

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah. bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹

Seiring dengan bertambahnya manusia dari tahun ke tahun, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, maka tanah menjadi masalah yang sangat krusial bagi manusia. Selain itu, dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka makin banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Dalam kehidupan sehari-hari tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi dan arti yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa.

¹ K. Wantjik Saleh, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 7.

Untuk mencegah meluasnya masalah sengketa tanah, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang nantinya akan melahirkan sertifikat tanah. Adanya sertifikat tanah yang diterbitkan merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, di sini pemegang sertifikat hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum dan dijamin oleh undang-undang atas tanah yang dimilikinya, artinya apabila terjadi sengketa tanah dimana dengan adanya sertifikat yang dimiliki oleh pemegang sertifikat maka kedudukan hukum pemegang sertifikat adalah kuat dan hakim berkewajiban untuk mempertimbangkan alat bukti sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat di samping mempertimbangkan alat-alat bukti yang lain.²

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa : atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³

² Lalu Burhani Hamni, 2012, dalam jurnal yang berjudul “ *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*” Fakultas Hukum Universitas Mataram.

³ Kartasapoetra, *et. al*, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : Bina Aksara. Hal. 1

Dewasa ini banyak tanah yang tersangkut perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah, atau tanah tersebut sebagai jaminan kredit pada suatu bank. Seringkali masalah tanah tersebut sampai terbawa pada proses persidangan. Untuk itu, jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah sangat diperlukan. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.⁴

Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang

⁴ Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, Hal.5

dipegangnya itu. Di sinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan pembuat UUPA yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat asli.⁵

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. “

Ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan penyempurnaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi dua hal, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali

⁵ *Ibid*, 20

adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk pertama kalinya pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan pasal 1 angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis kepada Kantor Pertanahan. Perubahan data fisik yang dimaksud adalah apabila diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar, sedangkan

perubahan data yuridis misalnya apabila diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Bagi pemegang hak, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan dengan mudah untuk membuktikan bahwa tanah adalah miliknya, maka ia dengan bebas untuk memindahkan haknya dan memberikan beban hak atau memperoleh manfaat dari pihak ketiga yang menggunakannya. Demikian pula bagi pihak ketiga atau yang akan berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya.

Berdasarkan keadaan bahwa pada saat ini banyak terjadi sengketa di bidang pertanahan, sehingga menuntut peran maksimal dan profesionalisme yang tinggi dari petugas Kantor Pertanahan yang secara eksplisit tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembatasan waktu untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan maupun pengenaan sanksi kepada petugas Kantor Pertanahan apabila melakukan kesalahan dalam pelaksanaan seluruh dan atau setiap proses dalam pendaftaran tanah. Hal ini erat kaitannya dengan hakikat dari sertifikat tanah itu sendiri, yaitu: a) Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak baik oleh manusia secara perorangan maupun suatu badan hukum; b) Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, sebelum dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat tanah; c) Memberikan

kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.⁶

Banyak permasalahan-permasalahan mengenai sertifikat tanah yang muncul dalam masyarakat, seperti prosedur perolehannya yang rumit, lama dan membutuhkan biaya yang banyak, sehingga membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya. Selain itu ada juga sertifikat yang cacad hukum seperti adanya kesalahan prosedur, kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, tumpang tindih hak, kesalahan data fisik dan data yuridis. Jika terjadi hal demikian, tentunya bertentangan dengan maksud dan tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tersebut. Untuk menanggulangi timbulnya sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacad hukum administratif perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT), serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.

Dari uraian di atas maka sangat menarik bagi peneliti untuk menulis skripsi tentang “PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP

⁶ Siadari Ray Pratama, 2012, *Pengertian dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah*, dalam <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-dan-fungsi-sertifikat-hak.html> diunduh Kamis, 16 Oktober 2014 pukul 20:00 WIB.

PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAD HUKUM : studi di Kantor Pertanahan Surakarta”.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Perumusan masalah dapat diartikan sebagai suatu pernyataan yang lengkap dan rinci mengenai ruang lingkup masalah diteliti berdasarkan identifikasi dan pembatasan masalah. Perumusan masalah merupakan hal yang sangat penting dalam tahapan penelitian. Perumusan masalah yang jelas akan menghindari pengumpulan data yang tidak perlu, dapat menghemat biaya, waktu, tenaga, penelitian akan lebih terarah pada tujuan yang ingin dicapai. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Bagaimana penyelesaian hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacad hukum ?

C. Tujuan dan Manfaat penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyelesaian hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacad hukum.

Manfaat hasil penelitian adalah sebagai berikut :

Dalam penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan, adapun manfaat dan kegunaan tersebut yakni sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Agraria tentang penyelesaian hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan masukan kepada pihak-pihak pengambil kebijakan agar Sertifikat Hak Atas Tanah lebih mendapat kepastian hukum.

D. Kerangka Pemikiran

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁷ Menurut pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

⁷ <http://permatao.blogspot.com/2012/05/makalah-pertanahan.html> ,diunduh jumat, 7 November 2014 pukul 14.00 WIB.

Sertifikat tanah sebagai produk pendaftaran yang memenuhi aturan hukum normatif, belum menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum. Yang dimaksud oleh beliau kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum itu adalah realitas sosial yang terjadi di masyarakat.⁸ Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, yang meliputi :

1. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah.

⁸ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika Penerbit, Hal.9

Adapun implementasi dari asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.

2. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang – bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster, dengan demikian maka seseorang yang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.⁹

Penerbitan sertifikat harus sesuai dengan maksud dan tujuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian hukum dan menciptakan tertib administrasi pertanahan sehingga dapat meminimalisir terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacat.

Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

⁹ <http://pena-rifai.blogspot.com/2011/06/perlindungan-hukum-terhadap-pemegang.html> diunduh pada Jumat, 07 Nopember 2014 14.15

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya..

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah meletakkan 2 (dua) kewajiban pokok yakni :

1. Kewajiban bagi Pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia secara desa demi desa. Kewajiban mana adalah meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan perlihatkan haknya

c. Pemberian surat tanda bukti hak yang laku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kewajiban yang menjadi beban Pemerintah ini lazimnya disebut dengan Pendaftaran tanah

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dipegangnya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut ialah ;

Hak Milik (pasal 23 UUPA), Hak Guna Bangunan (pasal 38 UUPA), Hak Guna Usaha (pasal 32 UUPA), dan Hak Pakai serta Hak Pengelolaan (pasal 1 PMA No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan).

Kewajiban yang menjadi beban dari pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah.¹⁰

Melihat ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-undang Pokok Agraria, telah ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) yang diterbitkan tersebut adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem Negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, malah berarti bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, tetapi berarti bahwa sertifikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan.¹¹

Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang terkuat, namun hal itu tidaklah mutlak. Artinya, sebuah sertifikat dianggap sah dan benar

¹⁰ Bachtiar Effendi, *Op.Cit.* Hal 47-48

¹¹ *Ibid.* Hal.73

selama tidak terdapat tuntutan pihak lain untuk membatalkan sertifikat tersebut. Oleh karena itu, ada 4 prinsip yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu:

1. Status/dasar hukum (atas hak kepemilikan). Hal ini untuk mengetahui atas dasar apa tanah tersebut diperoleh, apakah jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau dari hak garap tanah negara, termasuk juga riwayat tanahnya.
2. Identitas pemegang hak (kepastian subyek), yaitu untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak tanah yang dimaksud.
3. Letak dan luas obyek tanah (kepastian obyek). Hal tersebut diwujudkan dalam bentuk surat ukur/gambar situasi (GS) untuk memastikan di mana letak/batas-batas dan luas tanah tersebut agar tidak tumpang tindih dengan tanah orang lain, termasuk untuk memastikan obyek tanah tersebut ada atau tidak ada (fiktif).
4. Prosedur penerbitannya (prosedural). Maksudnya adalah harus memenuhi asas publisitas yaitu dengan mengumumkan pada kantor kelurahan atau kantor pertanahan setempat tentang adanya permohonan hak atas tanah tersebut, agar pihak lain yang merasa keberatan dapat mengajukan sanggahan sebelum pemberian hak (sertifikat) itu diterbitkan (pengumuman tersebut hanya diperlukan untuk pemberian hak/sertifikat baru bukan untuk balik nama sertifikat).¹²

¹² <http://pendopo.com/qa/legal/17/Apakah-Aspek-Aspek-yang-Harus-Kita-Perhatikan-Dalam-Legalitas-Kepemilikan-Tanah> diunduh pada Jumat, 07 Nopember 2014 14.40

Dengan demikian apabila penerbitan sertifikat hak atas tanah yang tidak memenuhi unsur-unsur seperti tersebut diatas adalah dianggap cacad hukum. Sebagai contoh kasus cacad hukum yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah penerbitan Sertifikat Hak Milik yang salah dalam penyebutan nama pemilik hak, yaitu Tanah Sertifikat Hak Milik No.2891 / Mojosongo, seluas 450 M2 Akta jual beli tanggal 6-7-1992 No. 404 / Jebres / 1992 atas nama Agustinus Parso Subroto suami Ny. Maria Lena Susanti .

Tanah Sertifikat Hak Milik No.2892 / Mojosongo , seluas 637 M2 Akta jual beli tanggal 3-6-1991 No.279 / Jebres / 1991 atas nama Agustinus Parso Subroto suami Ny.Susanti.

Tanah Sertifikat Hak Milik No.2916 / Mojosongo , seluas 320 M2 Akta jual beli tanggal 6-7-1992 No. 403/ Jebres / 1992 atas nama Agustinus Parso Subroto suami Ny. Maria Lena Susanti.

Tanah Sertifikat Hak Milik No.2941 / Mojosongo , seluas 360 M2 Akta jual beli tanggal 20-5-1992 No. 282/ Jebres / 1992 atas nama Agustinus Parso Subroto suami Ny. Maria Lena Susanti , dan

Tanah Sertifikat Hak Milik No.2935 / Mojosongo , seluas 400 M2 Akta jual beli tanggal 20-5- 1992 No.281 / Jebres / 1992 atas nama Agustinus Parso Subroto suami Ny. Maria Lena Susanti.

Seharusnya kelima sertifikat tersebut tertulis atas nama AGUSTINUS PARSO SUBROTO,MSF. Hal tersebut dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 83/Pdt .G/ 2 011 / PN.Ska.¹³

E. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu suatu penelitian dimana yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data-data primer di lapangan yang dengan berpegang teguh pada segi-segi yuridis

2. Jenis penelitian

Penelitian yang hendak mengkaji masalah penerbitan hak atas tanah yang cacad hukum di Badan Pertanahan Kota Surakarta, penelitian termasuk jenis penelitian deskriptif yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis terhadap objek yang diteliti. Menurut penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data-data seteliti mungkin tentang manusia atau keadaan atau gejala-gejala lainnya.

3. Lokasi penelitian

Tempat atau lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Surakarta, Pemilihan lokasi ini karena di wilayah Kota Surakarta, terdapat kasus-

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 83/Pdt .G/ 2 011 / PN.Ska

kasus yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacad hukum di kantor Pertanahan Surakarta.

4. Sumber data

Data yang diteliti adalah data sekunder berupa dokumen, bahan hukum tertulis juga ditunjang data primer sebagai pelengkap, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini data diperoleh langsung dari pihak-pihak terkait, yaitu masyarakat dan penyelenggaraan di Kantor Pertanahan Surakarta.

5. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui :

a. Studi Dokumentasi

Dilakukan dengan cara penelusuran terhadap dokumen-dokumen sebagai bahan hukum kemudian memberikan penjelasan atas hasil penelusuran bahan hukum primer, ditelusuri pula bahan-bahan hukum sekunder dan tersier yang ada.

b. Wawancara (Interview)

Dalam hal ini menggunakan pedoman wawancara sehingga wawancara lebih terarah dan sesuai dengan kemampuan penyusun. wawancara yang mendalam kepada responden (pejabat yang terkait) tentang penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacad hukum di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

6. Metode Analissi Data

Analisis data pada penulisan hukum lazimnya dilakukan melalui pendekatan Kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan kualitatif adalah cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perlakuannya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai satu kesatuan.¹⁴

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang tersusun secara sistematis dengan tujuan mempermudah dalam melakukan pembahasan isi dari penelitian ini, maka penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I adalah Pendahuluan yang akan menguraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian.

Bab II adalah Tinjauan Pustaka yang akan menguraikan tentang tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang sertifikat tanah dan tinjauan umum tentang sertifikat hak atas tanah yang cacad hukum.

Bab III adalah Hasil penelitian dan Pembahasan yang mendeskripsikan penyelesaian hukum terhadap penerbitan sertifikat hak

¹⁴ Soerjono, Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. Hal 5

atas tanah yang cacad hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang mengalami cacad hukum di Kantor Pertanahan kota Surakarta.

Bab IV Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran berkaitan dengan hasil penelitian dan pembahasan