

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya, seperti bercocok tanam, tempat tinggal atau melakukan usaha. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun.

Pasal 33 Ayat (4) Undang-undang Dasar 1945 mengatkan :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Kehidupan ekonomi masyarakat indonesia terus berkembang seiring dengan bengkembangnya jumlah penduduk, jumlah usaha, dan dan semakin meningkatnya kebutuhan lainnya atas tanah maka tanah semakin dibutuhkan masyarakat. Dimana perekonomian di indonesia tentang pertanahan semakin hari semakin menipis sehingga berpotensi akan menyebabkan masalah, konflik atau sengketa tanah yang rawan serta memiliki potensi krisis sosial dalam masyarakat.

Konflik, permasalahan-permasalahan dan sengketa yang terjadi dimasyarakat yaitu konflik sosial yang terjadi didalam masyarakat, antara masyarakat dengan pemerintah dalam hubungan dengan rencana pembangunan

atau konflik-konflik lainnya yang banyak hadir di Media Massa saat ini dalam bentuk Surat Kabar atau dengan lainnya.

Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, maka untuk menjamin tersebut Pendaftaran tanah merupakan jaminan untuk kepastian hukum terhadap hak atas tanah agar tidak terjadi konflik-konflik, permasalahan-permasalahan dan atau lain-lainnya. Pendaftaran tanah ini sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA) tahun 1960 dalam Pasal 19 Ayat (1) di sebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.”

Dan didalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pasal (3) Ayat a menyatakan :

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

Dengan demikian dalam perUndang-Undangan dan peraturan pemerintah bahwa bukti Pendaftaran tanah tersebut sangat penting untuk menjamin hak milik tanah dan Sertifikat hak atas tanah tersebut yang dibukukan dalam buku tanah dan di terbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanahnya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Harsono boedi,2008, *Hukum Agraria indonesia*,jakarta, djambatan, hal 479

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan oleh Badan Pertanah yang mana di sebutkan Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pasal 5 menyatakan :

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanah Nasional (BPN).”

Dan dalam melaksanakan tugasnya Badan Pertanah Nasional dibantu oleh PPAT dan pejabat yang mana dalam Pasal 6 Ayat (2) peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyatakan :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Kepala Kantor Pertanah di bantu oleh PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dan Pejabat lain yang di tugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut perUndang-Undangan yang bersangkutan.”

Badan Pertanah Nasional sebagai penyelenggara Pendaftaran sampai Penerbitan Sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan Badan Pertanah dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang melaksanakan kegiatan menurut Undang-Undang yang telah ditentukan.

Mengingat arti penting dari suatu Sertifikat hak atas tanah, maka bagi pemilik Sertifikat hak atas tanah penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya ditempat yang aman agar jangan sampai hilang, rusak dan/atau lain-lain<sup>2</sup>. namun pada kenyataannya dilapangan masih saja terjadi kasus-kasus hilang Sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah dari tangan pemiliknya. Karena hilangnya bukti pemilik tanah tersebut harus di sikapi dengan

---

<sup>2</sup>Harmit herman, 2004, *cara memperoleh Sertifikat Tanah hak milik negara, dan Tanah pemda*, bandung, hal 17

cermat oleh kantor pertanah di mana Objek tanah tersebut terdaftar melalui adanya laporan dari pemilik atas Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, guna menghindari adanya pihak-pihak yang ingin memanfaatkan situasi atas Sertifikat tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada Pasal 57 dan 59 mengatur tentang ketentuan mengenai Penerbitan Sertifikat Pengganti karena alasan tertentu yang mana dinyatakan dalam Pasal 57 Ayat 1 bahwa :

“Atas permohonan pemegang hak diterbitkan Sertifikat baru sebagai Pengganti Sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko Sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”

Pasal selanjutnya dijelaskan syarat untuk Penerbitan Sertifikat pengganti dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 59 Ayat (2) bahwa :

“Penerbitan Sertifikat Pengganti sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu Surat Kabar harian setempat atas biaya pemohon.”

Pengumuman perinformasian ke dalam Media Massa/Surat Kabar yang merupakan syarat yang wajib dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilangnya Sertifikat yang mana diumumkan dalam Media Massa merupakan bagian dari Asas keterbukaan yang mana selaras/sejalan dengan Asas terbuka

dalam Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang mana menyatakan :

“Dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pertanah yang benar di Kantor Pertanah setiap saat.”

Dimana didalam Asas tersebut agar masyarakat memperoleh keterangan tentang Kantor Pertanah Kota Yogyakarta.

Pengumuman yang bertujuan dari adanya jangka waktu pengumuman tersebut adalah untuk memberi kesempatan pada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas akan di terbitkannya Sertifikat Pengganti terhadap Sertifikat tanah yang hilang. Keberatan-keberatan tersebut dapat di ajukan kepada Kantor Pertanah Kota Yogyakarta dengan memberikan alasan-alasan yang kuat.

Penerbitan Sertifikat hak atas tanah yang hilang, rusak dan lain-lain harus dimumkan kepada masyarakat, melalui Media Massa yang ada di Kota Yogyakarta. Di umumkannya keMedia Massa , merupakan syarat yang di tentukan Undang-Undang Nomer 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 59 tentang syarat Penerbitan Sertifikat Pengganti. Di umumkan ke masyarakat agar mengetahui pengumuman sebagai Asas keterbukaan yang mana sesuai dengan Undang-Undang dasar 1945 Pasal 28F mengatakan :

“Setiap orang berhak untuk berkomunikasi dan memperoleh informasi untuk mengembangkan pribadi dan lingkungan sosialnya, serta berhak untuk mencari, memperoleh, memiliki, menyimpan, mengolah, dan

menyampaikan informasi dengan menggunakan segala jenis saluran yang tersedia”.

Penerbitan Sertifikat Pengganti tidak selalu berjalan lurus dengan apa yang diinginkan oleh pemohon dan Kepala Kantor Pertanah Kota Yogyakarta, karena ada beberapa faktor-faktor yang menghambat dalam Penerbitan Sertifikat maka dalam penulisan skripsi ini membahas juga faktor-faktor yang menghambat dalam Penerbitan Sertifikat hak atas tanah.

Kantor Pertanah Kota Yogyakarta sebagai instansi yang berwenang mengurus masalah pertanah di wilayah Kota Yogyakarta, sebagaimana kewenangannya telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanah Nasional No. 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian Hak atas Tanah Negara, juga telah beberapa kali menerima laporan kasus tentang hilang, rusaknya Sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah. Maka terjadinya hilang dan rusaknya Sertifikat hak atas tanah dari pemilik ini maka Kantor Pertanah Kota Yogyakarta secara teknis pelaksana berwenang mengambil kebijakan untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti hak atas tanah yang hilang atau rusak, dimana dasar kewenangan telah diatur menurut ketentuan sebagai telah diuraikan di atas maka penulis sangat tertarik untuk membuat penulisan hukum dengan judul :  
“MEDIA MASSA SEBAGAI ASAS KETERBUKAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Media Massa sebagai Asas keterbukan dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dalam Pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dalam Pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi Media Massa sebagai Asas keterbukan dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dalam Pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dalam Pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu atau menjadi bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum

agraria khusus nya mengenai Media Massa sebagai Asas keterbukaan dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dalam pendaftaran tanah dan faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dalam Pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta.

## 2. Manfaat praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat pemilik Sertifikat hak atas tanah agar merawat dan menjaga Sertifikat yang telah ada agar tidak hilang rusak dan lain-lain sebagainya.