

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM
PERMASALAHAN ASET EKS BLBI
(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)**

TESIS

OLEH:

**RATIH KUMALASARI SIMANJUNTAK
NPM. 201803016**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/6/24

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM
PERMASALAHAN ASET EKS BLBI
(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu
Hukum pada Pascasarjana Universitas Medan Area



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/6/24

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
MAGISTER ILMU HUKUM**


HALAMAN PERSETUJUAN

**JUDUL : PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
DALAM PERMASALAHAN ASET EKS BLBI (Studi Kasus
Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)**
NAMA : RATIH KUMALASARI SIMANJUNTAK
NPM : 201803016
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

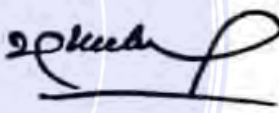
Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II



Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D



Dr. Dayat Limbong, SH, M.Hum

**Ketua program Studi
Magister Ilmu Hukum**

Direktur



Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D



Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS

Telah diuji pada Tanggal 08 Maret 2024

Nama : RATIH KUMALASARI SIMANJUNTAK

NPM : 201803016



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH
Sekretaris : Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH
Penguji I : Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D
Penguji II : Dr. Dayat Limbong, SH, M.Hum
Penguji Tamu : Prof. Dr. Taufik Siregar, SH, M.Hum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Ratih Kumalasari Simanjuntak**

NPM : **201803016**

Judul : **Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Permasalahan Aset Eks BLBI (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI).**

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut:

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung saya sepenuhnya.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, Maret 2024
Yang Menyatakan,



**RATIH KUMALASARI
SIMANJUNTAK
NPM. 201803016**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RATIH KUMALASARI SIMANJUNTAK
NPM : 201803016
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Pascasarjana
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Permasalahan Aset Eks BLBI (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan
Pada tanggal:
Yang menyatakan



**RATIH KUMALASARI
SIMANJUNTAK**

ABSTRAK

PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PERMASALAHAN ASET EKS BLBI (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)

Nama : Ratih Kumalasari Simanjuntak
NPM : 201803016
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum
Pembimbing II : Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D

Aset BLBI merupakan aset pemerintah yang hingga saat ini masih dilakukan penelusuran dan penginventarisan dan atas aset yang masih dikuasa oleh masyarakat dan harus dikembalikan kepada negara. Penelitian ini bertujuan mengkaji pengaturan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, peran yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kota Medan dalam penanganan atas penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang menjadi aset eks BLBI dan kendala yang dihadapi oleh kantor pertanahan Kota Medan dalam penanganan atas penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang menjadi aset eks BLBI. Metode penelitian yakni penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi lapangan. Analisis penelitian dilakukan secara kualitatif. Berdasarkan penelitian, pengaturan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah diatur dalam: Pasal 59 dan 60 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 138 Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Peran Kantor Pertanahan Kota Medan dalam upaya pengamanan aset tanah milik Eks. BLBI adalah melakukan penelusuran aset Eks. BLBI berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kementerian Keuangan, melakukan pengamann buku tanah dan pemetaan. Kendala yang dihadapi oleh kantor pertanahan kota Medan dalam penanganan aset BLBI yaitu: objek telah dialihkan kepada pihak lain, sulitnya menemukan pihak yang menguasai fisik tanah, pemalsuan dokumen dan informasi parsial. Rekomendasi penelitian yaitu: dibutuhkan sinergi yang baik antara Satgas BLBI dengan instansi terkait dalam penanganan aset BLBI, agar kendala-kendala yang dihadapi di lapangan dalam upaya pengembalian aset BLBI untuk menemukan solusi terbaik.

Kata Kunci: Kantor Pertanahan Kota Medan, Setipikat Pengganti, Aset Eks BLBI.

ABSTRACT

THE ROLE OF THE MEDAN CITY LAND OFFICE IN PROBLEMS OF THE EX BLBI ASSETS

(Case Study of Issuance of Certificates of Replacement for Ex BLBI Assets)

Name : **Ratih Kumalasari Simanjuntak**
NPM : **201803016**
Study Program : **Magister Ilmu Hukum**
Supervisor I : **Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum**
Supervisor II : **Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D**

BLBI assets are government assets which are still being traced and inventoried and assets that are still under the control of the community and must be returned to the state. This study aims to examine the legal arrangements regarding the issuance of certificates in lieu of land rights, the role played by the Medan City Land Office in handling the issuance of certificates in lieu of land rights which are ex-BLBI assets and the obstacles faced by the Medan City Land Office in handling the issuance of certificates. replacement for land rights that became assets of the former BLBI. The research method is normative juridical research which is descriptive analysis. Data collection techniques were carried out by means of literature studies and field studies. The research analysis was carried out qualitatively. Based on the research, legal arrangements regarding the issuance of certificates to replace land rights are regulated in: Articles 59 and 60 of PP No. 24 of 1997 and Article 138 of the Minister of Agrarian Affairs No. 3 of 1997. The role of the Medan City Land Office in efforts to secure land assets belonging to Ex. BLBI is tracing Ex's assets. Based on the information provided by the Ministry of Finance, BLBI has secured land books and mapping. Obstacles faced by the Medan city land office in handling BLBI assets, namely: objects have been transferred to other parties, difficulty finding parties who physically control land, falsification of documents and partial information. The research recommendations are: good synergy is needed between the BLBI Task Force and related agencies in handling BLBI assets, so that the obstacles encountered in the field in efforts to return BLBI assets are to find the best solution.

Keywords: *Medan City Land Office, Substitute Certificate, Ex Assets BLBI.*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat iman, nikmat Islam dan nikmat kesehatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya. Adapun judul tesis ini adalah **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PERMASALAHAN ASET EKS BLBI (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)”**. Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dilengkapi dalam rangkaian studi di Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Medan Area.

Dalam penulian tesis ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan baik berupa arahan, masukan atau saran, sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh sebab itu, ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya penulis sampaikan secara khusus kepada yang terhormat Bapak Dr. Dayat Limbong, SH., M.Hum selaku Pembimbing I Penulis dan Bapak Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D selaku pembimbing II penulis yang telah dengan ikhlas memberikan bimbingan, motivasi dan arahan untuk kesempurnaan penulisan tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga dengan tulus mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis selama mengikuti program pasca sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

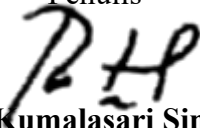
2. Ibu Prof. Dr. Ir. Retna Astuti K, M.S selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Medan Area yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis sehingga penulis bisa mengikuti studi di Pasca Sarjana Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan kesempatan, fasilitas, dan menguji penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. Bapak Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Guru Besar juga para Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah mendidik dan membimbing penulis.
6. Para pegawai / karyawan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang selalu membantu kelancaran dalam hal manajemen administrasi dan informasi yang dibutuhkan.
7. Bapak Diko Rolan Damanik, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan.
8. Bapak Anzar Abidin Nadjpa, selaku Kepala Seksi Survei Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Medan.
9. Orang tua penulis yaitu Ayahanda Raja Simanjuntak dan Ibunda Sri Rusdiati yang telah mengasuh dan memberikan dorongan, semangat, doa serta cinta yang begitu dalam kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan studi pasca sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Medan Area.

10. Suamiku Abdul Rahman Irianto, S.ST, Putra-putraku Pranata Abi Baskoro dan Hyuga Abdul Eezar, Serta Putriku tercinta Misel Arisha Abdul yang telah mendukung dalam doa dan semangat kepada penulis selama studi pasca sarjana di Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
11. Rekan – Rekan Penulis di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang sekarang ini juga sedang berjuang dalam menyelesaikan tesis, penulis ucapkan banyak terima kasih.
12. Seluruh keluarga yang tidak bisa penulis sebut satu persatu yang telah mendukung penulis dalam menempuh program studi pasca sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Medan Area.
13. Para Bapak dan Ibu guru penulis, mulai dari penulis menempuh pendidikan di SD, SMP dan SMA, yang turut berjasa kepada penulis, hingga penulis berada pada titik ini saat ini.

Penulis berharap semua bantuan dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat Berkat dari Tuhan Yang Maha Esa, Agar selalu dilimpahkan kebaikan, kesehatan, dan rezeki yang melimpah kepada kita semua. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, namun tak ada salahnya jika penulis berharap kiranya tesis ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak.

Medan, Maret 2024

Penulis


Ratih Kumalasari Simanjuntak
201803019

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	15
1.3. Tujuan Penelitian	15
1.4. Manfaat Penelitian	16
1.5. Keaslian Penelitian.....	16
1.6. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	18
1.6.1. Kerangka Teori	18
a. Teori Kepastian Hukum	19
b. Teori Peran.....	23
c. Teori Sistem Hukum	26
1.6.2. Kerangka Konsepsional	29
1.7. Metode Penelitian	32
1.7.1. Jenis dan Sifat Penelitian	33
1.7.2. Metode Pendekatan	34
1.7.3. Lokasi Penelitian.....	34
1.7.4. Sumber Data.....	34
1.7.5. Teknik Pengumpulan Data.....	35
1.7.6. Analisis Data	36
BAB II PENGATURAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN	
SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH.....	37
2.1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Mengenai	
Pendaftaran Tanah	37
2.2. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang	
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997	
Mengenai Pendaftaran Tanah	39

BAB III PERAN YANG DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PENANGANAN ATAS PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK TANAH MILIK BLBI	51
3.1. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	51
3.2. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Pengganti.....	56
3.3. Peran Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Milik BLBI.....	67
3.4. Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Milik BLBI.....	81
BAB IV KENDALA YANG DIHADAPI OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PENANGANAN ATAS PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH YANG MENJADI ASET EKS BLBI	95
4.1. Kendala Umum Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.....	95
4.2. Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Upaya Pengamanan Aset BLBI.....	97
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	101
5.1. Kesimpulan.....	101
5.2. Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sarana dan prasarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hampir semua kegiatan manusia berada di atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung yang selalu bergantung pada tanah, baik untuk kebutuhan tempat permukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tersedia dan kebutuhan penggunaan yang semakin meningkat menyebabkan tanah mempunyai arti yang sangat penting.

Sedemikian pentingnya peran tanah sehingga setiap orang akan berusaha mendapatkan hak atas tanah. Bahkan salah satu syarat berdirinya suatu negara adalah adanya suatu wilayah yang terdiri dari lautan dan daratan yang menjadi wilayah kekuasaan negara tersebut. Hal ini jelas dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Pasal 33 ayat (3) yaitu bahwa: *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”* Artinya bahwa seluruh bumi Indonesia beserta kekayaan alam didalamnya adalah milik negara, dan sepenuhnya harus dimanfaatkan untuk kepentingan rakyat.

Setelah mengalami perjalanan selama 15 tahun setelah Indonesia merdeka, pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya

UUPA, terhapus sudah Hukum Agraria Kolonial yang mempunyai ciri-ciri, yaitu hukum agraria tersebut disusun untuk kepentingan dan keuntungan pemerintah jajahan, mempunyai sifat dualisme hukum dan bagi rakyat Indonesia tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi kepentingannya. Dengan diundangkannya UUPA, terwujudlah sudah Hukum Agraria Nasional yang mempunyai tujuan sebagai alat untuk kesatuan (unifikasi) dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Ini berarti tanah harus dipergunakan secara efisien mungkin dan menjaga kegunaannya dan bisa bermanfaat yang sebesar-besarnya bagi kehidupan manusia.

Melihat begitu pentingnya tanah bagi masyarakat sebagaimana disebutkan diatas, pada tahun 1948 sebagai respon dari ketentuan Pasal 33 UUD 1945 maka adapun yang menjadi tujuan dari UUPA tersebut yakni meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.¹

Dalam ketentuan Pasal 16 UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.² Negara mengatur kepemilikan hak dan penggunaan atas sumber daya agraria tersebut,

¹ Lihat Penjelasan Umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

² Lihat Pasal 16 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

sehingga kita mengenal hukum agrarian yang materinya menyangkut bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung didalamnya.³

Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan objek dari pendaftaran tanah di Indonesia.⁴ Setiap orang yang menguasai tanah, harus melakukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), bahwa yang dimaksud dengan 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 terdaftar, 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.⁵

Dalam ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah mempunyai tujuan yakni⁶:

1. 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 2012, hal. 3

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Bandung : Mandar Maju, 2020, hal. 20.

⁵ Lihat Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Fungsi dari pendaftaran tanah yaitu sebagai perlindungan terhadap pemegang hak kemudian juga sebagai penentu keberadaan sebidang tanah yang dimiliki oleh pemiliknya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang biasa disebut dengan Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan – kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lainnya. Dalam penyelenggaraan tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut pasal 6 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997.⁷ Dalam melaksanakan kegiatan tersebut, maka yang berperan penting dalam pendaftaran tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dibantu oleh PPAT serta pejabat lain yang bertugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu lainnya.

Berbicara mengenai hak kepemilikan tanah, hak milik merupakan hak terpenuh dalam status kepemilikan tanah. Hak milik adalah hak secara turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pemberntukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2007, Hal. 507

kewenangan menguasai yang luas bagi pemilik tersebut untuk menguasai, mengolah dan memilikinya dengan batasan ketentuan fungsi sosial dari pemilik tanah tersebut.⁸ Pengertian hak milik dalam Pasal 20 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁹

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.¹⁰ Pengertian sertipikat tersebut telah ditetapkan dalam PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1).

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Apalagi menurut Pasal 31 ayat (3) dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa “Sertipikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang di kuasakan olehnya”. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertipikat hak atas tanah adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertipikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain.

⁸ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2012, hal. 9

⁹ Lihat Pasal 20 undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, 2005, Hal.20

Meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam membutuhkan tanah, maka masyarakat dituntut untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah, dengan tujuan untuk menghindari adanya kasus sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah dalam hal ini sertipikat tanah. Mengingat pentingnya suatu sertifikat hak atas tanah, maka pemegang sertipikat hak atas tanah sangat disarankan untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang.¹¹

Namun pada kenyataannya masih saja terjadi kasus-kasus hilangnya sertipikat hak atas tanah dari tangan pemiliknya, hilangnya sertipikat hak atas tanah sebagai bukti bagi pemilik tanah tersebut, harusnya disikapi dengan cermat oleh kantor pertanahan di mana obyek tanah tersebut terdaftar melalui adanya laporan kehilangan dari pemilik tanah tersebut yang bersangkutan guna menghindari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang dapat memanfaatkan situasi ini.

Kasus hilangnya Sertipikat Hak Atas Tanah dari tangan pemiliknya, yang menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah tersebut, salah satu bentuk kerugian yang dialami pemilik sertipikat yaitu pemilik sertipikat tidak dapat menjadikan tanah yang mereka miliki sebagai jaminan di bank, dan pemilik tidak dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya. Selain hilangnya sertipikat hak atas tanah permasalahan lain yang sering ditemukan yaitu kerusakan sertipikat hak atas tanah yang disebabkan tidak disengaja akibat dimakan rayap, bencana alam ataupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga menyebabkan tidak dapat terpakai atau terbacanya sertipikat tersebut.

¹¹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju, 2004, Hal.17

Dalam ketentuan PP No. 24 tahun 1997 pada Pasal 57 dan Pasal 59 telah di atur tentang ketentuan penerbitan sertipikat pengganti. Penerbitan sertipikat pengganti ada 4 jenis yaitu:

1. Sertipikat pengganti karena rusak
2. Sertipikat pengganti karena blangko lama
3. Sertipikat pengganti karena hilang
4. Sertipikat Pengganti Karena Lelang

Selanjutnya diatur peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Kantor pertanahan kota Medan yang beralamat di Jalan STM, Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas telah beberapa kali menerima laporan kasus hilangnya sertipikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah terhadap adanya kasus kehilangan sertipikat hak atas tanah ini, maka kantor pertanahan Kota Medan secara teknis berdasarkan Peraturan Ka. BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Operasional Pengaturan Pertanahan mengakomodir pelayanan sertipikat pengganti karena hilang.

Permasalahan hilangnya sertipikat ataupun rusaknya sertipikat yang ingin dijadikan objek tersebut, membuat pemilik tanah harus mengurus kembali atas sertipikat yang hilang ataupun rusak ke Kantor Pertanahan setempat. Terhadap penerbitan sertipikat yang hilang ataupun rusak, Pemerintah memberikan jalan keluar bagi pemilik hak atas tanah dengan mengajukan permohonan penggantian sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah. Atas permohonan itu pemegang hak atas tanah dapat menerima sertipikat pengganti. Namun penerbitan

sertipikat pengganti tersebut tidak jarang mengalami berbagai hambatan, sehingga memerlukan waktu yang relatif lama dalam penyelesaiannya.

Akan tetapi, persoalan permohonan penerbitan sertipikat yang hilang tersebut tidak hanya sekedar terjadi atau dimohonkan atas kepemilikan orang perseorangan saja, melainkan permohonan tersebut dimohonkan oleh masyarakat yang atas tanah dan/atau bangunan tersebut adalah merupakan aset Eks. Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) yang merupakan aset pemerintah yang hingga saat ini masih dilakukan penelusuran dan penginventarisan atas aset eks. BLBI yang masih dikuasa oleh masyarakat dan harus dikembalikan kepada negara. BLBI merupakan suatu istilah yang dikumpulkan dalam suatu kelompok aset bantuan likuiditas (*liquidty suport*) dari Bank Indonesia ke bank-bank lain dalam mengalahkan kesulitan-kesulitan likuiditas keadaan darurat yang diatur dalam Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan.¹² Ada 5 macam sarana yang terdapat dalam BLBI, yakni:

1. Sarana untuk memperkuat keseimbangan aturan membayar, yakni dalam hal peristiwa masuk dan keluarnya dana baik dalam waktu singkat maupun dalam waktu luas;
2. Sarana terkait operasi pasar terbuka (OPT) beriringan terhadap program moneter (SPBU lelang dan bilateral);
3. Sarana penyehatan (*recue*) bank , kredit likuiditas darurat (LKD), dan *sub ordinate loan* (SOL);

¹² Liputan6.com, edisi 27 April 2021, bertajuk: Sejarah Panjang BLBI yang Rugikan Negara hingga Ratusan Triliun Rupiah, tersedia di https://www.liputan6.com/bisnis/read/4642590/sejarah-panjang-blbi-yang-rugikan-negara-hingga-ratusan-triliun-rupiah#google_vignette, diakses tanggal 6 Juli 2023.

4. Sarana dalam memperkuat keseimbangan aturan perbankan dan aturan pembayaran yang berhubungan penarikan cadangan (*rush*) maupun kelebihan rekening lain di bank Indonesia;
5. Sarana dalam memperkuat kepercayaan kepada bank Indonesia dalam rangka membayar dana yang wajib untuk luar negeri dan dijamin oleh pemerintah.

Terpaut pembagian dorongan likuiditas oleh bank Indonesia terhadap bank yang hadapi kesusahan akibat krisis ekonomi yang terjal pada tahun 1997 dan puncaknya tahun 1998 di Indonesia. Penguatan likuiditas dibuat pemerintah guna mengantisipasi biaya – biaya lainnya terkait penurunan kurs rupiah yang buruk bagi perbankan dan sektor lainnya serta tutupnya 16 bank pada tahun 1997 yang berakibat kepada tidak percayanya masyarakat kepada dunia perbankan nasional karena mengakibatkan timbulnya rasa khawatir ditutupnya bank-bank lain serta tidak adanya suatu aturan dalam menjamin simpanan yang mengakibatkan rasa takut masyarakat terhadap kenyamanan asetnya di bank.

Ketatnya likuiditas yang terjal secara universal selaku akibat dari penerapan kebijakan pemerintah dalam mempertahankan nilai rupiah dan terdapatnya tindakan penyelamatan dana nasabah yang mengalami gejolak dan ketidakpastian dimasyarakat. Buat sebagian bank-bank, kekurangan likuiditas dapat diatasi dengan meminjam dari sesama bank lewat pasar uang antar bank (PUAB) dengan suku bunga yang sangat besar, hingga mendekati 100%. Buat bank-bank lain, salah satu jalur yang terbuka dengan mengajukan permintaan bantuan likuiditas kepada bank Indonesia.¹³

¹³ *Ibid.*

Jenis-jenis aset BPPN Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.06/2020 Tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan, meliputi:

1. aset kredit, Aset berupa tagihan Bank Asal terhadap Debiturnya, pinjaman Pemerintah yang disalurkan melalui BPPN, tagihan yang berasal dari Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham; dan/ atau tagihan Pemerintah dalam bentuk lainnya;
2. aset properti, Aset berupa tanah dan/ atau bangunan serta hak atas satuan rumah susun yang dokumen kepemilikannya dan/ atau peralihannya berada dalam pengelolaan Menteri dan/ atau tercatat dalam Daftar Nominatif;
3. aset inventaris, Aset berupa barang selain tanah dan/ atau bangunan, termasuk kendaraan bermotor, yang semula merupakan aset milik BPPN atau milik Bank Asal, baik yang berasal dari barang modal maupun Barang Jaminan Diambil Alih (BJDA);
4. aset saham, Aset berupa bukti kepemilikan suatu Perseroan Terbatas;
5. aset obligasi, Aset berupa surat utang jangka menengah-panjang yang berisi janji dari pihak yang menerbitkan untuk membayar imbalan berupa bunga pada periode tertentu dan melunasi pokok utang pada waktu yang telah ditentukan kepada pihak pemegang obligasi;
6. aset reksadana, Aset berupa unit penyertaan sebagai bukti investasi dalam portofolio efek reksadana melalui manajer investasi;
7. aset nostro, Aset berupa saldo rekening giro Bank Asal, baik dalam rupiah maupun valuta asing di Bank Indonesia dan/ atau bank lain; dan

8. aset *transferable member club*, Aset berupa bukti keanggotaan/ member suatu klub.

Terkait hal tersebut di atas terdapat aset dari Bank yang mengalami krisis dan mendapat bantuan dari BLBI yang tidak terinventarisasi dengan baik khususnya asset property sehingga mengakibatkan beberapa aset yang sudah bersertipikat di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah ke kantor pertanahan untuk memohon hak baru, perpanjangan Hak Gunan Bangunan dan pelayanan penerbitan sertipikat pengganti. Salah satu layanan yang dimohonkan masyarakat terhadap asset eks. BLBI tersebut adalah permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat yang dinyatakan hilang oleh pemohonnya, padahal objek tersebut merupakan asset eks. BLBI yang hendak dikaburkan status kepemilikannya oleh si pemohon. Inilah yang menjadi kasus yang akan dibahas lebih lanjut dalam penelitian ini.

Permohonan pelayanan penerbitan sertipikat pengganti terhadap tanah Aset Bank yang mengalami krisis yang di lakukan oleh pemegang hak, seharusnya tidak dapat dilakukan, dikarenakan aset tersebut pada hakikatnya menjadi jaminan pada Bank Indonesia sebagai pemberi pinjaman kepada bank-bank yang mengalami krisis saat itu yang seharusnya kembali kepada pemerintah.

Dengan adanya fenomena tersebut dan dalam rangka penyelamatan uang negara maka pada tahun 1998 di bentuklah suatu Badan yang mengurus terkait aset dan properti Bank yang mendapat bantuan dari bank Indonesia yang di sebut Badan penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan berhenti beroperasi pada tahun 2004. Pada tahun 2004, BPPN dinyatakan selesai melaksanakan tugasnya, didirikanlah Perseroan Terbatas (PT) Perusahaan Pengelola Aset atau disebut dengan PT. PPA atas nama Menteri Keuangan. Perusahaan ini didirikan melalui dasar hukum

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 tentang Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pengelolaan Aset, tanggal 27 Februari 2004 dan Peraturan Pemerintah No. 61 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 tentang Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pengelolaan Aset, tanggal 4 September 2008. Perseroan ini memiliki tugas utama yaitu melaksanakan pengelolaan aset eks BPPN yang tidak berperkara hukum.

Pengelolaan aset Eks BPPN selanjutnya diserahkan kembali pada Kementerian Keuangan pada tahun 2015 melalui Peraturan Menteri Keuangan nomor 71 tahun 2015 tentang pengelolaan aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) oleh Menteri Keuangan. Dalam peraturan tersebut ditetapkan bahwa aset Eks BPPN yang dikelola oleh PT PPA dikembalikan pengelolaannya kepada Menteri Keuangan pada tanggal 27 Februari 2009 PT PPA (Persero) aset-aset yang dikembalikan kepada Menteri Keuangan berupa:

1. Saham Bank;
2. Saham Non Bank;
3. Hak Tagih/Piutang/Aset Kredit;
4. Properti; dan
5. Surat Berharga, Saham dan Kredit

Aset yang diserahkan-kelolakan kepada PT. PPA (Persero) sebagian dari aset yang telah dikembalikan oleh PT PPA (Persero) kepada Menteri Keuangan pada tahun 2009 tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.190/PMK.06/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2009 tentang Pengelolaan Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) oleh Menteri Keuangan. Terkait aset properti di berbagai

daerah. Selanjutnya atas penanganan aset BPPN/BLBI tersebut dibentuklah Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI (Satgas BLBI) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 6 Tahun 2021, BPN bertugas sebagai Deputi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *jo* Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional bertindak sebagai pengarah dalam Satgas BLBI, yang akan terus melakukan upaya hukum dan upaya lainnya yang berkelanjutan, guna memastikan pengembalian hak tagih negara yang dilakukan secara bertahap dan terukur. Sebagai upaya penyelesaian dan pemulihan hak negara terkait BLBI, Satgas BLBI melakukan penagihan kepada debitur/obligor, pemblokiran/penyitaan/penjualan barang jaminan dan/atau harta kekayaan lain milik debitur/obligor, pemblokiran badan usaha, serta melakukan pencegahan bepergian ke luar negeri terhadap debitur/obligor. Demikian juga terkait dengan aset properti dilakukan upaya penguasaan fisik maupun pengamanan yuridis serta penjualan untuk pemulihan hak negara.¹⁴

Sejauh ini, Satgas BLBI telah memblokir 59 sertifikat tanah dan mengubah 335 sertifikat menjadi hak Pemerintah Republik Indonesia. Perpanjangan hak pemerintah juga dilakukan kepada 543 sertifikat di 19 provinsi. Ini belum termasuk

¹⁴ Eka Wahyu Yuliasari, Satgas BLBI Pastikan Pengembalian Hak Tagih Negara dilakukan Secara Bertahap dan Terukur, Selasa, 21 Februari 2023, tersedia di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/31384/Satgas-BLBI-Pastikan-Pengembalian-Hak-Tagih-Negara-dilakukan-Secara-Bertahap-dan-Terukur.html>, diakses tanggal 25 Juli 2023.

penguasaan fisik aset properti yang sudah diumumkan sebelumnya. Sejumlah 339 aset tanah yang manjadi jaminan juga telah diblokir.¹⁵

Aset Eks. BLBI yang saat ini dikuasai oleh perorangan maupun perusahaan banyak yang dimohonkan penerbitan sertipikat pengganti dengan berbagai alasan, sehingga Badan Pertanahan dalam hal ini harus jeli melihat apakah sertipikat yang dimohonkan tersebut merupakan aset perorangan maupun perusahaan yang sah atau malah aset tersebut milik Eks. BLBI yang saat ini sedang dilakukan penginventarisasian oleh Satgas BLBI. Terdapat sebanyak 54 (lima puluh empat) objek tanah yang saat ini ditemukan sebagai aset Eks. BLBI di Kota Medan, 3 (tiga) aset diantaranya belum ditemukan, 1 (satu) aset ditemukan terbakar dan 2 (dua) aset ditemukan tumpang tindih kepemilikan, sisanya sedang dilakukan identifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan,¹⁶ sehingga dalam hal ini Badan Pertanahan Kota Medan berperan dalam kewenangannya sebagai pihak yang ditunjuk oleh Satgas BLBI untuk dapat menelusuri riwayat aset-aset BLBI tersebut guna dilakukan pengamanan dan pengembalian aset tersebut kepada Pemerintah cq. Kementrian Keuangan.

Berdasarkan hasil penelusuran latar belakang diatas, maka dibuatlah penelitian dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PERMASALAHAN ASET EKS BLBI (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)”**.

¹⁵ Bayu Pratomo Herjuno, Satgas BLBI Umumkan Aset BLBI Yang Berhasil Dikembalikan ke Negara, <https://www.fortuneidn.com/news/bayu/satgas-blbi-umumkan-aset-blbi-yang-berhasil-dikembalikan-ke-negara>, diakses tanggal 7 Juli 2023.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Diko Rolan Damanik selaku Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 4 Juli 2023.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang akan menjadi pokok permasalahan dalam penelitian tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah?
2. Bagaimana peran yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kota Medan dalam penanganan atas penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang menjadi asset eks BLBI?
3. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh kantor pertanahan Kota Medan dalam penanganan atas penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang menjadi asset eks BLBI?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang tersebut diatas, yang menjadi tujuan dari penelitiann tesis ini adalah sebagai berikut yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis peran yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kota Medan dalam penanganan atas penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang menjadi asset eks BLBI.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala yang dihadapi oleh kantor pertanahan Kota Medan dalam penanganan atas penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang menjadi asset eks BLBI.

1.4 Manfaat Penelitian

Adanya suatu penelitian diharapkan memberikan manfaat yang diperoleh, terutama bagi bidang ilmu yang diteliti. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Segi Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan secara teoritis bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum pertanahan dan membahas mengenai peran Kantor Pertanahan Kota Medan dalam melaksanakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah milik BLBI.

2. Segi Praktis

Penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi Institusi Kantor Pertanahan Kota Medan serta dapat bermanfaat bagi masyarakat.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area dan Pasca Sarjana Universitas Medan Area, belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul tesis yang berhubungan dengan topik dalam tesis ini antara lain:

1. Ady Hendra Lumban Tobing, Universitas Medan Area, 191803012, dengan judul “ Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Dikantor Pertanahan Kabupaten Samosir”. Adapun permasalahan yang dibahas yaitu:
 - a. Bagaimana aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat?

- b. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Adat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir?
 - c. Bagaimana Kendala Yang Dihadapi Oleh Pegawai ATR-BPN Kabupaten Samosir Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Untuk Hak Atas Tanah Adat?
2. Pitri Mariani Samariah, Universitas Sriwijaya, dengan judul “Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang Dan Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin”. Adapun permasalahan yang diangkat yaitu:
- a. Bagaimana prosedur penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin?
 - b. Apa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin?
 - c. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik karena hilang dan rusak?
3. Nesi Mongeri, Universitas Andalas, dengan judul “Peran Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sertipikat Hak Milik Ganda Di Kota Padang”. Adapun rumusan masalah yang dibahas yaitu:
- a. Bagaimana sampai munculnya sertipikat ganda yang merupakan alat bukti sah kepemilikan tanah atau penyebab timbulnya sertipikat hak milik ganda (*overlapping*) atas tanah dikota padang?

- b. Bagaimana penyelesaian yang dilakukan pihak berwenang menyelesaikan masalah sertipikat ganda dan bagaimana peran Kementerian ATR/BPN Kota Padang dalam menyelesaikan permasalahan sertipikat hak milik ganda (*overlapping*) di Kota Padang?
- c. Bagaimana akibat hukum dengan adanya sertipikat hak milik ganda (*overlapping*) atas tanah di Kota Padang?

Berdasarkan judul penelitian dan beberapa permasalahan tersebut diatas, tidak ada kesamaan yang menyangkut dengan penelitian yang dilakukan. Dengan demikian judul “**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PERMASALAHAN ASET EKS BLBI (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Pengganti Aset Eks BLBI)**” belum pernah dilakukan, sehingga keaslian penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

1.6 Kerangka Teori Dan Kerangka Konsep

1.6.1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan dan pegangan teoritis.¹⁷ Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisir dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan dan teori juga bisa mengandung subjektivitas apabila berhadapan dengan suatu fenomena yang cukup kompleks seperti hukum ini.¹⁸

Neuman berpendapat yang dikutip dari Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyebutkan bahwa teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi

¹⁷ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994, Hal. 80

¹⁸ Satjipto Raharjo, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005, Hal.

yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia.¹⁹

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”²⁰

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu menurut standart teoritis.²¹

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²²

Roscoe Pound sebagai salah satu ahli hukum yang bermazhab pada *Sociological Jurisprudence*, terkenal dengan teorinya yang menyatakan bahwa

¹⁹ Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Ditama, 2005, Hal. 22

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, Hal. 6

²¹ Juhaya s. Praja, dkk, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: Pustaka Setia. Hal. 53

²² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari Menemukan, dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010, Hal. 59.

“hukum adalah alat untuk memperbaharui (merekayasa) masyarakat (*law as a tool of social engineering*). Hal inilah yang menjadi tolak pemikiran dari Satjipto Raharjo dengan menyatakan, hukum hukum adalah untuk manusia, pegangan, optik atau keyakinan dasar, tidak melihat hukum sebagai suatu yang sentral dalam berhukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum. Hukum itu berputar di sekitar manusia sebagai pusatnya. Hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum.²³ Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat.²⁴

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas

²³Hasaziduhu Moho, Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum dan Kemanfaatan, *Jurnal Warta Edisi 59*, Januari 2019, Universitas Dharmawangsa Medan.

²⁴ Syamsul Arifin, et.al, *Pengantar Falsafah Hukum*, Bandung: Cipta Pustaka Media, 2014, hal. 64.

manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan UUPA, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Adapun tujuan pokok dari UUPA adalah:

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*recht sorde*).

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim

yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan. Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna.

Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum Undang-Undang dan bahwa dalam Undang-Undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, Undang-Undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam Undang-Undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan berlain-lainan.²⁵

Kepastian hukum (Belanda *rechtszekerheid*; Inggris *Legal certainty*) merupakan salah satu istilah yang banyak diperdengarkan di kalangan masyarakat umum. Kepastian hukum adalah kepastian mengenai hak dan kewajiban, mengenai apa yang menurut hukum boleh dan tidak boleh. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu:

1. Soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal konkret, yakni pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukuman dalam hal yang khusus sebelum ia memulai perkara. Roscoe Pound sebagai salah satu ahli hukum yang bermazhab pada *Sociological Jurisprudence*, terkenal dengan teorinya yang menyatakan

²⁵<http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/15561/1/191803012%20-%20Ady%20Hendra%20Lumban%20Tobing%20-%20fulltext.pdf>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2022, pada pukul 08.40 wib.

bahwa “hukum adalah alat untuk memperbaharui (merekayasa) masyarakat (*law as a tool of social engineering*).²⁶

2. Kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Kepastian hukum merupakan nilai lebih dari peraturan tertulis daripada yang tidak tertulis. Dengan adanya peraturan tertulis orang dapat lebih mudah untuk menemukan, membaca, dan memastikan bagaimana hukumnya.²⁷

b. Teori Peran

Peran menurut Soerjono Soekanto sebagaimana dikutip oleh Trisnani adalah proses dinamis kedudukan (status) apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya maka ia menjalankan suatu peranan.²⁸ Dalam sebuah organisasi setiap orang memiliki berbagai macam karakteristik dalam melaksanakan tugas, kewajiban atau tanggung jawab yang telah diberikan oleh masing-masing organisasi atau lembaga.

Adapun pembagian peran menurut Soekanto dibagi menjadi 3 yaitu sebagai berikut:

1. Peran Aktif

Peran aktif adalah peran yang diberikan oleh anggota kelompok karena kedudukannya didalam kelompok sebagai aktifitas kelompok, seperti pengurus, pejabat, dan lainnya sebagainya.

2. Peran Partisipatif

²⁶ Sulardi, Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak, *Jurnal Yudisial* Vol. 8 No. 3 Desember 2015, hal. 263.

²⁷ Donald Albert Rumokoy, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2017, Hal. 140-141.

²⁸ Syaron Brigitte Lantaeda, et.al, Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon, *Jurnal Administrasi Publik Volume 04 No. 048*, hal.2.

Peran partisipatif adalah peran yang diberikan oleh anggota kelompok kepada kelompoknya yang memberikan sumbangan yang sangat berguna bagi kelompok itu sendiri.

3. Peran Pasif

Peran pasif adalah sumbangan anggota kelompok yang bersifat pasif, dimana anggota kelompok menahan diri agar memberikan kesempatan kepada fungsi – fungsi lain dalam kelompok sehingga berjalan dengan baik.²⁹

Kantor Pertanahan Kota Medan adalah unit kerja Kementerian ATR/BPN diwilayah kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Kementerian ATR/BPN merupakan kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan cabang kerjanya yaitu kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional ditiap – tiap provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988.

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan

²⁹ Soerjono Soekanto, *Teori Peranan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2002, Hal. 243

dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila.³⁰

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian ATR/BPN mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah dan ruang, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

³⁰[https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan -nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf), diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 13.00.

5. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.³¹

c. Teori Sistem Hukum

Teori *legal system* atau teori sistem hukum dari Friedman menyatakan bahwa hukum harus dilihat sebagai suatu sistem. Lawrence M. Friedman dalam bukunya yang berjudul “*The Legal System: A Social Science Perspective*”, menyatakan bahwa setiap sistem hukum selalu mengandung tiga komponen, yaitu komponen struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). *A legal sistem in actual operation is complex organism in which structure, substance, and culture interact.*³² Artinya, sistem hukum dalam kenyataan sulit untuk dilaksanakan dalam berbagai organisasi yang akan mempengaruhi struktur, substansi, dan budaya. Penjelasan komponen-komponen di atas adalah sebagai berikut.

- a. Komponen struktural (*legal structure*) dari suatu sistem hukum mencakup berbagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum tersebut dengan berbagai macam fungsinya dalam mendukung bekerjanya sistem tersebut. Salah satu diantaranya lembaga tersebut adalah pengadilan. Mengenai hal ini Friedman menulis “*To begin with, the legal system has the structure of a legal system consist of elements of the kind: the number and size of courts; their jurisdiction...Structure also means how the legislature is organizer...what*

³¹ Lihat pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)

³² Lawrence M. Friedman, *The Legal System : A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, 1999, hal. 5-6

procedure the police department follow, and so on. Structure, in way, is a kind of cross section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action."³³ Artinya, struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislative ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur ada yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (legal struktur) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

- b. Komponen substansi hukum (*legal substance*), Friedman menyatakan sebagai "*Another aspect the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system...the stress here is on living law, not just rules in law books.*"³⁴ Menurutnya, aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.
- c. Komponen budaya hukum (*legal culture*). Sebelum dijelaskan lebih lanjut tentang budaya hukum, struktur dan substansi sering juga disebut sistem hukum. Budaya hukum oleh Friedman didefinisikan sebagai ... "*attitudes and*

27 ³³ Lawrence M. Friedman, On Legal Development, *Rutgers Law Rivies*, Vol. 2, 1999, hal.

³⁴ *Ibid*, hal. 27.

*values that related to law and legal system, together with those attitudes and values effecting behavior related to law and its institutions, either positively or negatively.*³⁵

Artinya, sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungannya dengan hukum atau sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberi pengaruh kepada tingkah laku yang berkaitan dengan hukum dan institusi hukum, baik positif maupun negatif. Ketiga unsur sistem hukum tersebut berhubungan satu sama lain, dan mempunyai peranan yang tidak dapat dipisahkan satu persatu. Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang menggerakkan sistem hukum yang ada agar berjalan dengan lancar. Sebagai perumpamaan, struktur hukum (*legal structure*) merupakan mesin yang menghasilkan sesuatu, substansi hukum (*legal substance*) merupakan orang yang memutuskan untuk menjalankan mesin serta membatasi penggunaan mesin. Apabila satu dari ke tiga unsur sistem hukum ini tidak berfungsi, menyebabkan sub sistem lainnya terganggu.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik.³⁶ Jadi bekerjanya hukum bukan

³⁵ *Ibid*, hal. 28

³⁶ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2003, hal. 40

hanya merupakan fungsi perundang-undangnya belaka, malainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.³⁷

Menurut Achmad Ali jika suatu aturan hukum dapat ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka dapat diartikan bahwa aturan hukum tersebut efektif.³⁸ Namun demikian meskipun sebuah aturan yang ditaati dapat dikatakan efektif, derajat keefektivannya masih bergantung pada kepentingan mentaatinya. Jika ketaatan masyarakat terhadap suatu aturan hukum karena kepentingan yang bersifat *compliance* (takut sanksi), maka derajat ketaatannya dinilai sangat rendah. Berbeda ketika ketaatannya berdasarkan kepentingan yang bersifat *internalization*, yakni ketaatan karena aturan hukum tersebut benar-benar cocok dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatan seperti inilah yang merupakan derajat ketaatan tertinggi.

1.6.2. Kerangka Konsep

Dalam kerangka konsep ini, penulis akan mempergunakan defenisi – defenisi dari beberapa pendapat – pendapat para ahli dan dari peraturang perundang – undangan yang mengatur, namun dalam penulisan tesis nantinya penulis akan mengedepankan defenisi – defenisi yang bersumber dari UUPA dan peraturan pemerintah lainnya mengenai pertanahan.

Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsep diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational defenition*.³⁹

³⁷ Achmad Ali, *Keterpurukan Hukum di Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2002, hal. 97.

³⁸ *Ibid*, hal. 98.

³⁹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, Hal. 10

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

1. Peran berarti sesuatu yang dimainkan atau dijalankan. Peran menurut Soerjono Soekanto adalah yang mempunyai aspek dinamis kedudukan (*status*), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan tugas dan tanggungjawabnya maka ia menjalankan suatu peranan. Dalam setiap organisasi yang dimiliki seseorang, mempunyai berbagai macam karakter dalam menjalani tugas, kewajiban atau tanggungjawab yang telah diberikan oleh masing-masing kelompok organisasi.⁴⁰
2. Kantor pertanahan kota Medan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.⁴¹ Kantor Pertanahan Kota Medan beralamat di jalan STM Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan.
3. Penerbitan sertifikat pengganti sebetulnya sudah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997. Menurut ketentuan Pasal 31 (Ayat 1) dan (Ayat 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa sertifikat diterbitkan atas nama dari Pemegang hak

⁴⁰Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005, Hal. 26

⁴¹ Lihat Pasal 1 ayat (23) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdaftar dalam buku tanah, jika:

- a. Dalam buku tanah tidak terdapat catatan mengenai data yuridis yang belum lengkap atau tidak terdapat catatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diselenggarakan.
 - b. Dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana disebut diatas, tetapi catatan tersebut telah dihapus.⁴²
4. Hak milik atas tanah adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA.⁴³
 5. Aset Eks BLBI merupakan kekayaan negara eks pengelolaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang telah berakhir masa tugasnya pada tahun 2004 berdasarkan Keputusan Presiden nomor 15 tahun 2004, termasuk aset eks Bank Dalam Likuidasi. Pasca berakhirnya pengelolaan kekayaan negara oleh BPPN, masih terdapat hak tagih negara atas sisa piutang negara maupun aset properti terhadap beberapa korporasi atau perseorangan dengan kompleksitas permasalahan yang memerlukan penanganan dan pemulihan hak tagih negara secara efektif dan efisien. Aset negara inilah yang saat ini sedang dilakukannya penyelesaian oleh Satgas BLBI.

⁴²<http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/15561/1/191803012%20-%20Ady%20Hendra%20Lumban%20Tobing%20-%20fulltext.pdf>, diakses pada tanggal 01 November 2022, Pukul 13.17

⁴³ Lihat Pasal 20 ayat 1 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria

1.7. Metode Penelitian

Dalam penyusunan karya ilmiah, bagaimanapun sederhananya materi yang dipergunakan agar mendekati kebenaran yang diharapkan tentunya memerlukan suatu proses penelitian. Adapun metode penelitian yang lazimnya dipergunakan dalam sebuah penelitian untuk mendapatkan suatu data serta dapat menganalisa dan mengusahakan suatu masalah yang timbul.

Metodologi pada hakekatnya memberi pedoman tentang cara-cara seorang ilmuan dalam mempelajari, menganalisis dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.⁴⁴ Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten⁴⁵.

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya, kecuali diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.⁴⁶

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter perspektif ilmu hukum.⁴⁷

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press 2006, hal. 132

⁴⁵ *Ibid*, Hal. 42

⁴⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, Hal., 38

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, Hal. 31

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.7.1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka (data sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan.⁴⁸ Penelitian hukum normatif meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal
- d. Penelitian perbandingan hukum
- e. Penelitian sejarah hukum⁴⁹

Metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁵⁰ Penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum.

Sifat penelitian ini adalah *deskriptif analisis*, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.⁵¹

⁴⁸Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Medan, Soft Media, 2016, 21

⁴⁹*Ibid*, Hal. 24

⁵⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2004, Hal.14

⁵¹Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung, 2011, Hal. 163.

1.7.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam Penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis data dengan cara pengumpulan data serta bertemu dan berinteraksi secara langsung dengan individu yang ada dilokasi penelitian.⁵²

Metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah dan peraturan pelaksanaan lainnya.

1.7.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Medan yang beralamat di Jalan STM Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan.

1.7.4. Sumber Data

Sumber penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan diperpustakaan atau milik pribadi.⁵³

Data sekunder dalam penelitian ini terdapat 3 (tiga) bahan hukum, yaitu:

- a. Bahan hukum primer yang merupakan norma/peraturan dasar dan peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan UUPA dan Peraturan – Peraturan terkait tentang pertanahan.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan

⁵² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, Hal. 15

⁵³Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2006, Hal. 65

memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur-literatur, buku-buku yang berkaitan dengan hukum pertanahan.

c. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain sebagainya.⁵⁴

1.7.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan perundang-undangan dan juga bahan-bahan kuliah.
- b. Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan penelitian kelapangan pada Kantor Pertanahan Kota Medan yang beralamat di Jalan STM Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan.

Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu: Studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisis data primer, data sekunder maupun data tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.⁵⁵

⁵⁴Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Jakarta. Bumi Intitama Sejahtera, 2010, Hal. 16

⁵⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hal. 8

1.7.6. Analisis Data

Analisis data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis, proses dan makna yang lebih diutamakan. Dalam penelitian kualitatif landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta dilapangan.⁵⁶

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian dianalisis dengan cara kualitatif untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif umum ke khusus, yaitu proses penalaran dari satu atau lebih pernyataan umum untuk mencapai kesimpulan.

⁵⁶*Ibid*, Hal. 16

BAB II

PENGATURAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI HAK ATAS TANAH

2.1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah ini disahkan sebagai aturan pendaftaran tanah pada tanggal 8 Juli 1997 oleh Presiden Suharto. PP No. 24 Tahun 1997, bertujuan dalam memberi suatu kepastian hukum serta menjamin dalam melindungi hak atas tanah bagi individu pemegang tanah, serta hak lainnya yang sudah didaftar dengan tercatat dan bisa dibuktikan sesuai dengan sertipikat yang menjadi dokumen bagi pemegang tanah.

Sertipikat sebagai dokumen bagi pemegang hak atas tanah, sering sekali ditemukan kasus hilangnya sertipikat, rusaknya sertipikat akibat sertipikatnya sudah usang, dan lain sebagainya. Penerbitan sertipikat harus sesuai dengan kepentingan pemegang tanah dan hanya bisa diberikan kepada pihak-pihak yang terdaftar dalam buku tanah, serta pihak yang lain yang diberikan kuasa oleh pemegang hak atas tanah.

Kegunaan sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan yang sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana pada Pasal 30 ayat (1) peraturan ini, dan apabila di dalam buku tanah tercatat sebagaimana pada Pasal 30 ayat (1) huruf b pada data yuridis dan huruf c, d, e mengenai data fisik dan yuridis, maka penerbitan sertipikat dapat ditangguhkan sampai dihapusnya catatan yang bersangkutan. Sertipikat hanya bisa diberikan kepada pihak yang namanya ada didalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang diberi kuasa.

Diterbitkannya sertipikat pengganti atas sertipikat yang rusak, hilang, atau masih menggunakan blangko sertipikat lama, dan yang tidak diberikan ke pembeli lelang pada eksekusi suatu lelang. Pembuatan sertipikat pengganti harus berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam buku tanah atau pihak lainnya yang menerima hak berdasarkan akta PPAT serta penerima kuasa jika dikuasakan.

Terkait penggantian sertipikat karena faktor kerusakan atau diperbaharunya blangko sertipikat yang masih menggunakan blangko serta penggantian sertipikat karena hilang. Dalam ketentuan Pasal 59 dan 60 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa:

1. Permohonan pengganti sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang dipilih mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan;
2. Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud angka I diatas, harus didahulukan dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon;
3. Jika dalam jangka waktu 30 hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka II tidak mengajukan keberatan mengenai diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut dan ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan kepala kantor pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan diterbitkannya sertipikat baru;

4. Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh kepala kantor pertanahan, maka kepala kantor pertanahan menolak diterbitkannya sertipikat pengganti;
5. Mengenai diumumkannya penerbitan serta ditolaknya penerbitan sertipikat baru sebagaimana yang ada pada angka 2, 3, dan 4 diatas, maka kepala kantor pertanahan harus membuat berita acara;
6. Sertipikat pengganti dapat dikasih ke para pihak yang bermohon diterbitkannya sertipikat tersebut dan pihak lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.⁵⁷

2.2 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah ini disahkan sebagai aturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Mentrei Agraria Sony Harsono tanggal 08 Oktober 1997. Terkait penerbitan sertipikat hak atas tanah yang telah terdaftar pada buku tanah serta terpenuhinya syarat untuk dilabeli tanda bukti sebagai haknya sesuai dengan ketentuan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 dapat dibuat sertipikatnya.

Proses pendaftaran tanah pada ketentuan peraturan ini ada 2 yakni:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis;
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik.

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, ketua panitia adjudikasi harus membuat hasil kegiatannya dan diserahkan kepada kepala

⁵⁷ Lihat Pasal 59 dan 60 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

kantor pertanahan yang berupa dokumen terkait tanah yang hendak didaftarkan secara sistematis, yang meliputi:

- a. Peta pendaftaran;
- b. Daftar tanah;
- c. Surat ukur;
- d. Buku tanah;
- e. Daftar nama;
- f. Sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak;
- g. Daftar hak atas tanah;
- h. Warkah – warkah; dan
- i. Daftar isian lainnya.

Terkait diteruskannya hasil kegiatan tersebut diatas harus dibuat berita acara serah terima guna untuk keamanan dan kenyamanan agar tidak terjadi hal – hal yang tidak diinginkan. Pendaftaran tanah secara sistematis, ketua panitia adjudikasi dapat menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang tanah yang telah terdaftar secara sistematis .

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Yang menjadi kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, dapat dibuat permohonan oleh pihak terkait dalam bentuk surat. Adapun permohonannya meliputi:

- a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- b. Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana yang ada dalam Pasal 23 PP No.24 Tahun 1997;

- c. Mendaftar hak lama sebagaimana yang ada dalam Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997.⁵⁸

Permohonan pengukuran bidang tanah pada pasal 73 ayat 2 huruf a PP No.24

Tahun 1997 dapat diajukan oleh pihak yang bersangkutan untuk keperluan:

- a. Persiapan permohonan hak baru;
- b. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
- c. Pengembalian batas;
- d. Penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
- e. Menginventarisasi kepemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵⁹

Adapun yang menjadi permohonan harus disertai dengan dokumen yang asli yang dibuktikan adanya hak yang bersangkutan, yakni:

- a. Grose akta *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings ordonantie*, yang telah dibuat catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dirubah menjadi hak milik;
- b. Grose akta *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings ordonantie*, sejak diberlakukannya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 diwilayah yang bersangkutan;
- c. Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;

⁵⁸Lihat Pasal 73 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁵⁹Lihat Pasal 74 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- d. Sertipikat hak milik yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959;
- e. Surat keputusan pemberian hak milik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak diberlakukannya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi sudah terpenuhinya semua kewajiban yang tertera didalamnya;
- f. Petuk pajak bumi, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961;
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan oleh kepala adat, kepala desa, atau lurah yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah, serta alas hak yang dialihkan;
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat PPAT, yang tanahnya belum didaftarkan serta alas hak yang dialihkan;
- i. Akta janji wakaf / surat janji wakaf yang telah dibuat sebelum atau sejak dilaksanakannya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 serta alas hak yang diwakafkan;
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh petugas lelang yang bertanggungjawab, yang tanahnya belum didaftarkan serta alas hak yang diwakafkan;
- k. Surat persetujuan atau pembelian tanah kavlingan sebagai ganti tanah yang diminta oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah;
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuatkan oleh kantor pajak bumi dan bangunan serta alas hak yang dialihkan;
- m. Dan lain-lainnya sebagai alat bukti tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana diatur pada Pasal II, VI, dan VII ketentuan UUPA.

Bila bukti sah pemilikan bidang tanah tidak ada, maka bukti pemilikan bidang tanah dapat dibuat dengan pembuktian lain yang lengkap disertai keterangan yang bersangkutan dan pernyataan yang bisa diyakinkan dari keterangan minimal dua orang saksi dari wilayah warga setempat yang tidak memiliki hubungan keluarga dengan orang bersangkutan sampai keturunan kedua baik dalam keakraban vertikal dan horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan benar – benar pemilik tanah tersebut.

Mengenai bukti pemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 76 ayat (1) dan (2) tidak ada, maka permohonannya harus diikutkan dengan:

- a. Surat pernyataan dari pemohon yang mencakup sebagai berikut:
 - 1) Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak maupun pihak-pihak lain yang menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berkisar 20 tahun atau lebih;
 - 2) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan iktikad baik;
 - 3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa maupun kelurahan;
 - 4) Bahwa tanah tersebut tidak bersengketa
 - 5) Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, maka para pihak yang menandatangani bersedia diadili didepan hakim secara pidana maupun perdata karena memberi keterangan palsu.
- b. Keterangan dari kepala desa / lurah sekurang-kurangnya dua orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebaga ketua adat setempat dan penduduk yang sudah lama tinggal didesa atau kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.

Dalam ketentuan Pasal 137 peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah ini bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blangko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan

melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan⁶⁰. Dimana dalam pasal ini apabila sertipikat tanah yang rusak dan juga masih menggunakan blangko yang lama, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan guna untuk membuat sertipikat pengganti.

Apabila sertipikat rusak atau tidak terbaca dan ada halaman yang sobek atau hilang, namun masih adanya sisa bagian sertipikat, dapat menjadi acuan dalam identifikasi adanya sertipikat tersebut.⁶¹ Dalam hal ini pihak yang berkepentingan berhak mengurus sertipikat pengganti yang disebabkan karena faktor kerusakan, tidak terbacanya sertipikat, dan bila ada halamannya yang sobek atau hilang, maka pihak yang berkepentingan berhak mengajukan permohonan ke kantor pertanahan guna mengurus sertipikat pengganti yang baru.

Bila penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko yang lama dan penggantian sertipikat hak atas tanah dalam memperbarui perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri – ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri – ciri hak baru.⁶² Dalam hal ini sertipikat yang menggunakan blangko yang lama, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan ke kantor pertanahan guna mengurus sertipikat pengganti yang baru.

Pada ketentuan Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah ini bahwa⁶³:

⁶⁰Lihat Pasal 137 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

⁶¹Lihat Pasal 137 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

⁶²Lihat Pasal 137 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

⁶³Lihat Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

- a. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan;
- b. Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah didepan kepala kantor pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau kepala seksi pengukuran dan pendftaran tanah atau pejabat lain yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan;
- c. Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili diluar kabupaten / kota letak tanah, maka pembuat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan dikantor pertanahan didomisili yang bersangkutan;
- d. Mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan pada Pasal 59 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, serta dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya hilang dan kemampuan pemohon, maka kepala kantor pertanahan dapat menentukan pengumuman diterbitkannya sertipikat tersebut ditempatkan dipapan pengumuman kantor pertanahan dan dijalan masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut;
- e. Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya sertipikat pengganti, maka dibuat berita acara pengumuman dan penerbitan penolakan penerbitan sertipikat pengganti dengan menggunakan standar isian 304 A.

Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang pada dasarnya pemohon harus membuat pernyataan sebagai pihak yang memegang sertipikat yang hilang kepada kantor pertanahan. Pernyataan tersebut harus benar – benar diperiksa oleh petugas kantor pertanahan secara teliti agar tidak terjadinya sertipikat ganda. Setelah benar-benar diperiksa oleh petugas kantor pertanahan, surat pernyataan tersebut harus dibuat dibawah sumpah dihadapan kepala kantor pertanahan maupun pejabat yang ditunjuk guna memastikan perihal kehilangan sertipikat tersebut.

Hilangnya sertipikat tanah harus diumumkan dalam koran maupun surat kabar sesuai dengan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Mengingat biaya yang cukup besar dalam mengumumkan hilangnya sertipikat hak atas tanah, maka kepala kantor pertanahan bisa memastikan diumumkannya sertipikat melalui papan

pengumuman yang ada dikantor pertanahan dan dijalan masuknya tanah yang hilang sertifikatnya secara jelas dan orang – orang dapat membaca kehilangan sertifikat tanah tersebut.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 adalah bagian dari ketentuan pelaksanaan Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah sebagai ganti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 mengenai pendaftaran tanah. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur ketentuan antara lain:

- a. Objek pendaftaran tanah
- b. Asas dan tujuan pendaftaran tanah;
- c. Pelaksanaan dan penyelenggara pendaftaran tanah;
- d. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah;
- e. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- f. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik maupun data yuridis;
- g. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- h. Penerbitan sertifikat;
- i. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- j. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- k. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- l. Pendaftaran dan perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- m. Penerbitan sertifikat pengganti;
- n. Biaya pendaftaran tanah;
- o. Sanksi hukum;
- p. Ketentuan peralihan;
- q. Ketentuan penutup.

Tujuan pendaftaran tanah dalam ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 3 yakni:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶⁴

⁶⁴ Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Terkait tujuan didaftarkannya tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Kepastian hukum hak atas tanah terdiri atas:

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, dalam hal ini letak tanah maupun batas dan luas tanahnya;
- b. Kepastian hukum subjek tanahnya, dalam hal ini pemilik tanahnya;
- c. Kepastian hukum atas jenis tanahnya.

Kepastian – kepastian ini kerap sekali dibutuhkan untuk kepentingan hukum terkait hak atas tanah, dan banyak negara menyelenggarakan sistem keterbukaan atau pengumuman terkait hak atas tanah maupun publisitas. Publisitas merupakan prinsip seseorang yang memahami semua hak atas tanah dan perbuatan hukum dalam pertanahan. Dalam mengumumkan suatu perbuatan hukum pertanahan, publisitas membuat suatu daftar, peta, surat pengukuran, draf nama dan daftar buku tanah.

Untuk memberi kejelasan hukum terkait hak atas tanah, pendaftaran tanah memiliki kegiatan, yakni:

- a. Kadaster hak, yakni aktivitas dalam mengukur hak serta melakukan pemetaan tanah dan didaftarkan dalam pendaftaran tanah;
- b. Pendaftaran hak, yakni aktivitas dalam mendaftarkan hak kedalam buku tanah sebagai pemilik tanahnya.

Terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dipedomani oleh negara – negara dunia, yakni:

a. Sistem Toriens

Sistem toriens ini terkenal dengan sebutan *The Reals Propertie Act* atau *Torriens act*, yang diberlakukan tahun 1859 dinegara Australia. Sistem toriens

dibuat oleh Roberto Toriens. Menurut Roberto Toriens sertipikat tanah merupakan bagian dari bukti pemilik hak atas tanah yang lengkap dan tidak bisa diganggu oleh pihak lain. Robert toriens berpendapat bahwa sistem toriens ini mempunyai keunggulan yakni:

1. Ketidakpastian akan diganti kepastian;
2. Peralihan biaya menjadi berkurang;
3. Ketidak jelas dan uraian yang berbelit menjadi bisa dipahami;
4. Proses diminimalisir dengan apa adanya.⁶⁵

b. Sistem Positif

Sistem positif pendaftaran tanah menyebutkan kalau apa yang tercatat dalam buku tanah menjadi sumber bukti yang dikeluarkan menjadi bukti absolut. Jika ada pihak lain menguasai bukti – bukti tersebut, maka berhak dilindungi walaupun dilain hari nyatanya keterangannya tidak benar. Hal inilah fungsi petugas Kantor Pertanahan teliti dalam memeriksa apakah tanah bisa didaftarkan untuk nama seseorang atau tidak.⁶⁶

Sistem positif memiliki kelemahan dan kelebihan yakni:

1. Kelebihan, yang terdiri atas:
 - a. Buku tanah sifatnya absolut;
 - b. Aktif dan teliti dalam melaksanakan pendaftaran tanah;
 - c. Struktur kerja penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat dimengerti oleh masyarakat.
2. Yang menjadi kelemahannya:

⁶⁵Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung, Alumni, 1993 Hal.47.

⁶⁶*Ibid*, Hal. 48

- a. Lamanya waktu yang dipergunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah;
- b. Masuknya kewenangan pengadilan kedalam tertib administrasi penerbitan sertipikat yang tidak bisa diganggu gugat.

Sistem positif ini biasanya diaplikasikan di negara Jerman dan Swiss.

c. Sistem Negatif

Sertipikat hak atas tanah yang dibuat berdasarkan sistem negatif merupakan hak bukti yang kuat, yang mempunyai arti keterangan-keterangan yang tercakup disertipikat memiliki kekuatan hukum yang bisa dianalisis oleh hakim sebagai keterangan yang benar dan tidak dibuktikan dengan bukti yang lain. Apabila dihari yang akan datang keterangan dari sertipikat tidak benar adanya, maka berdasarkan keputusan Pengadilan telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan bisa dibuat perubahan seadanya.⁶⁷

Pengaturan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan UUPA, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian

⁶⁷ *Ibid*, Hal. 57

Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*recht sorde*).



BAB III

PERAN YANG DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM PENANGANAN ATAS PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI HAK ATAS TANAH MILIK BLBI

3.1 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

Masyarakat selama ini berasumsi bahwa untuk memiliki sertipikat hak atas tanah sangatlah rumit, waktunya yang lama, dan juga biaya yang sangat mahal terutama bagi masyarakat yang tidak mampu dari segi ekonomi. Sertipikat hak atas tanah mempunyai peran yang sangat perlu bagi pemilik tanah dan menjamin kepastian hukum terhadap pihak yang memegang hak tanah.⁶⁸ Dalam ketentuan Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa:

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 yakni :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukutan 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.⁶⁹

1. Defenisi Sertipikat Hak Atas Tanah

Defenisi sertipikat tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 yaitu suatu surat sebagai bukti hak sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini bisa dilihat bahwa sertipikat merupakan suatu bukti surat yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat

⁶⁸ Mujiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta, Liberti, 1992, Hal. 69.

⁶⁹ Lihat Pasal 19 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria

didalamnya. Dan data-data tersebut harus sama dengan data yang tertera disurat ukur dan buku tanah yang telah didaftarkan.

2. Bentuk – Bentuk Yang Dapat Dilihat Pada Sertipikat Hak Atas Tanah

a. 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 perubahannya, bisa dengan dijual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.

b. Keterangan Fisik Tanah

Didalam 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 diatasnya.

c. Beban Diatas 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, misalkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu perusahaan atau terjadinya pewarisan atau adanya

penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.⁷⁰

3. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Yang menjadi kriteria hak milik yakni:

- 1) Hak milik merupakan hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai oleh orang sebagai pemegang hak atas tanah;
- 2) Hak milik bisa berpindah dan dipindahkan kepada lain pihak;
- 3) Hak milik hanya dipunyai oleh masyarakat Indonesia;
- 4) Syarat – syarat hak milik hanya bisa dilakukan oleh pemerintah;
- 5) Hak milik dapat terjadi karena hukum kebiasaan dan penetapan pemerintah dan sesuai dengan peraturan perundangan.

b. Hak Guna Usaha

Yang menjadi kriteria hak guna usaha yakni:

- 1) Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk membuka usaha pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan bisa diperpanjang untuk waktu paling lama 25 tahun;
- 2) Hak guna usaha diberi paling sedikit luas tanahnya 5 hektar dan bila lebih dari 25 hektar dapat dikelola dengan modal yang pasti dan keadaan perusahaan yang baik sesuai dengan kemajuan jaman;
- 3) Hak guna usaha bisa beralih serta dialihkan kepada pihak lain;

⁷⁰ Boedy Hoersono, *Op. Cit*, Hal. 472

- 4) Hak guna usaha bisa dimiliki oleh warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan peraturan perundangan di indonesia;
- 5) Tanah yang bisa diberikan hak guna usaha yaitu tanah negara;
- 6) Hak guna usaha dapat dilaksanakan sesuai dengan aturan pemerintah;
- 7) Setiap peralihan dan penghapusan hak guna bangunan harus melalui kantor pertanahan

c. Hak Guna Bangunan

Yang menjadi kriteria hak guna bangunan, yakni:

- 1) Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang tidak miliknya sendiri yang berupa tanah negara, tanah pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan waktu paling lama 20 tahun. Dan setelah berakhirnya jangka waktu dan dapat dilakukan perpanjangan terhadap hak guna bangunan didalam tanah tersebut.
- 2) Hak guna bangunan bisa beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 3) Hak guna bangunan bisa dikuasai oleh masyarakat Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan peraturan perundangan Indonesia
- 4) Hak guna bangunan dibuat berdasarkan penetapan pemerintah
- 5) Setiap peralihan dan penghapusan hak guna bangunan harus melalui kantor pertanahan
- 6) Hak guna bangunan bisa sebagai jaminan utang yang dibebani hak tanggungan

d. Hak Pakai

Yang menjadi kriteria hak pakai yaitu:

- 1) Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang diberi 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 dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundangan.
- 2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
 - b. Dengan cuma – cuma serta pembayaran secara sukarela;
 - c. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur – unsur pemerasan.

4. Macam – Macam Dan Fungsi Sertipikat

Umumnya macam – macam sertipikat ada 3, yakni:

- a. Sertipikat hak atas tanah, yaitu surat tanda bukti yang tercakup dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu.
- b. Sertipikat hak tanggungan, yaitu surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah *Hypotik / creditverband* yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan diberi sampul yang bentuknya khusus untuk dijilid menjadi satu.

- c. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah merupakan alat bukti pemilikan Satuan Rumah Susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.⁷¹

Fungsi sertipikat yakni:

- a. Untuk Menjamin kepastian hukum dalam arti dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain sehingga dapat dipastikan siapa yang mempunyai hak, luas dan batas tanah yang dihakinya serta bagaimanakah status hak tanah tersebut;
- b. Untuk Mempermudah untuk memperoleh kredit dengan tanah sebagai jaminan;
- c. Dengan adanya surat ukur dalam sertipikat maka luas tanahnya sudah pasti.⁷²

3.2 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Pengganti

1. Pengertian Sertipikat Pengganti

Selain membahas sertipikat hak atas tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan ini juga mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti. Pada dasarnya sertipikat pengganti diterbitkan oleh kantor pertanahan atas permohonan para pihak yang mempunyai kepentingan terhadap sertipikat hak atas tanahnya yang rusak, hilang atau yang masing menggunakan blangko lama. Apabila sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh kantor pertanahan, sertipikat

⁷¹ *Ibid*, Hal. 351

⁷² Maria S. Sumardjono. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta, 2002, Hal. 26

yang lama akan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini dilaksanakan demi menjaga penyalahgunaan sertipikat hak atas tanah yang lama oleh pihak yang tidak berkepentingan dalam hal tersebut.

Defenisi dan kegunaan sertipikat pengganti umumnya tidak berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti merupakan sertipikat dengan penerbitan yang kedua dan seterusnya yang penerbitan sebelumnya dinyatakan rusak atau hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun didalam sertipikat 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 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah sebelumnya.⁷³

2. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti

Prosedur penerbitan sertipikat pengganti dapat dilakukan karena beberapa faktor antara lain:

a. Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak

Dibuatnya sertipikat pengganti disebabkan karena rusak atau pembaruan blangko sertipikat karena rusak, maka sertipikat tersebut ditahan dan dimusnahkan.⁷⁴

⁷³ Bahtiar, *Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukumnya Dikantor Pertanahan Kabupaten Tangerang*, Undip, 2010, Hal. 50

⁷⁴ Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta, Trans media Pustaka, Hal 74.

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.

b. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang

Setelah diketahui 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. Penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang di dahului dengan pengumuman 1 (satu) bulan dalam surat kabar harian setempat atas biaya pemohon⁷⁵. 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 untuk pihak lain yang berkepentingan kepada panitia pendaftaran tanah dan juga dijelaskan dalam Pasal 59 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mana Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak

⁷⁵ *Ibid*, Hal. 75

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.

Selanjutnya setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan proses penerbitan sertipikat pengganti, akan tetapi sebelum menerbitkan sertipikat pengganti pihak Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan pengumuman melalui surat kabar dan Kantor Kelurahan dimana tanah itu berada dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari kerja, akan tetapi apabila permohonan 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 di jalan masuk ke lokasi tanah yang sertipikatnya hilang tersebut, dengan papan pengumuman yang cukup jelas dan bisa dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut.⁷⁶

Setelah 30 (tiga puluh) 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

⁷⁶ *Ibid*,.hal. 75

tersebut yang keberatannya tersebut beralasan, dan pihak Kantor Pertanahan tersebut 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 kedua belah pihak yang diputuskan oleh Pengadilan, lain halnya apabila keberatan pihak lain tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa dialah pemilik tanah tersebut maka Kantor Pertanahan 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.⁷⁷

Dengan demikian, sesuai Pasal 59 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan (dalam prakteknya didahului dengan pengaduan/laporan hilang pada pihak Kepolisian).

Berdasarkan ketentuan Pasal 57 PP No. 24 Tahun 1997, syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik sertipikat yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila pengurusan tanahnya dikuasakan kepada orang lain.

⁷⁷Bahtiar, *Op.Cit*, Hal. 53

3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Fotokopi sertifikat (jika ada).
6. Surat pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak/yang menghilangkan.
7. Surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat

Penerbitan sertipikat pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sedangkan untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan tersebut. Selanjutnya, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, maka dapat diterbitkan sertipikat baru. Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan menolak menerbitkan sertipikat pengganti tersebut. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

c. Blangko Sertipikat lama

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Di samping itu, pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 UUPA merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Tentang pendaftaran

tanah lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan umum angka III alinea terakhir UUPA yang berbunyi: “Adapun hak-hak yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, segera akan dikonversikan menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA”.⁷⁸

Jadi, semua tanah baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut buku II KUHPertdata diwajibkan untuk dikonversi kepada salah satu hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan dari UUPA. Bahkan dalam Pasal 41 PP No.10 Tahun 1961 dan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 diatur ketentuan sanksi bagi yang terlambat atau lalai untuk melakukan pendaftaran, baik pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah yang diakui sebelum berlakunya UUPA. Setelah berlakunya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk kepada KUHPertdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa seluruh hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA melalui lembaga konversi masuk ke dalam sistem UUPA melalui padanannya dan setelah itu diperlakukan seluruh ketentuan UUPA dengan tidak perlu lagi menyebut bahwa tanah itu bekas sesuatu hak yang ada sebelum UUPA. Hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari hak-hak

⁷⁸ Lihat Penjelasan Umum Undang – Undang Pokok Agraria

yang tunduk pada hukum adat dan hak-hak yang tunduk pada hukum barat. Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah:

1. Hak *agrarisch eigendom*. Lembaga *agrarisch eigendom* ini adalah usaha dari Pemerintah Hindia Belanda dahulu untuk mengkonversi tanah hukum dat, baik yang berupa milik perorangan maupun yang ada hak perorangannya pada hak ulayat dan jika disetujui sebagian besar dari anggota masyarakat pendukung hak ulayatnya, tanahnya dikonersikan menjadi *agrarisch eigendom*.
2. Tanah hak milik, hak yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini. Istilah dan lembaga-lembaga hak atas tanah ini merupakan istilah local yang terdapat di Jawa.
3. *Grant Sultan* yang terdapat di daerah Sumatera Tmur terutama di Deli yang dikeluarkan oleh Kesultanan Deli termasuk bukti-bukti haak atas tanah yang diterbitkan oleh para Datuk yang terdapat di sekitar Kotamadya Medan (sekarang Kota Medan). Di samping itu masih ada lagi yang disebut Grant Lama yaitu bukti hak tanah yang juga dikeluarkan oleh Kesultanan Deli.
4. *Landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht*, hak-hak usaha atau bekas tanah partikelir

UUPA diberlakukan untuk mengatur asas unifikasi hukum agraria, maka hanya ada satu sistem hukum untuk seluruh wilayah tanah air, oleh karena itu hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus disesuaikan atau dicari padanannya yang terdapat di dalam UUPA melalui lembaga konversi, dan diterbitkan sertipikat baru karena sebelumnya hak atas tanah tersebut memakai blanko sertipikat hak yang tidak digunakan lagi. Setelah adanya penggantian sertipikat (pembaharuan

blangko sertipikat) tersebut maka sesuai ketentuan Pasal 58 PP No. 24 Tahun 1997 maka sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

d. Sertipikat Asli Tidak Diserahkan Kepada Pembeli Lelang Dalam Suatu Lelang Eksekusi

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.150/PMK.06/2007 Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 Tentang Pelaksanaan Lelang, bahwa Lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang (Pasal 1 angka 1). Ketentuan ini membatasi pengertian lelang itu hanya pada penjualan di muka umum saja tidak termasuk lelang tender atau lelang pemborongan pekerjaan.

Salah satu jenis lelang berdasarkan sebab barang dijual dan penjual, dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang adalah dikenal dengan sebutan Lelang Eksekusi, yaitu suatu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: lelang eksekusi atas bidang tanah sebagai objek jaminan hutang sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Risalah lelang sebagai akta otentik, hal ini dapat dilihat bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai akta otentik, maka harus dipenuhi persyaratan formal sebagaimana yang diatur pada Pasal 1868 jo Pasal 1870 KUH Perdata. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-

pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.” Selanjutnya dalam Pasal 1870 KUH Perdata dinyatakan: “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Risalah lelang tersebut bukti bagi pembeli lelang, sehingga apabila objek lelang adalah tanah maka risalah lelang tersebut sebagai bukti otentik telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli lelang.⁷⁹

Sesuai ketentuan UUPA *jo* PP No.24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah termasuk peralihan secara lelang harus dilakukan pendaftaran (balik nama) ke Kantor Pertanahan, sebagai bentuk pemeliharaan data fisik maupun yuridis atas tanah tersebut. Sehingga apabila ternyata tanah sebagai objek lelang tersebut tidak memiliki sertipikat asli karena tidak diserahkan oleh pemilik (debitur dalam lelang eksekusi) maka atas dasar risalah lelang dapat diterbitkan sertipikat pengganti atas tanah tersebut dan langsung dibaliknamakan menjadi nama pembeli lelang di Kantor Pertanahan.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti

Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah sebagaimana telah diuraikan diatas, dapat dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak, hilang, blangko tidak dapat dipergunakan lagi, dan tidak diserahkan sertipikat asli ketika pelaksanaan lelang eksekusi. Penerbitan sertipikat pengganti ini guna memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, karena suatu sertipikat asli hak atas tanah yang rusak maka dapat mengaburkan data fisik dan data yuridis yang tertera dalam sertipikat tersebut maka harus dimohonkan untuk dilakukan

⁷⁹<https://gabenta.com/2021/02/26/faktor-penyebab-dan-akibat-hukum-penerbitan-sertipikat-pengganti-hak-atas-tanah>.

penerbitan sertipikat pengganti sehingga pemegang hak atas tanah dapat terdaftar kembali dan memegang sertipikat pengganti sebagai pengganti sertipikat yang rusak. Demikian juga halnya dalam hal terjadinya sertipikat hilang, maka pemegang hak dapat memohonkan diterbitkan sertipikat pengganti, sehingga pemegang hak mempunyai alat bukti yang kuat sebagai pemilik atas tanah tersebut, karena dapat saja terjadi sertipikat asli yang hilang berada di tangan orang lain, maka dengan adanya laporan Kepolisian dan dimohonkan Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertipikat pengganti maka sertipikat asli yang hilang tidak berlaku lagi.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak dan Pasal 32 ayat (1) yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kedudukan hukum sertipikat pengganti hak atas tanah sama dengan sertipikat asli. Oleh karena itu, sejauhmana sertipikat pengganti tersebut dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka dapat dilihat dari kedudukan sertipikat hak atas tanah di dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya sebagai peraturan perundangan pertanahan di Indonesia.

Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan adanya kepastian mengenai siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, maka kepada Negara diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, demikian ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Republik

Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997.

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 permasalahan dikemudian hari terhadap pemegang sertipikat pengganti, maka pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegangnya dengan berpedoman pada UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Jadi pengertian perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan pemerintah kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dengan berpedoman pada UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

3.3 Peran Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Milik BLBI

1. Gambaran Mengenai Kantor Pertanahan Kota Medan

Kota Medan secara geografis terletak di antara 2 27'-2 47' Lintang Utara dan 98 35'-98 44' Bujur Timur. Posisi Kota Medan ada di bagian Utara Propinsi Sumatera Utara dengan topografi miring ke arah Utara dan berada pada ketinggian tempat 2,5-37,5 m di atas permukaan laut. Luas wilayah Kota Medan adalah 265,10 km² secara administratif terdiri dari 21 Kecamatan dan 151 Kelurahan. Sarana dan prasarana perhubungan di Kota Medan terdiri dari prasarana perhubungan darat,

laut, udara. Transportasi lainnya adalah kereta api. Disamping itu juga telah tersedia prasarana listrik, gas, telekomunikasi, air bersih dan Kawasan Industri Medan (KIM) I. Sebagai daerah yang berada pada pinggiran jalur pelayaran Selat Malaka, Kota Medan sebagai ibukota Provinsi Sumatera Utara memiliki posisi strategis.⁸⁰

Kantor pertanahan Kota Medan adalah suatu instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah Kabupaten / Kota. Kantor pertanahan merupakan garda utama dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki peran strategis untuk memberi pelayanan pertanahan untuk masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 1 dan 2 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 yang menyebutkan:

- a. Dalam menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dilakukan pembentukan kantor wilayah BPN;
- b. Kantor pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bisa dibuat lebih dari 1 (satu) kantor pertanahan Kabupaten / Kota.

Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Kantor Pertanahan kota Medan mempunyai visi dan misi yaitu:

a. Visi

”Terlaksananya pengelolaan dan pelayanan kantor pertanahan yang berkualitas dan bisa memajukan peran serta masyarakat”

b. Misi

Yang menjadi misi dari kantor pertanahan kota Medan, yakni:

- 1) Melaksanakan fungsi dan kelembagaan dan profesionalisme aparatur Pertanahan;

⁸⁰ Profil Kota Medan, tersedia di <https://www.northsumatrainvest.id/data/pdf/publication/BAB%203%20AE%20MEDAN%20Page%20939-971.pdf>, diakses tanggal 8 Juli 2023.

- 2) Melaksanakan pelayanan dibidang pertanahan;
- 3) Melaksanakan pengaturan, penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan serta pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup;
- 4) Melaksanakan pengelolaan Adminstrasi Pertanahan dengan mengikutsertakan peran aktif masyarakat;
- 5) Melaksanakan upaya penyelesaian permasalahan pertanahan.

2. Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Medan

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan.⁸¹ Dalam mendukung visi dan misi Kantor Pertanahan, perlu dibuatnya tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kota Medan. Adapun yang menjadi tugas dari kantor pertanahan yaitu Kantor Pertanahan dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Kantor Pertanahan mengemban tiga tugas pokok, yaitu :⁸²

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;

⁸¹ Mimi, Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sertipikat Tanah Hak Milik Ganda (Overlapping) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus), *Jurnal Ilmiah*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016, hal. 6.

⁸² Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2004, hal. 86

b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;

c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga

Selanjutnya yang menjadi fungsi kantor pertanahan antara lain:⁸³

a. Melaksanakan penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;

b. Melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;

c. Melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;

d. Melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;

e. Melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;

f. Melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

g. Melaksanakan pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

h. Melaksanakan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN

i. Melaksanakan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;

j. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan

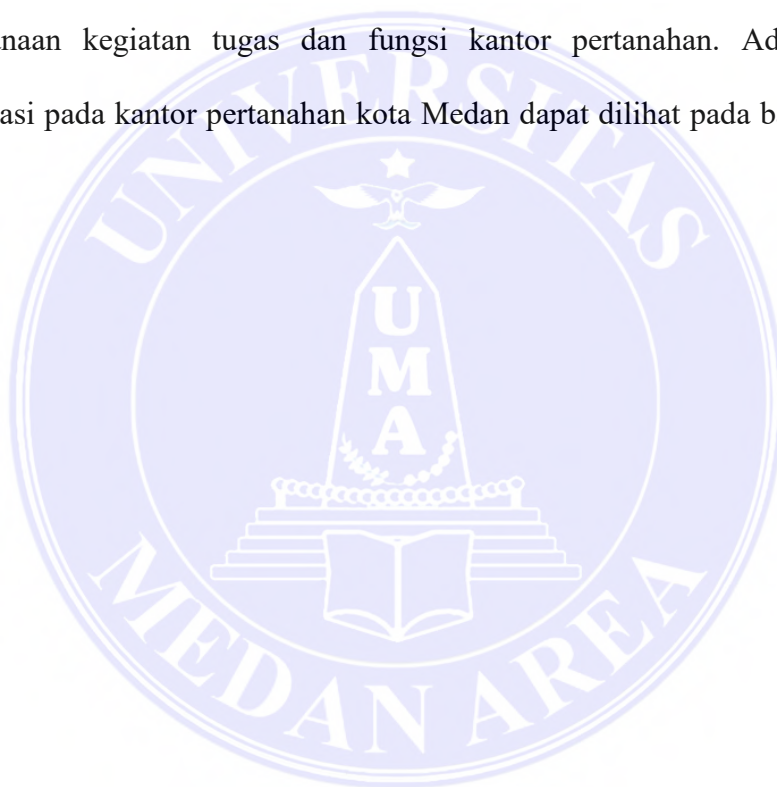
k. Melaksanakan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

⁸³ Pasal 3 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Tugas dan fungsi diatas merupakan suatu pedoman bagi kantor pertanahan kota Medan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai instansi pemerintah yang tetap melayani masyarakat kota Medan dalam menangani permasalahan pertanahan.

3. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Medan

Dalam menjalankan tugas dan fungsi kantor pertanahan sebagai instansi pemerintah dibidang pertanahan, struktur organisasi memiliki peran penting bagi pelaksanaan kegiatan tugas dan fungsi kantor pertanahan. Adapun struktur organisasi pada kantor pertanahan kota Medan dapat dilihat pada bagian dibawah ini:



Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Medan



A. Kantor Pertanahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan, bahwa kantor pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional⁸⁴. Dalam organisasinya kantor pertanahan dipimpin oleh seorang kepala.

Dalam melaksanakan tugasnya kantor pertanahan melaksanakan fungsi:

- a. Melaksanakan penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Melaksanakan survei dan pemetaan;
- c. Melaksanakan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Melaksanakan penataan dan pemberdayaan;
- e. Melaksanakan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Melaksanakan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Melaksanakan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. Melaksanakan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan;
- i. Melaksanakan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

⁸⁴ Lihat Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

B. Sub Bagian Tata Usaha

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, bahwa sub bagian tata usaha mempunyai tugas dalam memberi dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan.⁸⁵

Dalam melaksanakan tugasnya sub bagian tata usaha menjalankan fungsi:

- a. Melaksanakan penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pemantauan, evaluasi dan pelaporan;
- b. Melaksanakan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, pengelolaan urusan kepegawaian dan pembinaan jabatan fungsional;
- c. Melaksanakan pengoordinasian dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan;
- d. Melaksanakan pengoordinasian dan fasilitasi advokasi hukum dan peraturan perundang-undangan;
- e. Melaksanakan pengelolaan urusan keuangan dan barang milik negara;
- f. Melaksanakan urusan ketatausahaan, digitalisasi arsip, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan;
- g. Melaksanakan pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan;

⁸⁵ Lihat Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

- h. Melaksanakan urusan hubungan masyarakat, pelayanan informasi, dan pengelolaan pengaduan masyarakat; dan
- i. Melaksanakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan serta pengoordinasian penyelesaian tindak lanjut temuan hasil pengawasan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.

Bagian tata usaha terdiri atas:

- a. Sub bagian Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan mempunyai tugas melakukan penyiapan penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan, pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan, dan kegiatan pertanahan serta pengoordinasian penyelesaian tindak lanjut temuan hasil pengawasan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.
- b. Sub bagian Keuangan dan Barang Milik Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan pengelolaan urusan keuangan dan pengelolaan barang milik negara.
- c. Sub bagian Hukum, Kepegawaian dan Organisasi mempunyai tugas melakukan penyiapan, pengoordinasian dan fasilitasi urusan advokasi hukum dan peraturan perundang-undangan, penyiapan bahan urusan penataan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian serta pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.
- d. Sub bagian Umum dan Hubungan Masyarakat mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan ketatausahaan, pengelolaan dan digitalisasi arsip, rumah tangga, perlengkapan, penyelenggaraan layanan pengadaan,

pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan dan informasi, pelaksanaan urusan hubungan masyarakat, protokol, serta penanganan pengaduan masyarakat.

C. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, memiliki tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.⁸⁶

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan menyelenggarakan fungsi:

- a. Melaksanakan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- b. Melaksanakan kebijakan di bidang pengukuran dan pemetaan dasar dan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik;
- c. Melaksanakan kebijakan pembinaan tenaga teknis, surveyor berlisensi dan pemanfaatan peralatan survei, pengukuran dan pemetaan;
- d. Melaksanakan kebijakan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang survei dan pemetaan pertanahan dan ruang;
- e. Memberi bimbingan teknis dan supervisi di bidang survei dan pemetaan pertanahan dan ruang;

⁸⁶ Lihat Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

- f. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan di bidang survei dan pemetaan pertanahan dan ruang;

D. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, memiliki tugas melaksanakan pembinaan, koordinasi, pelaksanaan dan inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi penetapan hak tanah dan ruang, pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸⁷

Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah menyelenggarakan fungsi:

- a. Melakukan kebijakan di bidang pengaturan dan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, hubungan kelembagaan dan PPAT, serta pengaturan dan penetapan tanah pemerintah;
- b. Melakukan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan dan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, hubungan kelembagaan dan PPAT, serta pengaturan dan penetapan tanah pemerintah;

⁸⁷Lihat Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

- c. Melakukan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengaturan dan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, hubungan kelembagaan dan PPAT, serta pengaturan dan penetapan tanah pemerintah;
- d. Melakukan bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengaturan dan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, hubungan kelembagaan dan PPAT, serta pengaturan dan penetapan tanah pemerintah;
- e. Melakukan evaluasi dan pelaporan di bidang pengaturan dan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, hubungan kelembagaan dan PPAT, serta pengaturan dan penetapan tanah pemerintah;

E. Seksi Penataan Dan Pemberdayaan

Dalam ketentuan Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 bahwa seksi penataan dan pemberdayaan memiliki tugas melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.⁸⁸

⁸⁸ Lihat Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

Dalam menjalankan aktivitasnya, seksi penataan dan pemberdayaan menyelenggarakan fungsi:

- a. Melaksanakan perumusan kebijakan di bidang pengumpulan data, pengelolaan dan analisis data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan potensi redistribusi tanah dan pengaturan redistribusi tanah;
- b. Melaksanakan pelaksanaan kebijakan di bidang pengumpulan data, pengelolaan dan analisis data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan potensi redistribusi tanah dan pengaturan redistribusi tanah;
- c. Melaksanakan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengumpulan data, pengelolaan dan analisis data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan potensi redistribusi tanah dan pengaturan redistribusi tanah;
- d. Melaksanakan pembinaan di bidang pengumpulan data, pengelolaan dan analisis data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan potensi redistribusi tanah dan pengaturan redistribusi tanah;
- e. Melaksanakan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengumpulan data, pengelolaan dan analisis data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan potensi redistribusi tanah dan pengaturan redistribusi tanah;
- f. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan di bidang pengumpulan data, pengelolaan dan analisis data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan

pemanfaatan tanah, penetapan potensi redistribusi tanah dan pengaturan redistribusi tanah.

F. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 seksi pengendalian dan penanganan sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.⁸⁹

Dalam menjalankan tugasnya, seksi pengendalian dan penanganan sengketa menyelenggarakan fungsi:

- a. Melaksanakan perumusan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan;
- b. Melaksanakan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan;
- c. Melaksanakan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan;
- d. Melaksanakan bimbingan teknis dan supervisi di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan;

⁸⁹ Lihat Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

- e. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan.

G. Kelompok Jabatan Fungsional

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, jabatan fungsional mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁹⁰

Kelompok jabatan fungsional terbagi kedalam kelompok jabatan fungsional yang sesuai dengan keahlian serta keterampilan. Dalam melaksanakan tugas, koordinator pelaksana fungsi pelayanan fungsional sesuai dengan ruang lingkup bidang tugas dan fungsi jabatan masing – masing jabatan administrator.

3.4 Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Milik BLBI

Berkenaan kepada pendapat Soerjono Soekanto mengenai peran yang diuraikan pada sub bab sebelumnya, yaitu peran kantor pertanahan Kota Medan dalam hal ini melaksanakan kegiatan pelayanan pertanahan. Kantor pertanahan Kota Medan merupakan suatu instansi pemerintahan yang berada di bawah naungan Kementerian ATR/BPN yang mengurus segala permasalahan pertanahan.

Berdasarkan teori Soerjono Soekanto, suatu peran dapat dikemukakan kedalam beberapa unsur yakni:

⁹⁰Lihat Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional dan Kantor Pertanahan

- a. Peran ideal, dalam hal ini peran yang ideal bagi kantor pertanahan kota Medan yaitu kantor pertanahan berperan sebagai instansi pemerintahan yang ada di bawah naungan Kementerian ATR/BPN dalam menangani pengurusan dan permasalahan dibidang pertanahan.
- b. Peran yang seharusnya, dalam hal ini peran yang seharusnya bagi kantor pertanahan kota Medan yaitu kantor pertanahan harus bisa sebagai pelayan masyarakat dalam menangani pengurusan berkas-berkas yang diperlukan dalam pengurusan sertipikat pertanahan.
- c. Peran yang sebenarnya dilakukan melakukan penerbitan sertipikat – sertipikat pertanahan dan menangani permasalahan terkait bidang pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Diko Rolan Damanik,⁹¹ terkait peran kantor pertanahan Kota Medan dalam melaksanakan penerbitan sertipikat pengganti secara umum yaitu:

- a. Melakukan penerbitan sertipikat pengganti terhadap sertipikat yang hilang, rusak, atau masih menggunakan blangko lama.
- b. Melakukan pengukuran tanah yang akan diterbitkan sertipikat penggantinya.
- c. Melakukan pencetakan sertipikat dan surat ukur.
- d. Memberikan arahan kepada pemohon terkait syarat – syarat pemberkasan yang dibutuhkan dalam menerbitkan sertipikat pengganti.
- e. Melakukan pengambilan sumpah kepada pemohon / pemilik sertipikat terkait kebenaran sertipikatnya.

Bapak Diko Rolan Damanik⁹² mengatakan bahwa sebelum dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang oleh pihak kantor pertanahan Kota Medan, pemohon harus melengkapi syarat – syarat yang telah ditentukan oleh

⁹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Diko Rolan Damanik selaku Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 4 Juli 2023.

⁹² Hasil wawancara dengan Bapak Diko Rolan Damanik selaku Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 4 Juli 2023.

kantor kantor pertanahan kota Medan. Adapun syarat yang harus dipersiapkan, yakni sebagai berikut:

- a. Kartu tanda penduduk (KTP) pemohon;
- b. Pajak bumi dan bangunan (PBB) yang terbaru;
- c. Foto copy sertipikat (jika ada);
- d. Surat pernyataan tidak bersengketa dari lurah / kepala desa setempat;
- e. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dijamin kepada pihak lain;
- f. Surat keterangan tanah dari lurah maupun kepala desa;
- g. Surat laporan kehilangan dari pihak kepolisian;
- h. Surat pernyataan dibawah sumpah / janji;
- i. Surat hasil pengukuran apabila tanah tersebut diukur ulang;
- j. Surat kuasa apabila pengurusannya dikuasakan.

Setelah berkas – berkasnya disiapkan oleh pihak pemohon, maka pemohon dapat mengurus sertipikat pengganti ke kantor pertanahan Kota Medan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Pemohon sertipikat pengganti datang ke kantor pertanahan kota Medan dengan membawa berkas yang telah disiapkan, lalu diserahkan ke petugas loket;
- b. Petugas loket akan meneliti berkas tersebut, dan bila telah lengkap maka diberi tanda terima dokumen dan surat perintah setor biaya PNPB;
- c. Setelah berkas – berkas dicatat dalam pembukuan, maka akan diserahkan ke Pelaksana subseksi Pendaftaran ;
- d. Pelaksana subseksi pendaftaran akan meneliti kelengkapan berkas dan membuat konsep serta undangan kepada pemohon untuk dilakukan sumpah;
- e. Setelah sumpah dilakukan oleh pemohon dihadapan petugas yang ditunjuk maka pelaksana subseksi akan Menyusun draft konsep pengumuman di surat kabar;
- f. Setelah itu Kordinator subseksi pendaftaran akan memeriksa draft dan meneruskannya untuk diperiksa, diparaf oleh kepala seksi pendaftaran hak dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan;
- g. Selanjutnya pengumuman yang sudah ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan akan diteruskan kepada pemohon untuk ditindaklanjuti diumumkan di surat kabar;
- h. Apabila tidak ada yang keberatan dalam jangka waktu sebulan, maka 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 Kasie Pendaftaran Hak;
- i. Kemudian kepala seksi pendaftaran hak meneliti dan memberi paraf pada konsep sertipikat buku tanah, berita acara kemudian dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada seksi survei, pengukuran dan pemetaan;

- j. Selanjutnya Kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan memberikan paraf pada salinan surat ukur/gambar situasi, kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor;
- k. Selanjutnya Kepala kantor memberi tanda tangan pada sertipikat, buku tanah, dan salinan surat ukur/gambar situasi.
- l. Selanjutnya petugas pelaksana akan melakukan pembukuan dan dokumen-dokumen tersebut akan dikirim ke loket 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.

Kantor Pertanahan Kota Medan turut berperan aktif dalam melakukan penelusuran aset BLBI dengan cara:⁹³

1. Melakukan inventarisasi secara menyeluruh terhadap objek2 yang merupakan daftar aset eks BLBI,⁹⁴ cakupan inventarisasi juga disertai dengan identifikasi asset yang menghasilkan data akurat sejauh mana asset sudah beralih, diagunkan dan atau dijadikan jaminan.
2. Melakukan upaya pencegahan terjadinya pelayanan peralihan dan pembebanan hak terhadap objek yang menjadi asset eks BLBI, pencatatan blokir atas permohonan satgas BLBI diperlukan untuk mencegah beralihnya objek-objek tersebut kepada pihak lain.

Penelusuran aset BLBI yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dilakukan dalam rangka pengamanan aset BLBI atas permintaan dari Satgas BLBI berdasarkan surat Permohonan Bantuan Pengaman Aset Properti Eks. BLBI yang disampaikan kepala kepala kantor Pertanahan Kota Medan, tertanggal 10 Mei 2017,

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Diko Rolan Damanik selaku Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 4 Juli 2023.

⁹⁴ Yang dimaksud asset disini ialah aset properti berupa tanah dan/atau bangunan serta hak atas satuan rumah susun yang dokumen kepemilikannya dan/atau peralihannya berada dalam pengelolaan Menteri Keuangan dan/atau tercatat dalam Daftar Nominatif dan/atau Laporan Keuangan Pemerintah Pusat/Laporan Keuangan Bendahara Umum Negara Transaksi Khusus, lihat Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 230/PMK.06/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2020 Tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan.

dengan nomor S-678/KN.5/2017 dan berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa asset BLBI yang telah berhasil diidentifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, terutama asset Eks. BLBI yang telah diterbitkan sertipikat pengganti yaitu antara lain:⁹⁵

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.553/Aur, terdaftar atas nama Doktorandus Haji Mursal Lubis yang telah dialihkan kepada Erlin Sanie Lau. Selanjutnya yang mana pada tanggal 09 September 2004, telah diterbitkan sertipikat pengganti karena hilang berdasarkan permohonan Erlin Sanie Lau tanggal 11 Maret 2004, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 1845/HM/BPN.12.17/2009, tanggal 09 Oktober 2009, diterbitkan Hak Milik No. 841/Aur tanggal 15 Desember 2009.

Selanjutnya tanggal 10 Mei 2017 Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara berdasarkan surat permohonan No. S-678/KN.5/2017 yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan menyatakan bahwa Hak Milik No. 841/Aur merupakan asset milik Eks. BPPN (BLBI).

Sertipikat Hak Guna Bangunan No.553/Aur tersebut, diterbitkan sertipikat pengganti karena sertipikat hilang, berdasarkan Pasal 51 ayat (1), (2) dan (4) PP No. 24 Tahun 1997, tanggal 21 April 2004.

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia atas nama Yayasan Adi Upaya Berkedudukan di Jakarta, yang telah dialihkan kepada Susanni Ngajiran tanggal 3 Juli 1997. Selanjutnya atas tanah tersebut diterbitkan

⁹⁵ Laporan Daftar Aset Properti Eks. BLBI berdasarkan Surat Nomor S-678/KN.5/2017 tanggal 10 Mei 2017.

sertipikat pengganti karena sertipikat lama sehingga terbitlah sertipikat pengganti dengan nomor seri AU609536. Selanjutnya atas tanah tersebut terbit Sertipikat Hak Milik No. 250/Polonia atas nama Sudarto Widjaja berdasarkan peralihan tanggal 30 Desember 2008.

Selanjutnya tanggal 24 Septembr 2020, Kementrian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara berdasarkan surat permohonan No. S-997/KN.5/2020 yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan menyatakan bahwa objek ini merupakan asset milik Eks. BPPN (BLBI).

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan No.715/Madras Hulu atas nama Tjandra Latief. Objek ini pernah dikenakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2001 dan dicatatkan blokir oleh BPPN tanggal 15 Mei 2002. Pada tanggal 20 Juli 2004 dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena sertipikat lama dengan seri blanko AU609535, sedangkan pada tanggal 02 Mei 2011 Kementrian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara meminta pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu tersebut dan selajutnya pada tanggal 10 Mei 2017 Kementrian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menyatakan bahwa objek tersebut merupakan salah satu asset milik Eks. BPPN.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu atas nama Tjandra Latief. Objek ini pernah dikenakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2001 dan dicatatkan blokir oleh BPPN tanggal 15 Mei 2002. Pada tanggal 20 Juli 2004 dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena sertipikat lama dengan seri blanko AU609535, sedangkan

pada tanggal 02 Mei 2011 Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara meminta pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu tersebut dan selanjutnya pada tanggal 10 Mei 2017 Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menyatakan bahwa objek tersebut merupakan salah satu asset milik Eks. BPPN.

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu, diterbitkan sertipikat pengganti karena sertipikat lama.

Selanjutnya beberapa asset BLBI yang telah berhasil diidentifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan selain yang telah diterbitkan sertipikat pengganti. Ada yang berasal dari pemisahan, berasal dari tanah yang langsung dikuasai negara maupun berasal dari pemberian hak atas sebagian Hak Pengelolaan yaitu:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Gedung Johor, berasal dari tanah yang langsung dikuasai negara dan telah dihibahkan kepada Kongregasi Suster Santu Yosef berkedudukan di Medan. Objek ini telah terbit Hak Milik No. 1822/Gedung Johor tanggal 16 April 2002.
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.524/Petisah tengah, atas nama Hasim, yang telah dialihkan kepada Lialiana Tatan tanggal 01 Juni 1998, dan tanggal 22 Oktober 2001 telah terbit Hak Milik No. 784/Petisah Tengah. Objek ini berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan No.123 (pemisahan atas namanya sendiri).

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 422/Sidodadi yang berasal dari pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 408 atas nama Saiful Halim dan telah dicatitkan blokir oleh BPPN tanggal 11 Oktober 2000.
4. Sertipikat Hak Milik No.1040/Kesawan, yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atas nama Mak Pak Kim. selajutnya pada tanggal 10 Mei 2017 Kementrian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menyatakan bahwa objek tersebut merupakan salah satu asset milik Eks. BPPN.
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1893/Petisah Tengah, berasal dari pemberian hak atas sebahagian Hak Pengelolaan No. 1 berdasarkan SK Kakanwil BPN Provinsi Sumut di Medan No. 47/HGB/22.01/1993, atas nama Rachmat Shah.
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1103/Sidodadi, berasal dari pemberian atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atas nama Sim Noi Thiang. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1103/Sidodadi dicatitkan hipotik pertama tanggal 09 Oktober 1993 dan dicatitkan penghapusan hak tanggungan (roya) pada tanggal 28 September 1995. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1103/Sidodadi telah dicatitkan blokir tanggal 05 April 2001 berdasarkan surat BPPN No. 5-320/NCA-AMC/PBBN/0201 tanggal 26 Pebruari 2001.

Objek tanah yang disebutkan diatas merupakan asset Eks. BLBI yang berada di wilayah Kota Medan dan telah diinventaris serta diamankan oleh Kementrian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang 4 (empat) bidang tanah diantaranya adalah merupakan objek penerbitan sertipikat pengganti, baik karena

hilang maupun karena lama, objek tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.553/Aur, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu. Objek tersebut telah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan permintaan Satgas BLBI, sehingga atas objek tanah yang telah diblokir tersebut tidak boleh ada kegiatan pelayanan pertanahan apapun karena berstatus asset property Eks. BLBI.

Berdasarkan kesepuluh objek tanah yang disebutkan diatas tersebut, terdapat 2 (dua) sertipikat yang telah diterbitkan sertipikat penggantinya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan yang merupakan asset milik Eks. BLBI dimana sebelumnya tidak diketahui bahwa objek tanah tersebut merupakan asset Eks. BLBI. Objek yang dimaksud adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu tersebut diterbitkan sertipikat pengganti Lama berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 139 yang diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 20 Juli 2004.⁹⁶

Selanjutnya atas telah terbitnya sertipikat pengganti Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu tersebut, maka Kementrian Keuangan Republik Indonesia meminta kepada Kantor

⁹⁶ Surat Nomor PHP.02.02/12.71.300.7/IX/2022, tanggal September 2022, perihal Permintaan Informasi Riwayat Penerbitan Hak Atas tanah dan penagmanan Aset Properti Eks. BPPN/Eks. BLBI.

Pertanahan Kota Medan untuk melakukan pembatalan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.715/Madras Hulu. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.714/Madras Hulu tersebut karena kedua objek tersebut merupakan asset Eks. BLBI/Eks. BPPN yang saat ini dikelola oleh Kementerian Keuangan, dimana dokumen aslinya berada dalam penguasaan Kustodi Kementerian Keuangan. Permintaan pembatalan tersebut dimohonkan berdasarkan Surat Permohonan Nomor S-416/KN.5/2011, tertanggal 02 Mei 2011.⁹⁷

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa atas kedua objek tanah SHGB No. 714/ Madras Hulu dan SHGB No. 715/ Madras Hulu tersebut secara hukum adalah milik/aset BPPN. Akan tetapi tanggal 20 Juli 2004, diterbitkan sertipikat pengganti atas SHGB No. 714/ Madras Hulu dan SHGB No. 715/ Madras Hulu oleh BPN, sedangkan status kepemilikan kedua objek tersebut merupakan asset Eks. BPPN/Eks. BLBI yang pengelolaannya berada pada Kementerian Keuangan Cq. Direktora Jenderal Kekayaan Negara.

Terbitnya sertipikat pengganti atas SHGB No. 714/ Madras Hulu dan SHGB No. 715/ Madras Hulu oleh BPN yang notabene merupakan asset Eks. BLBI pada dasarnya telah sesuai dengan prosedur penerbitan sertipikat pengganti, akan tetapi pihak Kantor Pertanahan Kota Medan tidak mengetahui bahwa objek SHGB No. 714/ Madras Hulu dan SHGB No. 715/ Madras Hulu ternyata adalah merupakan asset Eks. BLBI, karena tidak ada pemberitahuan oleh Kementerian Keuangan pada waktu masuknya permohonan penerbitan sertipikat pengganti tersebut. Kementerian Keuangan baru menyurati Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 24 September

⁹⁷ Surat Permohonan Nomor S-416/KN.5/2011, perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Pengganti SHGB No. 714/ Madras Hulu dan SHGB No. 715/ Madras Hulu, tanggal 02 Mei 2011.

2020, No. S-997/KN.5/200 untuk meminta bantuan pengamanan asset property eks. BLBI kepada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Dua penerbitan sertipikat pengganti lainnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.553/Aur (penerbitan karena sertipikat hilang) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia (penerbitan karena sertipikat lama). Sertipikat Hak Guna Bangunan No.553/Aur pada tanggal 09 September 2004, telah diterbitkan sertipikat pengganti karena hilang berdasarkan permohonan Erlin Sanie Lau. Selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia atas tanah tersebut juga diterbitkan sertipikat pengganti karena sertipikat lama sehingga terbitlah sertipikat pengganti dengan nomor seri AU609536. Akan tetapi atas kedua bidang tanah ini, Kantor Pertanahan Kota Medan tidak melakukan pembatalan atas penerbitan sertipikat pengganti yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, melainkan hanya melakukan pemblokiran saja.

Dalam permasalahan asset Eks. BLBI ini, Kantor Pertanahan Kota Medan berperan dalam upaya pengamanan aset yang dilakukan bersama dengan Satgas BLBI. Atas penerbitan sertipikat pengganti atas SHGB No. 714/ Madras Hulu, SHGB No. 715/ Madras Hulu, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.553/Aur dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia oleh BPN tersebut pihak kantor Pertanahan Kota Medan telah melakukan upaya pengamanan asset dengan melakukan pemblokiran⁹⁸ atas kedua objek tersebut agar tidak bisa ditransaksikan,

⁹⁸ Mengacu pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (“Permen Agraria 13/2017”), blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Status Quo adalah keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang.

kemudian keempat objek tersebut juga telah dilakukan eksekusi dan pemasangan plang bersama-sama dengan Satgas BLBI dan pihak terkait lainnya.

Pencatatan blokir tanah menurut Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 antara lain karena adanya perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan oleh kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/ketua pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi dari panitera pengadilan negeri yang bersangkutan.

Berdasarkan Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, alasan pencatatan atau pemblokiran itu ada tiga hal. *Pertama*, karena adanya putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan. *Kedua*, karena adanya salinan surat gugatan. *Ketiga*, karena adanya salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan penyidik yang berwenang. Dari ketiga hal tersebut, pencatatan blokir bersumber atau berdasarkan permintaan dari pengadilan, pemohon perorangan/badan hukum, dan permintaan penegak hukum.

Dalam hal ini, peran Kantor Pertanahan Kota Medan terkait upaya pengamanan asset Eks. BLBI selain melakukan upaya pemblokiran objek asset Eks. BLBI dilakukan pula upaya lain yaitu dengan melakukan pengamanan buku tanah, melakukan pemetaan, melakukan peralihan, apabila jangka waktu tanah tersebut sudah habis (seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan), maka dilakukan perpanjangan pembaharuan.⁹⁹

⁹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Diko Rolan Damanik selaku Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 4 Juli 2023.

Berikut ini beberapa dokumentasi upaya pengamanan salah satu bidang tanah asset Eks. BLBI bersama dengan pihak-pihak terkait.





Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa peran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam upaya pengamanan asset tanah milik Eks. BLBI khususnya terkait penerbitan sertipikat pengganti atas SHGB No. 714/ Madras Hulu dan SHGB No. 715/ Madras Hulu oleh BPN pada tanggal 20 Juli 2004 serta penerbitan sertipikat pengganti atas SHGB No.553/Aur dan SHGB No. 67/Polonia adalah melakukan pemblokiran kedua objek tersebut sampai dengan melakukan pemasangan plang bersama-sama dengan Satgas BLBI dan pihak terkait lainnya untuk dapat dikembalikan kepada negara dalam hal ini dikelola oleh Kementerian Keuangan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Sesuai dengan pembahasan dan hasil penelitian dari pembahasan bab-bab sebelumnya terkait judul penelitian Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Menerbitkan Sertipikat Pengganti Milik Aset BLBI, maka pada Bab ini akan diambil suatu kesimpulan, yakni:

1. Pengaturan hukum terhadap penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah diatur dalam:
 - a. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang diatur dalam ketentuan Pasal 59 dan 60.
 - b. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur dalam ketentuan Pasal 138.
2. Peran Kantor Pertanahan Kota Medan dalam upaya pengamanan aset tanah milik Eks. BLBI adalah melakukan penelusuran aset Eks. BLBI berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kementerian Keuangan, melakukan pengamann buku tanah dan pemetaan. Atas objek-objek yang telah dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan, setelah dilakukan pengamanan aset, selanjutnya dikembalikan kepada negara yang dalam hal ini dikelola oleh Kementerian Keuangan.
3. Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam penanganan aset BLBI yaitu:
 - a. Objek telah dialihkan kepada pihak lain
 - b. Sulitnya menemukan pihak yang menguasai fisik tanah

- c. Pemalsuan dokumen
- d. Informasi parsial

b. Saran

1. Kepada pembuat peraturan perundang – undangan agar kiranya dibuat aturan hukum terkait persyaratan – persyaratan yang dibutuhkan dalam melakukan penerbitan sertipikat pengganti khususnya karena hilang agar dikemudian hari, proses penerbitan sertipikat pengganti di seluruh instansi kantor pertanahan dapat lebih detail dan jeli sehingga tidak ada pihak-pihak yang menyalahgunakan permohonan penerbitan sertipikat pengganti tersebut.
2. Penelusuran aset BLBI ini memang tidak mudah, sehingga diharapkan kepada Kantor Pertanahan, Kanwil dan Kementrian ATR/BPN untuk lebih jeli dalam menelusuri jejak aset BLBI untuk dapat dikembalikan kepada negara.
3. Dibutuhkan sinergi yang baik antara Satgas BLBI dengan instansi terkait dalam penanganan aset BLBI ini terutama Kantor Pertanahan, agar kendala-kendala yang dihadapi di lapangan dalam upaya pengembalian aset BLBI untuk menemukan solusi terbaik, terutama pada Kantor Pertanahan Kanwil dan Kementrian, agar kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diselesaikan dengan baik dan cepat, Satgas harus berperan aktif dalam pertukaran informasi dengan instansi atau satuan kerja terkait, untuk memaksimalkan penanganan terhadap aset-aset BLBI tersebut. Sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungannya dengan hukum atau sistem hukum akan yang memberi pengaruh kepada tingkah laku yang berkaitan dengan hukum dan institusi hukum, sehingga dengan bersinerginya unsur-unsur yang

terdalam dalam sistem hukum tersebut dapat memaksimalkan perang yang ada pada masing-masing institusi terkait yang saling berhubungan satu sama lain.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Achmad Ali, 2002, *Keterpurukan Hukum di Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Amiruddin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arifin, Syamsul, et.al, 2014, *Pengantar Falsafah Hukum*, Bandung: Cipta Pustaka Media.
- Bahtiar, 2010, *Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukumnya Dikantor Pertanahan Kabupaten Tangerang*, Undip.
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Medan: Soft Media.
- Effendy, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta, Trans media Pustaka.
- Friedman, Lawrence M., 1999, *The Legal System : A Social Science Perspective*, New York, Russel Sage Foundation.
- Fuady, Munir, 2003, *Dinamika Teori Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, Hilman, 2006, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju.
- Isnur, Eko Yulian, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Lubis, M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mujiono, 1992, *Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberti.
- Nasution, Bahder Johan, 2011, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P., 2020, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Bandung : Mandar Maju.
- Praja, Juhaya s. dkk, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: Pustaka Setia.
- Raharjo, Satjipto, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari Menemukan, dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Rumokoy, Donald Albert, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Salman, Otje dan Anthon F. Susanto, 2005, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Ditama.
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.
- _____, 2002, *Teori Peranan*, Jakarta: Bumi Aksara.
- _____, 2005, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- _____ dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- Sinamo, Nomensen, 2010, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1982, *Metode Penelitian Hukum* Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sumardjono, Maria S.W., 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta : Buku Kompas.
- _____, 2002, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta.
- Sunggono, Bambang, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Wijayanti, Astri, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung: Lubuk Agung.

Peraturan Perundang – Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia.

Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Jurnal

Hasaziduhu Moho, *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum dan Kemanfaatan*, Jurnal Warta Edisi 59, Januari 2019, Universitas Dharmawangsa Medan.

Lawrence M. Friedman, *On Legal Development*, *Rutgers Law Rivies*, Vol. 2, 1999.

Sulardi, *Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak*, *Jurnal Yudisial* Vol. 8 No. 3 Desember 2015.

Syaron Brigitte Lantaeda, et.al, *Peran Badan Perencanaa Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon*, *Jurnal Administrasi Publik Volume 04 No. 048*.

Internet

Bayu Pratomo Herjuno, Satgas BLBI Umumkan Aset BLBI Yang Berhasil Dikembalikan ke Negara, <https://www.fortuneidn.com/news/bayu/satgas-blbi-umumkan-aset-blbi-yang-berhasil-dikembalikan-ke-negara>, diakses tanggal 7 Juli 2023.

Eka Wahyu Yuliasari, Satgas BLBI Pastikan Pengembalian Hak Tagih Negara dilakukan Secara Bertahap dan Terukur, Selasa, 21 Februari 2023, tersedia di <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/31384/Satgas-BLBI-Pastikan-Pengembalian-Hak-Tagih-Negara-dilakukan-Secara-Bertahap-dan-Terukur.html>, diakses tanggal 25 Juli 2023.

<https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 13.00.

<http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/15561/1/191803012%20%20Adu%20Hendra%20Lumban%20Tobing%20-%20fulltext.pdf>.

Liputan6.com, edisi 27 April 2021, bertajuk: Sejarah Panjang BLBI yang Rugikan Negara hingga Ratusan Triliun Rupiah, tersedia di https://www.liputan6.com/bisnis/read/4642590/sejarah-panjang-blbi-yang-rugikan-negara-hingga-ratusan-triliun-rupiah#google_vignette, diakses tanggal 6 Juli 2023.

Profil Kota Medan, tersedia di <https://www.northsumatrainvest.id/data/pdf/publication/BAB%203%20AE%20MEDAN%20Page%20939-971.pdf>, diakses tanggal 8 Juli 2023.

Daftar Wawancara

1. Berapa banyak asset eks. BLBI yang ditemukan di Kota Medan yang sedang dilakukan penelitian?

Jawab:

Sejauh ini ada 54 bidang tanah yang sedang diteliti.

2. Bagaimana peran kantor pertanahan Kota Medan dalam melaksanakan penerbitan sertipikat pengganti secara umum?

Jawab:

- a. Melakukan penerbitan sertipikat pengganti terhadap sertipikat yang hilang, rusak, atau masih menggunakan blangko lama.
 - b. Melakukan pengukuran tanah yang akan diterbitkan sertipikat pengantinya.
 - c. Melakukan pencetakan sertipikat dan surat ukur.
 - d. Memberikan arahan kepada pemohon terkait syarat – syarat pemberkasan yang dibutuhkan dalam menerbitkan sertipikat pengganti.
 - e. Melakukan pengambilan sumpah kepada pemohon / pemilik sertipikat terkait kebenaran sertipikatnya
3. Apa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan sertipikat pengganti karena hilang?

Jawab: sebelum dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang oleh pihak kantor pertanahan Kota Medan, pemohon harus melengkapi syarat – syarat yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan kota Medan. Adapun syarat yang harus dipersiapkan, yakni sebagai berikut:

- k. Kartu tanda penduduk (KTP) pemohon;

- l. Pajak bumi dan bangunan (PBB) yang terbaru;
 - m. Foto copy sertipikat (jika ada);
 - n. Surat pernyataan tidak bersengketa dari lurah / kepala desa setempat;
 - o. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dijamin kepada pihak lain;
 - p. Surat keterangan tanah dari lurah maupun kepala desa;
 - q. Surat laporan kehilangan dari pihak kepolisian;
 - r. Surat pernyataan dibawah sumpah / janji;
 - s. Surat hasil pengukuran apabila tanah tersebut diukur ulang;
 - t. Surat kuasa apabila pengurusannya dikuasakan.
3. Apakah kendala dalam penerbitan sertipikat hak milik pengganti?

Jawab:

- a. Pemegang hak sama sekali tidak memiliki salinan sertipikat yang telah hilang. Sering kali permohonan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan di hadapan dengan kenyataan bahwa si pemilik sertipikat tidak memiliki fotokopian sertipikatnya yang telah hilang, bahkan terkadang pemilik sertipikat itu sendiri tidak tau nomor sertipikat yang dimilikinya, sehingga tentu saja menyulitkan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan kesulitan dalam mendeteksi sertipikat yang hilang tersebut.
- b. Syarat permohonan yang kurang lengkap lengkap. Dokumen syarat pengajuan sertipikat pengganti merupakan hal mutlak yang harus dipenuhi untuk diterbitkannya sertipikat pengganti, namun dalam kenyataannya masih ditemukan kekurangan dokumen persyaratan dalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang. Tentunya Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan

penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang yang dimohonkan tersebut.

- c. Pengaturan tentang jadwal pengambilan sumpah yang tidak pasti. Terkadang meski pemohon yang memohonkan untuk diterbitkan sertipikat pengganti telah di hubungi melalui surat dan telepon namun tidak jarang pemohon yang datang terlambat dan bahkan lupa akan jadwal yang telah ditentukan, masalah ini sering terjadi ketika permohonan penerbitan sertipikat pengganti tidak di ajukan langsung oleh pemilik sertipikat itu sendiri melainkan melalui kuasanya.
- d. Pengumuman di koran yang mahal. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penerbitan sertipikat pengganti adalah dilakukannya pengumuman di surat kabar (koran), namun dalam kenyataanya banyak masyarakat yang memohonkan diterbitkannya sertipikat pengganti tidak tahu kalau atas biaya yang harus dikeluarkan, padahal pemohon atau kuasanya diperkenankan untuk mengantar sendiri berita acara yang telah di keluarkan Kantor Pertanahan ke kantor surat kabar untuk diproses pengiklanan.
- e. Keterlambatan pemohon dalam menyerahkan bukti iklan di koran. Kendala yang sering dihadapi kantor pertanahan untuk memproses permohonan penerbitan sertipikat pengganti selanjutnya adalah keterlambatan pemohon/kuasanya dalam menyerahkan bukti iklan di koran. Terkadang masalah ini menjadi masalah yang serius, dikarenakan tidak jarang pemohon/kuasanya yang lupa atau tidak menyerahkan bukti iklan koran kepada kantor pertanahan hingga batas tempo pengumuman.

f. Biaya yang dianggap mahal juga merupakan kendala bagi pemohon sertipikat pengganti karena hilang.

4. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kota Medan terkait upaya pengamanan asset Eks. BLBI?

Jawab: peran Kantor Pertanahan Kota Medan terkait upaya pengamanan asset Eks. BLBI selain melakukan upaya pemblokiran objek asset Eks. BLBI dilakukan pula upaya lain yaitu dengan melakukan pengamanan buku tanah, melakukan pemetaan, melakukan peralihan, apabila jangka waktu tanah tersebut sudah habis (seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan), maka dilakukan perpanjangan pembaharuan. Dalam hal penelusuran asset BLBI, Kantor Pertanahan Kota Medan turut berperan dengan cara:

- a. Melakukan inventarisasi secara menyeluruh terhadap objek2 yang merupakan daftar asset eks BLBI, cakupan inventarisasi juga disertai dengan identifikasi asset yang menghasilkan data akurat sejauh mana asset sudah beralih, diagunkan dan atau dijadikan jaminan.
- b. Melakukan upaya pencegahan terjadinya pelayanan peralihan dan pembebanan hak terhadap objek yang menjadi asset eks BLBI, pencatatan blokir atas permohonan satgas BLBI diperlukan untuk mencegah beralihnya objek-objek tersebut kepada pihak lain.

Narasumber wawancara adalah Bapak Diko Rolan Damanik selaku Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Medan.

Medan, 4 Juli 2023

Narasumber

Diko Rolan Damanik





KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
DIREKTORAT PENGELOLAAN KEKAYAAN NEGARA DAN SISTEM INFORMASI

GEDUNG SYAFRUDIN PRAWIRANEGARA II, JL. LAPANGAN BANTENG TIMUR NO. 2-4, JAKARTA KODE POS 10710
 TELEPON (021) 3447478 FAKSIMILE (021) 3447478 SITUS www.djkn.depkeu.go.id/

Nomor : S - 678 /KN.5/2017
 Sifat : Penting
 Lampiran : 1 (satu) lembar
 Hal : Permohonan Bantuan Pengamanan Aset Properti
 Eks BPPN

10 MAY 2017

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan
 Jl. Abdul Haris Nasution - Pangkalan Masyhur
 Medan – Sumatera Utara

Sehubungan dengan pengelolaan aset eks BPPN dan Eks kelolaan PT.PPA (Persero) oleh Menteri Keuangan c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dengan ini dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN diatur bahwa dengan berakhirnya tugas BPPN maka segala kekayaan BPPN menjadi Kekayaan Negara yang dikelola Menteri Keuangan.
2. Selanjutnya sesuai Keputusan Menteri Keuangan No.68/KMK.01/2014 tentang Penugasan Kepada Unit-Unit di Lingkungan Kementerian Keuangan Dalam Rangka Penyelesaian Permasalahan Aset-Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Unit Pelaksana Penjaminan Pemerintah, Penjaminan Pemerintah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bank Perkreditan Rakyat dan Eks Pengelolaan PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero), maka pengelolaan aset eks BPPN merupakan tugas dari Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
3. Berdasarkan database aset properti eks BPPN, terdapat aset di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Medan yang merupakan kekayaan negara, dengan rincian terlampir.
4. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, dalam rangka pengamanan kekayaan negara, dimohon bantuan Saudara untuk mengamankan aset tersebut dengan tidak menerima dan memproses permohonan peralihan hak sebelum mendapatkan konfirmasi dari Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

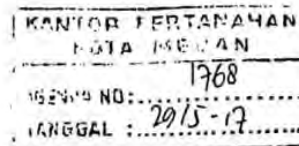
Atas perhatian dan bantuan Saudara kami ucapkan terima kasih.

Direktur,

Indra Surya
 NIP. 19650708 199112 1 001

Tembusan :

1. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
2. Kepala Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara
3. Kepala Kanwil DJKN Sumatera Utara



No	Jenis Aset	Kota	Alamat/Objek	Jenis Dok	Nomor/Dok	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)
1	Gedung	Medan	Jl. Sidodadi Desa Gedong Johor Kec. Medan Johor	SHGB	4	3.978	1.400
2	Rumah	Medan	Jl. Pekuburan Kel. Petisah Tengah Kac. Medan Barat Medan	SHGB	524	524	-
3	Tanah	Medan	Desa Sibaganding	SHM	12	10.202	-
4	Ruko	Medan	Jl. Pancur Batu No. 1A dan 1. Sidodadi Medan	SHGB	422	214	571
5	Ruko	Medan	Jl. Pancur Batu No. 1 A Sidodadi Medan Timur	HGB	-1103	115	243
6	Tanah	Medan	Jl. Teuku Cik Diliro No. 108 Madras Hulu	HGB	714, 715	3.295	-
7	Gedung	Medan	Jl. Industri No. 71, Ds. Tanjung Morawa	SHM	165, SHGB 11, 31, 161, 162, 164, 290, 163, 13	108.695	50.884
8	Tanah	Medan	Kel. Aur Kec. Medan Maimun	SHGB	553	1.412	-
9	Tanah	Medan	Kel. Polonia Kec. Medan Polonia	SHGB	67	876	-
10	Tanah dan Bangunan	Medan	Jl. Jenderal A. Yani No. 74 Kesawan Medan	SHM	1040	443	440
11	Tanah dan Bangunan	Medan	Petisah Tengah, Medan Petisah, Medan, Sumut	SHGB	1893	681	581

Lampiran Surat
 Nomor : S- 678 /KN.E/2017
 Tanggal : 10 MAY 2017

Dipindai dengan CamScanner