terhindar dari gugatan-gugatan dari pihak lain, sedangkan bagi yang mengajukan permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah untuk dijamin ke bank umumnya karena desakan ekonomi.

#### **D. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Hilang Ataupun Rusak.**

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada umumnya sertipikat hak atas tanah yang dimiliki hilang, mengalami kerusakan, masih menggunakan blangko lama. Didalam mengajukan permohonan sertipikat pengganti yang berhak mengajukan permohonan adalah pemilik atas tanah tersebut dan bisa juga dengan kuasanya dengan melampirkan surat kuasa, kuasanya bisa dibuat dibawah tangan ataupun dihadapan Notaris, namun demikian

didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah perlu juga dipahamai tentang arti pendaftaran tanah yang mana didalam pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak yang sah yang diatur oleh Undang-undang.

Sehingga pada dasarnya sertipikat asli yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional untuk pertama kalinya dengan sertipikat pengganti hak atas tanah, yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah, sama-sama mempunyai kekuatan hukum yang sama atau kekuatan hukum yang tetap. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1).

Namun apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah maka akan dilakukan pembatalan sertipikat pertama 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.

Selain hal tersebut diatas kantor pertanahan kota semarang juga menerbitkan sertipikat pengganti yang lainnya, yang dimohonkan oleh pemohon itu sendiri, yaitu dikarenakan sertipikat hak atas tanah yang dipunyai mengalami perubahan luas atas tanah, perubahan luas mana bisa dikarenakan adanya proyek-proyek pemerintah ataupun swasta, sehingga tanah yang dipunyai oleh pemohon terkena dampak atas proyek-proyek tersebut, dampak-dampak tersebut bisa dikatakan sebagian rumahnya tergusur untuk pelebaran jalan propinsi, kota ataupun kabupaten, pembangunan

rumah sakit sehingga sebagian rumahnya terkena dampak pembagaunan rumah sakit tersebut dan lain sebagainya.

Didalam melakukan segala prosedur yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, kantor pertanahan kota semarang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jadi pada intinya kantor perrtanahan kota semarang didalam penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah atas permintaan masyarakat telah sesuai dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

#### **D.1. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

##### **Karena Hilang.**

##### **a. Pengertian Sertipikat Hilang.**

Sertipikat hilang bisa diartikan karena sesuatu sebab, dalam arti sertipikat hak atas tanah lepas dari penguasaan secara fisik oleh si pemegang hak. Dan sebabnya bisa

beraneka macam yaitu tercecer, dicuri orang, kebakaran, ditiptip pada orang dan ternyata tidak pernah dikembalikan.<sup>11</sup>

Selain hal-hal tersebut diatas menurut hasil wawancara penulis dengan Ibu Sri Kadar Wati, pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang, sertipikat hilang juga bisa diartikan bahwa sertipikat tersebut masih tersisa sebagian tetapi subyek atas sertipikat tersebut sudah tidak ada atau sudah tidak bisa diketahui lagi tentang isinya.<sup>12</sup>

#### **b. Syarat-syarat Yang Harus di Penuhi Oleh Pemohon Sertipikat Pengganti Karena Hilang.**

Sebelum mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah terlebih dahulu pemohon harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

1. Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
3. Fotokopy Sertipikat (Jika ada).
4. Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan/Desa setempat.
5. Surat Pernyataan Bahwa Tanah tersebut sedang tidak dijamin pada pihak manapun juga.

---

<sup>11</sup> Effendi Perangin. *Praktek Pengurusan Sertipikat*. (Jakarta. Penerbit Rajawali Pers.1992). Hal 81.

<sup>12</sup> Sri Kadar Wati. Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang. Bagian Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah. wawancara pribadi Tanggal 5 April 2007.

6. Surat Keterangan atas tanah tersebut dari Kelurahan/Desa setempat.
7. Surat Laporan Kehilangan dari Kepolisian setempat.
8. Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji.
9. Surat Ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan pengukuran ulang.

**c. Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Hilang.**

Setelah syarat-syarat dipenuhi oleh pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah maka pemohon dapat mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan cara sebagai berikut :

1. Pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah datang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan membawa dokuman-dokumen yang telah dijelaskan pada poin persyaratan tersebut diatas, lalu diserahkan ke loket II (Petugas Teknis).
2. Petugas teknis di loket II akan melakukan penelitian terhadap dokuman-dokuman, dan apabila sudah lengkap akan diberikan tanda terima dokumen.
3. Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke kasubsi Pendaftaran Hak.
4. Kasubsi Pendaftaran Hak akan mempelajai, mendisposisikan dan menyerahkan kepada petugas pelaksana.



5. Dan selanjutnya petugas pelaksana membuat konsep pengumuman berdasarkan dokumen-dokumen dari subseksi pendaftaran hak, dan diserahkan kembali ke kasubsi pendaftaran hak.
6. Selanjutnya setelah meneliti kasubsi pendaftaran hak memaraf atas konsep pengumuman tersebut dan diserahkan kepada seksi survei, pengukuran dan pemetaan.
7. Selanjutnya kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan, meneliti atas konsep pengumuman tersebut dan memberikan paraf, kemudian selanjutnya dikirim kepada kepala kantor.
8. Setelah diteliti oleh kepala kantor, kepala kantor menandatangani konsep pengumuman tersebut, kemudian konsep pengumuman tersebut diumumkan pada media masa setempat, kantor kelurahan, dan pada kantor pertanahn itu sendiri. Dan apabila dalam jangka waktu 30 hari kerja pengumuman tersebut ada yang konflin atau mengaku dirinya yang mempunyai hak atas tanah tersebut, dan alasan tersebut cukup beralasan setelah diteliti dilapangan oleh petugas kantor pertanahan, maka permohonan sertipikat pengganti tersebut ditunda sampai ada penyelesaian melalui putusan pengadilan negeri Setempat.

Dan alasan-alasan tersebut meliputi.<sup>13</sup>

- a. Sertipikat itu tidak hilang, tetapi ada ditangan seseorang, biasanya hal ini terjadi apabila sertipikat ada di Bank atau pemberi pinjaman,

---

<sup>13</sup> *Effendi Perangin. OP. Cit. hal 53.*

karena ada maksud buruk si pemegang hak melaporkan kepada polisi bahwa sertipikat hilang dan kemudian ia memohon penggantinya.

- b. Sebenarnya si pemegang hak telah menjual tanah itu, tetapi yang membeli belum membalik nama (mendaftarkan jual beli tersebut ke kantor Pertanahan), si pemegang hak yang terdaftar dalam sertipikat tahu hal itu, dan ia bermaksud mempergunakan kesempatan itu bagi keuntungannya.
- c. Si pemohon sebenarnya sudah memberi kuasa mutlak kepada orang lain dari sertipikat itu sudah diserahkan kepada si kuasa itu.

Dan jika dalam jangka waktu 30 hari kerja tidak ada yang mengajukan keberatan atas pengumuman penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah maka Kantor Badan Pertanahan dapat melanjutkan pembuatan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut melalui petugas pelaksana.

9. Petugas pelaksana akan melakukan pinjaman warkah asli, kemudian meneliti warkah, membuat konsep, salinan surat ukur, membuat sertipikat baru, membuat berita acara, membuat catatan pada buku tanah dan dokumen-dokumen tersebut lalu diserahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak.
10. Kasubsi pendaftaran hak meneliti dan memberi paraf pada konsep sertipikat, buku tanah, berita acara dan salinan surat ukur, kemudian dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada seksi survei, pengukuran dan pemetaan.

11. Kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan memberikan paraf pada konsep sertipikat, buku tanah dan salinan surat ukur/gambar situasi, kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada kepala kantor.
12. Kepala kantor memberi tandatangan pada sertipikat, buku tanah, berita acara dan salinan surat ukur/gambar situasi.
13. Kemudian petugas pelaksana akan melakukan pembukuan dan dokumen-dokumen tersebut akan dikirim keloket IV (Petugas Tata Usaha) dan mencatat pada buku khusus penerimaan sertipikat, lalu memberikan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut kepada pemohon atau orang yang diberikan kuasa oleh pemohon.

Tentang biaya pendaftaran hak atas tanah kantor pertanahan kota semarang berpatokan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 61 dan diatur Peraturan Pemerintah tersendiri. yaitu tentang besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah.

Dan apabila ada kendala dengan hal tersebut diatas yang berkaitan dengan biaya yang dianggap tinggi oleh pemohon, maka harus dipertimbangkan oleh Kantor Pertanahan 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 diharapkan data pertanahan yang dihasilkan akan tetap akurat kebenarannya.

## **D.2. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah**

### **Karena Rusak.**

#### **a. Pengertian Sertipikat Rusak.**

Sertipikat rusak artinya secara fisik sertipikat itu telah berubah menjadi sedemikian rupa sehingga si pemegang hak merasa perlu menggantinya. Misalnya koyak, kotor terkena tinta atau cat, kena hujan sehingga lapuk, dimakan tikus beberapa bagian dan lain sebagainya.<sup>14</sup>

Menurut hasil wawancara penulis dengan Ibu Sri Kadar Wati, pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang, sertipikat rusak juga biasa diartikan bahwa sertipikat tersebut masih tersisa sebagian tetapi subyek atas sertipikat tersebut masih ada atau masih bisa diketahui tentang isinya.<sup>15</sup>

Sertipikat rusak berbeda dengan sertipikat hilang dimana sertipikat hilang secara fisik sertipikat tidak dikuasai oleh pemegang hak, tetapi kalau sertipikat rusak secara fisik masih dikuasai oleh pemegang hak. Hanya karena keadaan si pemegang hak merasa perlu menggantinya.

Maka dalam hal ini didalam pengajuan permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak tidak perlu diadakan pengumuman, atas permohonan pemegang hak Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti hak atas

---

<sup>14</sup> Log. Cit. hal 55.

<sup>15</sup> Sri Kadar Wati. Op. Cit. tanggal 5 April 2007.

tanah, dan sertipikat hak atas tanah yang lama diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk dimusnahkan, demi menjaga terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.

**b. Syarat-Syarat Yang Harus di Penuhi Oleh Pemohon Sertipikat Pengganti Karena Rusak.**

Pada dasarnya persyaratan didalam mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena rusak, tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan permohonan sertipikat pengganti karena hilang hanya saja didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat karena rusak tidak ada sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, dan tidak ada surat keterangan kehilangan dari kepolisian serta tidak ada surat pernyataan tidak sengketa dan surat pernyataan sedang di jaminkan kepada pihak ketiga.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon :

1. Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
3. Asli Sertipikat Yang Rusak
4. Surat Pernyataan Atas Tanah tersebut dari Pemohon.
5. Surat Ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan pengukuran ulang.

**c. Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Rusak.**

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dikarenakan sertipikat mengalami kerusakan di kantor pertanahan kota semarang yaitu sebagai berikut :

1. Pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah datang ke kantor badan pertanahan kota semarang dengan membawa dokuman-dokumen yang telah dijelaskan pada poin persyaratan tersebut diatas, lalu diserahkan ke loket II (Petugas Teknis).
2. Petugas teknis di loket II akan melakukan penelitian terhadap dokuman-dokuman, dan apabila sudah lengkap akan diberikan tanda terima dokumen.
3. Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke kasubsi Pendaftaran Hak.
4. Kasubsi pendaftaran hak akan mempelajari, mendisposisikan dokumen yang dibutuhkan kepada petugas arsip/subsi pendaftaran hak, mempelajari dokumen, membuat catatan buku tanah, membuat surat ukur atau salinannya, dan membuat konsep sertipikat baru atau sertipikat pengganti.
5. Kasubsi pendaftaran hak memaraf konsep sertipikat baru atau sertipikat pengganti tersebut, catatan buku tanah, dan salinan surat ukurnya yang selanjutnya dikirim kepada kasi pendaftaran hak.
6. Selanjutnya kepala seksi pendaftaran tanah dan kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan memaraf konsep sertipikat baru atau sertipikat

pengganti tersebut, catatan buku tanah, dan salinan surat ukur, selanjutnya dikirim kepada kepala kantor.

7. Kepala kantor akan meneliti dokumen dan memberikan tandatangan sertipikat baru atau sertipikat pengganti, catatan pada buku tanah dan surat ukur, kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada petugas pelaksana.
8. Petugas pelaksana akan membukukan dan menyerahkan pada loket IV (Petugas Tata Usaha), akan mencatat tanggal penerimaan pada buku khusus penerimaan sertipikat, dan menyerahkan sertipikat pengganti tersebut kepada pemohon, atau kuasa yang ditunjuk oleh pemohon, dan dokumen-dokumen tersebut dikirim ke petugas arsip subsidi pendaftaran hak untuk diarsipkan.

Selain hal tersebut diatas, kantor pertanahan kota Semarang juga melakukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena masih menggunakan blangko lama dan karena terjadi perubahan luas pada tanah tersebut. Didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena masih menggunakan belangko lama, pemohon juga harus memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan oleh kantor pertanahn

Permohonan pengajuan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret cirri-ciri hak lama dan menggantinya dengan cirri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3), hal ini diatur dalam Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 137 ayat (3), Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sri Kadar Wati, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang, penggantian blangko sertipikat juga bisa melalui jual beli, dimana didalam jual beli tersebut bisanya sertipikat hak atas tanah masih menggunakan blangko lama. dan penggantian blangko sertipikat hak atas tanah tersebut atas dasar permohonan pemegang hak yang baru atau pembeli.<sup>16</sup>

Di Kantor Pertanahan Kota Semarang juga terdapat permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena sertipikat hak atas tanah tersebut mengalami perubahan luas. perubahan luas mana menurut nara sumber yaitu pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat disebabkan karena berbagai macam sebab misalkan terkena dampak pembagunan pasilitas umum yang dilakukan oleh Pemerintah ataupun swasta seperti, adanya pelebaran jalan, pembangunan gedung-gedung perkantoran, fasiltas olahraga dan lain sebagainya<sup>17</sup>, tetapi Kantor Pertanahan Kota Semarang sebelum menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut terlebih dahulu mengkordinasikan kepada para pihak yaitu antara pihak pemegang sertipikat hak atas tanah dengan pengembang, bahwa masalah ganti kerugian atas

---

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> Log.Cit



tanah tersebut atau yang menyangkut pengurusan ataupun pembebasan sudah diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan.

#### **E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.**

Secara umum perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum hak atas tanah pada umumnya yang mana sertipikat tersebut sama-sama merupakan surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19, yang berbunyi :

- (5) *untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.*
- (6) *Pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :*
  - a. *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. *Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.*

dan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya :

- (1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*

Jadi dengan adanya Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka bagi pemegang sertipikat hak atas tanah maupun pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan ataupun kepastian hukum yang tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan ada suatu surat-surat bukti hak yaitu berupa sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Semarang, telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. yaitu salah satunya diadakan pendaftaran tanah oleh kantor pertanahan kota semarang yaitu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang nantinya akan menerima sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sri Kadar Wati, pegawai kantor pertanahan kota semarang, di kantor pertanahan kota semarang surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian, yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang dianggap benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal ini apabila terjadi sengketa antar pemegang hak atas tanah maka pengadilan negerilah yang memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan

akan dilakukan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dianggap tidak benar.<sup>18</sup>

Jaminan kepastian atau perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah sangat erat kaitannya dengan sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena sistemnya bukan negatif murni, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi didalam sistem ini jaminan kepastian hukum masih mempertimbangkan adanya ketentuan bahwa pemegang hak masih dapat mempertahankan haknya atas gugatan dari pihak lain apabila gugatan tersebut tidak terbukti, dan begitu juga sebaliknya bagi pihak yang menggugat pun bisa mempunyai hak atas tanah tersebut asalkan gugatannya beralas dan pihak pengadilan memutuskan bahwa tanah tersebut terbukti milik penggugat. Dari hal tersebut diatas maka dengan mudah dimengerti bahwa jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut dapat diberikan kepada pihak yang diputuskan oleh pengadilan begitu juga di kantor pertanahan kota semarang.

Meskipun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif tetapi segala kegiatan yang dilaksanakan mengenai pembuatan alat bukti atau sertipikat hak atas tanah, kantor pertanahan kota semarang melakukan kegitananya

---

<sup>18</sup> Ibid

secara seksama dan teliti, agar data yang disajikan sejauh mungkin akan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sri Kadar Wati, pegawai kantor pertanahan kota semarang, dapat disimpulkan bahwa pada umumnya masyarakat kota semarang sudah menyadari akan pentingnya sertipikat hak atas tanah, sehingga kantor pertanahan kota semarang dengan mudah untuk menciptakan tertib administrasi dibidang pertanaha.<sup>19</sup>

#### **F. Masalah-masalah yang timbul didalam Pengajuan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Penyelesaiannya.**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Sri Kadar Wati, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang masalah-masalah yang timbul didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, pada umumnya hanyalah masalah-masalah biasa yang masih bisa diselesaikan oleh kantor pertanahan Kota Semarang dengan cara musyawarah/kekeluargaan, yaitu memanggil kedua belah pihak yang bermasalah atas tanah tersebut sehingga didalam musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan perdamaian keduabelah pihak yang berselisih paham,<sup>20</sup> dan juga menurut nara sumber yang penulis wawancara selama beliau ditempatkan dan menangani masalah sertipikat pengganti belum ada yang mengajukan

---

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> Log.Cit

permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang masalahnya sampai diteruskan kepada pihak yang berwajib melainkan masih ditangani oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Sebagai contoh berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Sri Kadar Wati, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah pernah terjadi suatu permasalahan atas sertipikat hak atas tanah, dimana suatu keluarga yang telah lama membangun rumah tangga, namun setelah sekian tahun rumah tangga tersebut tiba-tiba mengalami perselisihan yang mengakibatkan hubungan antara suami/isteri menjadi kurang harmonis, kemudian pada suatu ketika suami tersebut tanpa sepengetahuan isteri datang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas rumah yang ditempati dengan keluarganya dengan pengakuan bahwa sertipikatnya hilang, kemudian setelah syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang memproses untuk dikeluarkan sertipikat pengganti atas tanah tersebut.

Setelah semuanya diteliti dan diperiksa oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan permohonannya dinyatakan lengkap, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang memproses berkas tersebut, sampai melakukan pengumuman atas tanah yang bersangkutan selama 30 (tigapuluh) hari kerja, dan setelah 30 (tigapuluh) hari kerja diumumkan ternyata tidak ada sanggahan atas bidang tanah yang diajukan pemohon, maka pada waktu itu pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang memproses

sampai dengan mengeluarkan sertipikat pengganti hak atas tanah dengan atas nama pemohon, dan setelah selesai sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon.

Setelah lebih kurang 3 (tiga) tahun sertipikat pengganti tersebut di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, datang seseorang untuk mengecek keabsahan atas sertipikat hak atas tanah, kemudian setelah dicek oleh bagian pengecekan dan ternyata sertipikat tersebut telah dikeluarkan sertipikat pengganti atas permohonan orang yang namanya tertera di sertipikat yang dicek, pengecekan pun tidak dapat di laksanakan karena sertipikat tersebut bermasalah, dan permohonan penerbitan sertipikat pengganti dilakukan atas dasar karena sertipikat hak atas tanahnya hilang.

Kemudian dengan kejadian hal tersebut diatas pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang memberi penjelasan kepada orang yang mengecek sertipikat tersebut bahwa sertipikat ini telah dikeluarkan sertipikat penggantinya atas dasar permohonan pemegang sertipikat karena sertipikat tersebut hilang, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sertipikat yang dicek tersebut ditarik dan dimasukkan kewarka pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalah gunakannya sertipikat tanah terdahulu oleh pihak lain yang dapat merugikan pemegang hak.

Penyelesaian masalah atas kasus tersebut diatas belum sampai ke Pengadilan Negeri atau belum sampai saling mengajukan gugatan, melainkan masalah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang di selesaikan secara musyawarah dengan cara memanggil kedua belah pihak atau suami/isteri tersebut, dan memberikan nasehat-nesehat serta penjelasan-penjelasan tentang sertipikat pengganti hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga didalam musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan dan terjadi perdamaian antara suami/isteri tersebut, dan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak serta menurut hukum yang berlaku, maka sertipikat pengganti hak atas tanah yang baru tetap menjadi milik bersama atau menjadi harta Gonogini<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Ibid

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian penulis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, penulis menarik kesimpulan, yaitu :

1. Dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kota Semarang telah sesuai dengan prosudur dan peraturan-peraturan yang berlaku. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemegang sertipikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah pada umumnya, dimana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.
2. Masalah yang timbul dalam penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada dasarnya terjadi karena pemilik tanah mengaku bahwa sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya telah hilang padahal kenyatannya tidak, tetapi permasalahan ini masih bisa diselesaikan secara musyawarah tidak sampai terjadi gugatan ke Pengadilan.



## **B. SARAN**

Sesuai dengan penelitian yang telah Penulis lakukan, maka Penulis ingin memberikan saran untuk :

1. Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk lebih meningkatkan kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan pentingnya sertipikat hak atas tanah dan sertipikat pengganti bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan dan hilang. Sehingga terjadi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.
2. Bagi pembentuk Undang-Undang, hendaknya membuat suatu peraturan tegas yang mengatur tentang tindakan kejahatan atau itikad tidak baik yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti.