

KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG

Oleh :

Gede Agus Sudarmawan¹, I Gede Surata²
(gd.surata@Unipas.ac.id)

Abstrak: Tanah sangat dibutuhkan pada kehidupan mahluk hidup khususnya manusia dalam melangsungkan hidupnya. Pemerintah menyarankan agar setiap tanah yang dimiliki diharapkan sudah bersertipikat supaya tanah tersebut memiliki kepastian hukum. Sehubungan dengan sertipikat dimana terkadang pemegang sertipikat lalai dalam penyimpanan sertipikat, misalnya sertipikat yang dimiliki itu hilang, maka pemerintah memberikan jalan keluar dengan permohonan sertipikat pengganti karena hilang. Pentingnya sertipikat maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut: bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng apabila terjadi kendala dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan bagaimana kekuatan hukum terhadap sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah bahwa upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dengan mencari data melalui beberapa referensi yang dilakukan agar sertipikat pengganti karena hilang dimana sertipikat tersebut yang terbit dibawah Tahun 2000 ke beberapa Kantor Notaris/PPAT, bersurat kepada Kanwil untuk meminta petunjuk agar didapat nomor sertipikat yang hilang tersebut, mencari sertipikat penyandingnya lewat pemohon dan dilakukan pengukuran ulang ke lapangan untuk memperoleh data fisik. Kekuatan hukum sertipikat pengganti karena hilang berlakunya sama.

Kata Kunci : Tanah, Sertipikat, Kantor Pertanahan, Kekuatan Hukum Sertipikat

PENDAHULUAN

Tanah sama dengan permukaan bumi yang memiliki arti adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 Jo Pasal 4 ayat 1) Undang-Undang Pokok Agraria, diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah mempunyai sifat magis, mengandung

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

semua unsur alam semesta, merupakan komponen tubuh fisik makhluk hidup, miniatur dari alam semesta (mikro kosmos), ciptaan Tuhan Yang Maha Esa, harus dipelihara atau diusahakan dengan ketekunan, saling menghargai, ketulusan, kejujuran dan keharmonisan supaya tanah, alam semesta dan manusia bersahabat dengan rukun, harmonis dan saling menguntungkan dalam satu kesatuan ekosistem bukan saling merugikan. Mereka bertiga dalam satu kesatuan ekosistem tidak luput dari evolusi waktu dengan segala perubahan- perubahan yang bersifat alamiah dan gejolak atau revolusioner. Perubahan-perubahan dapat terjadi membuat diantara mereka “tersiksa” karena proses perubahan revolusioner, yang membuat kaget satu sama lain, sebagai proses kalibrasi pada saat ketidakharmonisan terjadi. Menurut hukum agraria, tanah adalah bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Tanah sangat dibutuhkan pada kehidupan makhluk hidup khususnya manusia dalam melangsungkan hidupnya. Mengingat begitu pentingnya tanah tersebut pemerintah menyarankan agar setiap tanah yang dimiliki diharapkan sudah bersertipikat supaya tanah tersebut memiliki kepastian hukum, baik kepastian hak maupun kewajiban potensial yang menyertainya demi kepastian kelompok yang lebih luas (Pasal 14 dan 18 Undang-Undang Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah) maka hubungan hukum dan perbuatan hukum atas tanah harus didaftarkan secara tertulis baik posisinya, subyek yang menguasai atau yang berhak, maupun jenis

penggunaan tanah yang diijinkan termasuk kewajiban atau batasan-batasan yang dikenakan serta perbuatan hukum yang dialami oleh tanah tersebut (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Berkaitan dengan pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, dinyatakan bahwa yang menjadi salah satu tujuan diundangkan Undang-Undang Pokok Agraria dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu (Urip Santoso, 2011: 2):

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.

2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan Rechts Cadaster. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang Rechts Cadaster adalah Fiscaal Cadaster, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk

mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- (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.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- (1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan 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.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- (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.

Pasal 11 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang pendaftaran Hak Pakai atas tanah menyatakan 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, adalah :

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat masal, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertipikat 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.

Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu :

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Berkaitan dengan sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Maria S.W, Sumardjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan dia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsep ini didasarkan pada lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam Hukum Adat (Maria S.W, Sumardjono, 1997: 203).

Arie S. Hutagalung memberikan pengertian tentang *rechtsverwerking*, yaitu : “ Didalam Hukum Adat ada lembaga yang namanya “kehilangan hak untuk menuntut” atau *rechtsverwerking*, yang intinya adalah apabila seseorang

mempunyai tanah, tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu digunakan oleh orang lain dengan iktikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh Hukum Adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat atau anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak digunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam Hukum Tanah Nasional” (Arie S Hutagalung, 2005: 89).

Lembaga *rechtsverwerking* telah mendapatkan pengukuhan dalam yurisprudensi, yaitu :

1. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/Sip/1995 (Kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat): “Gugatan tidak dapat diterima, oleh karena para pengggugat dengan mendiamkan selama 25 Tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).”
2. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 24 Mei 1958 Nomor 329/K/Sip/1957 (Kasus di Tapanuli Selatan): “Pelepasan hak (*rechtsverwerking*): di Tapanuli Selatan apabila sebidang tanah yang diperoleh secara marimba selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan.”
3. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 7 Maret 1959 Nomor 70/K/Sip/1955 (Kasus di kota Paja Malang): “Hak kedaluwarsa: Suatu tangkisan kedaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan bahwa penggugat telah berulang-ulang minta dari tergugat untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat.”

Menurut Sudirman Saad, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat secara kumulatif, yaitu (Sudirman Saad, 1997: 2):

1. Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih.
2. Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada iktikad baik.
3. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kuasaannya.

Dengan demikian, maka makna sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridisnya yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan implementasi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Tujuan dari diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut adalah guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dibidang pertanahan.

Terjadi suatu musibah di Kantor Pertanahan yang berwenang di Kabupaten Buleleng, yaitu ketika Kantor Pertanahan dibakar oleh masa pada Bulan Oktober Tahun 1999, yang mengakibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng kehilangan semua dokumen-dokumen atas semua sertipikat yang telah diterbitkan. Jadi semua buku tanah atas sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebelum terjadinya amuk masa, semua hangus terbakar. Dengan terbakarnya semua buku tanah tersebut tentunya pencocokan atau pemeriksaan sertipikat tidak bisa dilakukan.

Ketika Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng terbakar, sehingga mengakibatkan pencocokan buku tanah tidak bisa dilakukan, karena seluruh buku tanah hangus terbakar. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Kejadian terbakarnya kantor pertanahan tidak hanya menghanguskan buku tanah termasuk juga dokumen-dokumen lainnya seperti daftar nama, surat ukur, daftar tanah, peta dasar pendaftaran dan dokumen lainnya.

Semua dari dokumen-dokumen tersebut diatas sangat penting didalam suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah maksudnya perbuatan hukum yang seharusnya dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan dan dilakukan pengecekan baik data yuridis maupun data fisik dari obyek perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya (Pasal 12 ayat (2) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya cukup disebut PP 24 Tahun 1997).

Setiap perbuatan hukum yang tertera dalam pencatatan sertipikat sangat memerlukan berupa arsip yaitu buku tanah, surat ukur dan arsip lainnya. Dalam hal ini buku tanah sangatlah penting dalam menunjang semua kegiatan yang terjadi di Kantor Pertanahan, baik itu proses peralihan hak, pengecekan sertipikat, dan lain-lain.

Kejadian kebakaran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang mengakibatkan hangusnya dokumen-dokumen penting termasuk buku tanah, akan menghambat semua kegiatan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tersebut, dikarenakan buku tanah sangatlah penting seperti penjelasan diatas. Hal itu menggambarkan kekosongan norma di dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Karena tidak adanya buku tanah sehingga tidak bisa dilakukan pencocokan buku tanah maka PPAT dan Kantor Pertanahan serta seluruh Kepala Desa dan Lurah di Kabupaten Buleleng, mengadakan pertemuan (rapat) untuk membahas hal tersebut. Dalam rapat tersebut disepakati bahwa untuk menjamin kepastian hukum bahwa sertipikat tersebut adalah memang benar asli dan dikeluarkan oleh Kantor Petanahan Kabupaten Buleleng, maka disepakati bahwa setiap terjadi peralihan hak, pemilik sertipikat wajib menandatangani Surat Pernyataan Pemilikan Bidang Tanah yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan disahkan oleh Kepala Desa atau Kepala Kelurahan sesuai dengan letak tanah, yang diputuskan dalam bentuk Surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 4 November 1999 Nomor : 610.4433, Perihal Petunjuk Penangan Akibat Terbakarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Terjadinya kebakaran tersebut menimbulkan berbagai permasalahan salah satunya rusaknya sertipikat hak atas yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja 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 diatas maka dalam hal ini Pemerintah memberikan jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah, yaitu dengan adanya permohonan sertipikat pengganti. Sebagaimana dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab diterbitkannya sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, adalah :

- a. Sertipikat rusak.
- b. Sertipikat hilang.
- c. Sertipikatnya menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi.
- d. Sertipikat tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

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

1. Bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng apabila terjadi kendala dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang?
2. Bagaimana kekuatan hukum terhadap sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?

METODE PENELITIAN

Peneliti dalam hal ini menggunakan jenis penelitian ilmu hukum empiris. Pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang beranjak dari norma hukum atau aturan hukum yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada dilapangan. Pendekatan yuridis sosiologis ini merupakan suatu usaha guna memperoleh fakta yang nyata dilapangan tentang kekuatan hukum sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yang pada umumnya bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu,

keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Dalam penelitian ini ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut sudah ada, karya tulis atau penelitian tentang hal tersebut sudah mulai ada, sehingga dalam penelitian ini hipotesis boleh ada atau boleh juga tidak. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan lain dalam aspek-aspek yang diselidiki.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, yang terpenting adalah untuk memudahkan proses pencarian data, kemudahan tersebut diantaranya karena adanya suatu permasalahan mengenai sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Selain itu peneliti berdomisili di Singaraja dan bekerja pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Sumber data merupakan sumber yang didapatkan dari mencari sesuatu penjelasan mengenai permasalahan yang dihadapi, sehingga bisa menemukan suatu jawaban. Adapun sumber yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder. Data dari penelitian lapangan akan diperoleh data primer, yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan, baik dari responden maupun informan. Responden adalah orang yang dijadikan objek penelitian, sedangkan informan adalah orang yang dapat memberikan informasi berkenaan dengan objek penelitian, yang sering disebut subjek penelitian.

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari pengamatan langsung yaitu pengumpulan data langsung dilapangan atau lokasi penelitian terhadap obyek penelitian. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara maupun dengan menggunakan kuisioner yang ditujukan kepada responden.

2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari catatan-catatan, laporan-laporan, dan tulisan-tulisan serta kepustakaan dari buku-buku dan berbagai literatur yang dapat menunjang penelitian ini.

Pengumpulan data adalah pencatatan peristiwa-peristiwa, hal-hal, keterangan-keterangan atau karakteristik-karakteristik sebagian atau seluruhnya elemen populasi yang akan menunjang atau mendukung penelitian. Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain :

1. Teknik Studi Dokumentasi atau Studi Kepustakaan, adalah serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Studi Dokumentasi merupakan teknik awal yang digunakan dalam setiap penelitian ilmu hukum, baik dalam penelitian hukum normatif maupun dalam penelitian hukum empiris, karena meskipun aspeknya berbeda namun keduanya adalah penelitian ilmu hukum yang selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumentasi dilakukan atas bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Ada tiga jenis teknik wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini, yaitu : wawancara bebas, wawancara terpimpin dan wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas adalah proses wawancara dimana pewawancara tidak secara sengaja mengarahkan tanya jawab pada pokok-pokok persoalan dari fokus penelitiannya. Wawancara terpimpin adalah suatu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti. Sedangkan wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin, yaitu suatu wawancara yang menggunakan pedoman tentang garis-garis besar yang akan dipertanyakan kepada responden secara tertulis tetapi dalam proses tanya jawab terjadi pengembangan-pengembangan pertanyaan yang masih ada kaitannya dengan permasalahan yang teliti.

Penelitian hukum empiris, dikenal model-model analisis data, yaitu: Analisis Data Kualitatif dan Analisis Data Kuantitatif. Pengolahan Data adalah bentuk

pengolahan terhadap data untuk membuat data itu berguna sesuai dengan hasil yang diinginkan agar dapat digunakan. Sistematis pengolahan data bermula dari pengumpulan data yang disusun secara sistematis, kemudian direduksi (diringkas), dipaparkan secara sistematis, dan ditarik kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan. Analisis data adalah mengelompokkan, membuat suatu urutan, memanipulasi serta meringkas data sehingga mudah untuk dibaca. Dalam penelitian ini menggunakan analisa data kualitatif, maka keseluruhan data yang terkumpul baik dari data primer maupun data sekunder, akan diolah dan dianalisa dengan cara menyusun data secara sistematis, digolongkan dalam pola dan tema, dikategorisasikan dan diklasifikasikan, dihubungkan antara satu data dengan data lainnya, dilakukan interpretasi untuk memahami makna data dalam situasi sosial, dan dilakukan penafsiran dari perspektif peneliti setelah memahami keseluruhan kualitas data.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Menurut informan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng secara prinsip sebenarnya tidak ada kendala yang muncul dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Namun di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng mengupayakan apabila terjadi kendala dalam proses sertipikat pengganti karena hilang terhadap sertipikat yang hilang dibawah Tahun 2000, Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng mencari referensi-referensi dimana sertipikat yang terbit dibawah Tahun 2000 dalam hal ini arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng hangus terbakar akibat amuk masa pada zaman itu. Akibat hal itu Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng memerlukan waktu untuk mencari agar nomor hak sertipikat yang hilang dapat diketahui lewat beberapa cara antara lain :

1. Dengan mencari data pada sertipikat penyadingnya lewat pemohon untuk diperlihatkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.
2. Dengan mencari referensi pada Kantor Notaris/PPAT dan atau Bank setempat apabila sertipikat yang hilang pernah terjadi peralihan hak atau pernah dibebani Hak Tanggungan.

3. Mengecek kelengkapan untuk memperoleh data fisik apabila sertipikat yang hilang dibawah Tahun 2000.

Selain itu upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng secara formal bersurat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, mohon petunjuk terhadap sertipikat yang hilang yang diterbitkan dibawah Tahun 2000, dimana masyarakat tidak menyimpan foto copy sertipikatnya. Sertipikat yang hilang kebanyakan karena kelalaian dari pemilik sertipikat dalam penyimpanannya.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh melalui hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng bahwa kekuatan hukum sertipikat pengganti karena hilang sama dengan sertipikat yang terbit sebelumnya, tidak ada perbedaan terhadap sertipikat pengganti karena hilang karena penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ada dasar hukumnya juga yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 137-139.

Data Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Hilang Tahun 2016

No.	Data Tiap Bulan	Jumlah Masuk	Jumlah keluar
1	Bulan Januari	3	0
2	Bulan Februari	3	5
3	Bulan Maret	2	2
4	Bulan April	2	1
5	Bulan Mei	2	0
6	Bulan Juni	1	3
7	Bulan Juli	1	0
8	Bulan Agustus	1	1
9	Bulan September	0	0
10	Bulan Oktober	0	0
11	Bulan November	0	0
12	Bulan Desember	0	0
	Total	15	12

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

PENUTUP

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan diatas, peneliti dapat menarik simpulan, yaitu :

1. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng apabila terjadi kendala dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang adalah Pertama, memerintahkan kepada pemohon agar mencari sertipikat penyanding untuk diperlihatkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Kedua, mencari referensi dari Kantor Notaris/PPAT dan atau Bank berdasarkan informasi dari pemohon apabila sertipikat yang hilang tersebut pernah terjadi peralihan hak atau pembebanan hak tanggungan, Ketiga, mengecek kelengkapan untuk memperoleh data fisik apabila sertipikatnya yang hilang dibawah Tahun 2000.
2. Kekuatan hukum terhadap sertipikat pengganti karena hilang sama dengan kekuatan hukum sertipikat sebelumnya.

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab sebelumnya, maka peneliti dapat mengemukakan saran sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan, hendaknya memberikan sosialisasi pada masyarakat yang mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena hilang untuk menyertakan sertipikat penyanding agar dapat dipermudah pencarian gambar dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Selain itu, dalam rangka menerbitkan sertipikat pengganti karena hilang harus melakukan penelitian data yang valid sebagai bahan pengumuman untuk legalitas publik sehingga dapat diberikan pengakuan terhadap legalitas tersebut.
2. Bagi masyarakat hendaknya agar masyarakat mendapatkan informasi yang pasti mengenai proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Selain itu, masyarakat hendaknya berhati-hati dalam penyimpanan karena sertipikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, apabila ada kepentingan lain terhadap sertipikat yang dimiliki, harus dibuatkan perjanjian atau perikatan dengan pejabat yang berwenang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie S Hutagalung, 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta. hlm. 89.
- Sudirman Saad, 1997. "Memahami Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". *Majalah ERA HUKUM*, No, 14 Tahun IV, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara. Jakarta.
- Urip Santoso, 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta. Kencana.
- Maria S.w, Sumardjono, 1997. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", *Makalah*, "Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak Yang Terkait; Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya," Kerja sama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta.