

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara dimana tanah dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya memainkan peran yang sangat penting tidak hanya bagi kehidupan rakyatnya bahkan juga bagi perekonomian negara Indonesia itu sendiri. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya jumlah penduduk Indonesia yang hidup dan bekerja disektor tanah. Akan tetapi, hubungan manusia dengan tanah tidak hanya sebatas sumber mata pencaharian untuk bertahan hidup tetapi hubungannya dengan tanah jauh lebih erat dari itu. Tanah tidak hanya merupakan tempat dimana manusia lahir, tumbuh dan berkembang, bahkan meninggal duniapun manusia akan dikembalikan ke tanah. Namun, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, tanah mempunyai fungsi yang penting untuk melakukan pembangunan.

Pembangunan juga tidak hanya merupakan faktor penting untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tetapi sekaligus menjadi salah satu indikator pertumbuhan ekonomi. Seperti yang dapat dilihat di alinea 4 Tujuan Nasional tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea empat, tugas negara adalah memakmurkan rakyatnya, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan paling penting memberi perlindungan kepada segenap bangsa Indonesia. Jika sedang membicarakan pembangunan, satu hal penting yang perlu diperhatikan adalah ketersediaan lahan pengembangan.

Ketika seseorang memiliki maupun mengelola suatu lahan tentunya akan dilekati suatu hak yang diakui dan dijamin statusnya oleh negara. Maka dari itu, kepastian hukum mempunyai peran yang sangat penting.

Terutama di negara-negara yang susunan kehidupannya sampai sekarang masih bercorak agraris, adanya kepastian hukum sangat diperlukan untuk melindungi dan mengamankan rakyatnya dari hal-hal yang tidak diinginkan. Dalam hal menciptakan kepastian hukum antara subyek dan obyek Hak Milik atas tanah, adalah satu kebijakan yang dikeluarkan pemerintah adalah penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Seperti yang dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007, yang mengatakan bahwa melakukan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Indonesia merupakan tanggung jawab Pemerintah. Dapat disimpulkan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah tidak hanya agar terdapat kepastian hukum akan tetapi juga untuk mendapatkan perlindungan hukum. Namun, keduanya memiliki kaitan yang sangat erat dengan kedudukan sertipikat sebagai bukti Hak Milik atas tanah yang merupakan alat bukti.

Sertipikat merupakan alat pembuktian yang sangat kuat selama data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Akan tetapi, apa yang tidak banyak orang mengetahui adalah bahwa sistem Pendaftaran Tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem negatif, artinya negara tidak menjamin kebenaran data yang ada dalam sertipikat. Namun, Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA mengatakan bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal tersebut juga mengatur prosedur pengumpulan, pengolahan,

penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis untuk menyajikan data yang benar. Persoalan-persoalan hukum yang sering terjadi dan yang tentu merugikan pihak - pihak yang mempunyai hubungan hukum atau yang ingin melakukan perbuatan hukum dengan bidang tanah tersebut, adalah adanya sertipikat ganda, asli tapi palsu ataupun palsu.

Sejatinya, terjadinya dan adanya sertipikat palsu dan pemalsuan dokumen yang berkaitan dengan tanah, sedikit banyak disebabkan oleh kinerja birokrasi yang menyelenggarakan Pendaftaran Tanah. Agar data yang dihasilkan benar adanya, pihak yang diberikan wewenang oleh negara untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah (seperti Badan Pertanahan Nasional) wajib untuk penerapan prinsip kehati – hatian. Hal ini agar tidak lagi terjadi kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak yang bersangkutan. Prinsip kehati – hatian juga bertujuan agar kepastian hukum yang terdapat dalam sertipikat dapat digunakan sebagai jaminan dan sebagai alat bukti oleh subyek hukumnya. Pemilihan judul “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan di Surakarta” ditunjukkan agar penulis itu sendiri serta pembaca dapat memahami dan mendalami pentingnya diterapkan prinsip kehati-hatian ini dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Surakarta. Dengan diterapkan prinsip kehati-hatian dalam penerbitkan sertipikat Hak Milik atas tanah, diharapkan tidak akan ada lagi data yang tidak benar yang dapat mengakibatkan kekeliruan maupun pemalsuan data.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut yaitu apakah Kantor Pertanahan Surakarta dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah telah memperhatikan asas kehati-hatian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut yaitu untuk mengetahui pelaksanaan penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang hukum pertanahan pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman kepada masyarakat tentang bagaimana prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Surakarta.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian Hukum dengan Judul “Prinsip Kehati-hatian Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan di Surakarta” merupakan hasil karya penulis secara pribadi dan bukan hasil dari plagiasi. Sebagai pembanding skripsi ini bukan sepenuhnya hasil pemikiran penulis semata melainkan terdapat pemikiran-pemikiran pihak lain dalam rangka menyelesaikan skripsi ini. Berikut Penulisan Hukum atau Skripsi yang memiliki tema yang berhubungan:

1) a. Judul:Prinsip Kehati-hatian Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

b. Identitas Penulis

1. Nama Penulis : Maria Ardita Soemoharmanto
2. NPM : E.0004213
3. Fakultas : Hukum
4. Universitas : Universitas Sebelas Maret Surakarta
5. Tahun Penelitian : 2008

c. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang serta identifikasi dan batasan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam penerbitan sertipikat hak atas telah memperhatikan asas kehati-hatian?
2. Apakah sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan sudah memberikan jaminan kepastian hukum dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat?

d. Hasil Penelitian

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo belum dilakukan secara benar karena hanya sebatas pada pemenuhan aspek administratif dan persyaratan formal. Hal ini terbukti adanya sengketa karena terbitnya dua sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan dalam kurun waktu berbeda tetapi untuk obyek/lokasi yang sama. Kedudukan sertipikat sebagai alat bukti akan memperoleh kedudukan sebagai bukti yang mutlak apabila 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut tidak ada gangguan dan atau keberatan dari pihak ketiga. Hal ini dapat dilihat dari adanya putusan hakim tentang eksistensi sertipikat HGB Nomor 08 tahun 1994 atas nama PT Pondok Solo Permai yang terletak di desa Cemani Kecamatan Grogol kabupaten Sukoharjo, yang mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah khususnya Pasal 32 ayat (2).

Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan di atas, karena contoh di atas membahas mengenai prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sehingga objeknya lebih umum, sedangkan penelitian yang penulis

lakukan lebih spesifik dan khusus karena dilakukan terhadap penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Surakarta.

2) a. Judul: Peran Kantor Pertanahan Dalam Upaya Meningkatkan Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 Di Kabupaten Karanganyar.

b. Identitas Penulis

1. Nama Penulis : Joko Suhendro
2. NPM : 17111005
3. Fakultas : Hukum
4. Universitas : Universitas Slamet Riyadi Surakarta
5. Tahun Penelitian : 2020

c. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang serta identifikasi dan batasan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran kantor pertanahan dalam upaya meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Karanganyar?
2. Apakah Hambatan yang dihadapi serta upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam meningkatkan Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Karanganyar ?

d. Hasil Penelitian

Hasil penelitian dari skripsi ini menyatakan:

1. Peran kantor pertanahan dalam upaya meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Karanganyar, dapat dilihat dari hal hal sebagai berikut. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kewajiban dari pemerintah untuk menjamin kepastian hukum yang mengandung keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Adapun peran kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap:

- a) Bertanggung jawab terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di lingkungan wilayah kantor Pertanahan kabupaten Karanganyar;
- b) Membentuk dan menetapkan susunan Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satuan Tugas Yuridis di Kantor Kabupaten Karanganyar;
- c) Melaporkan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional secara berkala;
- d) Menandatangani Berita Acara penerimaan berkas dan warkah hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari Panitia Ajudikasi Percepatan untuk disimpan sebagai arsip pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar;

- e) Satgas Yuridis Memastikan Kelengkapan berkas permohonan sehingga secara formil memenuhi syarat untuk diproses dan diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat dan dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya;
 - f) Satgas Fisik Memastikan Obyek tanah nya benar, jelas batasnya dan telah dipasang Patok tanda batas oleh pemiliknya.
2. Hambatan yang dihadapi serta upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan upaya meningkatkan Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Karanganyar adalah sebagai berikut:
- a) Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan
Upaya yang dapat dilaksanakan untuk mengatasi kendala ini antara lain penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat dan perangkat desa yang lebih jelas dan menyeluruh, penyamaan persepsi tentang PTSL diantara petugas yang melaksanakan.
 - b) Letak obyek hak pada blok SPPT tidak sesuai dengan gambar peta ricikan blok PBB
Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut.
 - c) Sumber Daya Manusia Sarana dan Prasarana.
Upaya yang dapat dilaksanakan untuk mengatasinya adalah dengan menambah tenaga. Dalam pelaksanaan PTSL perlu dipertimbangkan

ketersediaan Sumber Daya Manusia maupun sarana prasarananya, artinya harus ada keseimbangan antara satuan pekerjaan dengan ketersediaan Sumber Daya Manusia maupun sarana dan prasarananya.

d) Biaya yang menjadi beban Pemohon atau Masyarakat

Upaya yang dapat dilaksanakan untuk mengatasinya yaitu dengan menerbitkan Peraturan Daerah atau PERBUP yang mengatur biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat pemohon sesuai dengan situasi kondisi dan kemampuan ekonomi masyarakat Kabupaten Karanganyar, serta disesuaikan dengan kebutuhan riil untuk keperluan kelengkapan persyaratan pendaftaran PTSL misalnya patok tanda batas, materai, biaya fotocopy dan biaya lain-lain yang tidak ditanggung oleh Pemerintah.

Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas, karena contoh diatas membahas mengenai peran kantor pertanahan dalam upaya meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap sehingga bahasan penelitiannya dikaitkan juga dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap/PTSL, sedangkan penelitian yang penulis lakukan merupakan penelitian tentang prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah dan tidak dikhususkan membahas tentang PTSL.

3) a. Judul: Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

b. Identitas Penulis

1. Nama Penulis : Ahmad Matori Azzam Lubis
2. NPM : 17921088
3. Fakultas : Hukum
4. Universitas : Universitas Islam Indonesia
5. Tahun Penelitian : 2019

c. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang serta identifikasi dan batasan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?
2. Bagaimana tanggungjawab PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggunganyang tidak terpenuhi syarat formilnya?

d. Hasil Penelitian

Hasil penelitian dari skripsi ini menyatakan:

1. Dalam praktiknya, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan memperhatikan prosedur dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Prosedur, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan procedure, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan de procesvoering merupakan tata cara di dalam pemberian APHT. Tata cara itu telah ditentukan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Meneliti semua

kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehatian-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, namun dari satu pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya.

2. Tidak dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dapat membuat syarat formil APHT tidak terpenuhi, dan APHT tersebut hanya bersifat akta di bawah tangan. Sudah tentu hal tersebut merugikan para pihak. Apabila tidak terpenuhinya syarat formil tersebut dapat dibuktikan, maka sudah pasti PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya. Tidak dilarang siapapun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formil akta PPAT, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh PPAT. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu proses gugatan ke pengadilan umum dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formil yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan,

misalnya yang bersangkutan merasa tidak pernah dibacakan/dijelaskan oleh PPAT terkait APHT yang diresmikan oleh PPAT.

Dapat dikatakan bahwa yang membedakan antara tiga penelitian diatas dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah penelitian penulis membahas pelaksanaan penerapan prinsipkehati-hatian dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan Surakarta serta fokus pada apakah kantor pertanahan di Surakarta tersebut sudah memperhatikan prinsip kehati-hatian atau belum, sedangkan penelitian yang penulis jadikan skripsi pendamping, walaupun tetap berhubungan dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah dan Pendaftaran Tanah, namun lebih fokus pada pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan peran kantor pertanahan dalam upaya meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah.

Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas karena contoh diatas membahas mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan sehingga objeknya lebih dikhususkan ke hak tanggungan, sedangkan penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah sehingga objeknya lebih dikhususkan pada Hak Milik.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik

Hak Milik, berdasarkan Pasal 20 UUPA, adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak Milik tersebut, diatur dalam Pasal 20-27 UUPA.

2. Sertipikat

Sertipikat, berdasarkan Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat diatur dalam aturan perundang-undangan salah satunya adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

ada haknya dan hak atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan antara lain adalah dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan, berdasarkan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

5. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip Kehati-hatian adalah prinsip dimana orang memiliki keutamaan untuk selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya dan kepentingannya, tidak hanya untuk masa kini, melainkan juga terhadap kehidupannya di masa yang akan datang. Keutamaan ini, juga menyangkut kewajiban untuk mempertahankan akibat yang timbul kepada orang lain. Dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berfikir yang digunakan untuk mencegah terjadinya kesalahan di kemudian hari. Menurut Adam Smith, teori *prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian

terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakannya.¹

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Normatif, yang disebut juga Penelitian Hukum Doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian normatif adalah sumber data sekunder, data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan, yang berupa dokumen, buku, laporan, arsip, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Sumber data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a) Data Primer

Bahan hukum primer dalam penulisan hukum ini adalah norma atau kaidah dasar dalam hukum di Indonesia dan beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebagai berikut: Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Dan

¹Adam Smith dalam Sonny Keraf, 1996, *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 107.

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 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan sebagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah maupun yang berkaitan dengan materi penelitian yang meliputi:

Bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a. Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

c. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan

e. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

f. 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

g. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

Bahan Hukum Sekunder yaitu pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, hasil penelitian, internet, surat kabar, dan majalah ilmiah yang bertujuan untuk memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan tidak berkekuatan mengikat secara yuridis seperti buku-buku, karya ilmiah dan internet.

Bahan Hukum Tersier yaitu merupakan suatu bahan yang memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dari penelitian normatif adalah

a. Wawancara,

Wawancara merupakan suatu cara untuk mendapatkan suatu informasi dengan memberikan pertanyaan langsung dan melakukan interaksi secara langsung berdasarkan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya, sehingga dapat relevan sebagai informasi yang valid. Dalam penelitian normatif, wawancara dengan narasumber sangat penting untuk mengklarifikasikan data-data yang telah diperoleh. Data-data yang telah diperoleh harus diklarifikasikan kepada pejabat yang terkait, dalam hal ini Bapak Rochmad Heru Lukito, A.PTNH., M.H. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

b. Studi kepustakaan,

Studi kepustakaan merupakan suatu proses mengumpulkan berbagai bahan,

maupun sumber dari buku-buku maupun karya ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian. Studi Kepustakaan yaitu dilakukan dengan mengumpulkan data

sekunder, dimana data sekunder tersebut diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dokumen, buku, artikel, laporan, arsip, literatur-literatu yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini terdapat pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang terdapat pada jalan Ki Hajar Dewantara no. 29, Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

5. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan dalam penelitian untuk melengkapi data yang telah diperoleh dan demi mendapatkan informasi dalam memecahkan permasalahan yang muncul dimasyarakat. Dalam penelitian ini, narasumber terkait adalah Bapak Rochmad Heru Lukito, A.PTNH., M.H. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini, digunakansilogisme deduksi dengan dua metode yaitu:

a. Interpretasi bahasa, yaitu menafsirkan makna ketentuan undang-undang dengan menggunakan bahasa sehari-hari sehingga lebih mudah untuk dipahami.

b. Interpretasi sistematis, yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.² Karena undang-undang merupakan suatu kesatuan dan tidak satupun ketentuan di dalam undang-undang merupakan aturan yang berdiri sendiri.³

Dalam hal ini, Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 sebagai premis mayor. Adapun yang menjadi premis minor yaitu penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Surakarta.

²Sudikno Mertokusumo, 2004, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 59.

³Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 112.

H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab I, diuraikan mengenai gambaran awal penelitian iniyang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian yang dipergunakan dalam melakukan penelitian.

BAB II: PEMBAHASAN

Dalam bab II, diuraikan mengenai pembahasan dan hasil. Dalam pembahasan diuraikan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat hakmilik atas tanah oleh kantor pertanahan di Surakarta dan kekuatan sertipikat tersebut sebagai alat bukti pemilikan tanah.

BAB III: PENUTUP

Dalam Bab III: merupakan Penutup yang berisi kesimpulan tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat hakmilik atas tanah dan kekuatan sertipikat tersebut sebagai bukti pemilikan tanah.