

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Status Indonesia sebagai negara hukum berakar kuat dalam sejarah dan perkembangan konstitusionalnya. Konsep ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang secara tegas menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum sehingga Indonesia harus menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Sebagai negara hukum, sistem hukum Indonesia termasuk kompleks dan beragam, yang mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat. Tujuan konsep hukum ini terdapat dalam konstitusi untuk melindungi hak-hak asasi manusia dan menjamin keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.¹

Pasca kemerdekaan, Indonesia mempertahankan banyak hukum kolonial sambil mengadaptasinya agar sesuai dengan konteks Indonesia modern. Saat ini, sistem hukum Indonesia dicirikan sebagai sistem hukum campuran, yang menggabungkan unsur-unsur hukum perdata, hukum adat, dan hukum Islam. Sistem hukum perdata yang berasal dari masa penjajahan Belanda masih dominan terutama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.²

Indonesia menjadikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) sebagai salah satu pedoman hukum dasar, termasuk dalam hal kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Sebagai warisan hukum Belanda yang masih berlaku hingga kini dalam beberapa aspek perdata, KUHPer menjadi rujukan utama bagi

¹ Selfianus Laritmas and Ahmad Rosidi, *Teori-Teori Negara Hukum* (Prenada Media, 2024).

² Achmad Irwan Hamzani, *Hukum Islam: Dalam Sistem Hukum Di Indonesia* (Prenada Media, 2020).

sistem hukum positif di Indonesia, terutama sebelum diterbitkannya berbagai undang-undang dan peraturan sektoral yang lebih modern dan spesifik.

Dalam KUHPer, terdapat pula sejumlah ketentuan yang memberikan pedoman mengenai hak milik, bukti kepemilikan, serta perlindungan terhadap aset milik individu termasuk tanah. Meskipun KUHPer tidak secara eksplisit mengatur sistem pertanahan modern seperti yang dijalankan oleh Kementerian ATR/BPN, namun asas-asas yang terkandung di dalamnya tetap menjadi dasar dalam menafsirkan hak dan kewajiban pemilik tanah, termasuk ketika terjadi kehilangan sertifikat dan proses pembuktiannya kembali secara hukum.³

Tanah memiliki peran krusial dalam kehidupan manusia dan pembangunan nasional, bukan hanya sebagai sumber daya ekonomi, tetapi juga sebagai fondasi sosial dan lingkungan. Pengelolaan dan administrasi pertanahan yang efektif menjadi prasyarat mutlak untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan dan berkeadilan. Kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah menjadi esensi dalam sistem pertanahan yang modern, memberikan perlindungan bagi pemilik hak dan menciptakan iklim investasi yang kondusif.⁴

Sertifikat tanah merupakan bukti otentik kepemilikan yang diakui oleh negara, memberikan jaminan keamanan dan kepastian hukum bagi pemegangnya. Kehilangan sertifikat tanah dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum dan administratif yang kompleks, seperti sengketa kepemilikan, kesulitan dalam

³ Sari Nitiyudo, "Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat Yang Berbasis Kepastian Hukum" (UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG, 2023).

⁴ M Nazir Salim and Westi Utami, *Reforma Agraria, Menyelesaikan Mandat Konstitusi: Kebijakan Reforma Agraria Dan Perdebatan Tanah Objek Reforma Agraria* (STPN Press, 2020).

transaksi jual beli, serta potensi penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.⁵ Dalam konteks administrasi pertanahan di Indonesia, Kantor Pertanahan memiliki peran sentral dalam penerbitan dan pemeliharaan data pertanahan. Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk melaksanakan pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta memberikan pelayanan informasi pertanahan kepada masyarakat.⁶

Kehilangan sertifikat tanah merupakan permasalahan serius yang dapat dialami oleh pemilik tanah, baik disebabkan oleh faktor kelalaian, bencana alam, maupun tindak pidana. Proses penerbitan sertifikat pengganti diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan pertanahan, yang bertujuan untuk melindungi hak pemilik tanah yang sah dan mencegah terjadinya penyalahgunaan. Penerbitan sertifikat pengganti melibatkan serangkaian tahapan administratif dan yuridis yang harus dipenuhi oleh pemohon, termasuk pengajuan permohonan, pengumuman kehilangan, pemeriksaan lapangan, serta penerbitan berita acara sumpah.⁷

Sertifikat tanah termasuk bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui secara hukum di Indonesia dan dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sertifikat ini memiliki nilai penting sebagai alat bukti yang sah dalam setiap transaksi atau perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi kasus

⁵ Kristin Dwi Jayanti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

⁶ Arfian Rohaditama, Suharno Suharno, and Muhammad Aziz Zaelani, "Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pelayanan Administratif Pembuatan Sertifikat Pengganti (Sertifikat Hilang) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo," *JURNAL BEVINDING* 1, no. 12 (2024): 1–8.

⁷ Nur Triaji Antasena, "Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti Yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 3, no. 2 (2019): 245–258.

kehilangan sertifikat tanah akibat kelalaian, bencana, atau tindak kejahatan. Kehilangan sertifikat tanah dapat menimbulkan permasalahan hukum dan potensi penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, sehingga pemilik tanah harus segera mengurus penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan.⁸

Kehilangan sertifikat tanah tanpa segera mengurus penggantian atau pelaporan ke pihak berwenang dapat menimbulkan sejumlah akibat hukum yang merugikan bagi pemilik hak atas tanah menurut hukum positif Indonesia. *Pertama*, sertifikat tanah adalah alat bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh negara. Jika sertifikat hilang dan tidak segera diurus penggantinya, pemilik kehilangan alat bukti utama untuk membuktikan hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat menimbulkan kesulitan ketika pemilik ingin melakukan transaksi, seperti jual beli, pewarisan, atau menjadikan tanah sebagai jaminan kredit, karena pihak lain (termasuk bank dan notaris) umumnya mensyaratkan sertifikat asli sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁹

Kedua, tidak segera mengurus sertifikat pengganti membuka peluang terjadinya penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Sertifikat yang hilang dapat ditemukan dan disalahgunakan oleh orang lain untuk melakukan perbuatan melawan hukum, seperti pemalsuan dokumen atau pengalihan hak secara ilegal. Jika hal ini terjadi, pemilik tanah yang sah akan menghadapi proses hukum yang panjang dan berisiko kehilangan hak atas tanahnya¹⁰

⁸ Lusya Nova Habeahan and Hutasoit Besty, "Tinjauan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional" (2025).

⁹ Muhammad Nasrul Ahkam, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKATNYA HILANG (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara)" (Universitas Islam Sultan Agung, 2022).

¹⁰ Riyadi Slamet, "Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih" (Universitas Pancasakti Tegal, 2020).

Ketiga, dalam konteks administrasi pertanahan, jika sertifikat yang hilang tidak segera dilaporkan dan diurus pengantiannya, status hukum tanah menjadi tidak jelas. Hal ini dapat menimbulkan sengketa atau klaim ganda atas tanah tersebut, apalagi jika pihak lain mengajukan permohonan sertifikat atas bidang tanah yang sama. Dalam situasi seperti ini, pemilik yang tidak memiliki sertifikat akan sangat dirugikan dalam pembuktian hak di hadapan hukum.¹¹

Keempat, secara normatif, Pasal 57 dan 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pemegang hak yang kehilangan sertifikat dapat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan. Jika tidak dilakukan, hak pemilik atas tanah tetap tercatat di buku tanah BPN, namun risiko kehilangan hak secara de facto sangat besar karena tidak memiliki alat bukti yang kuat. Oleh karena itu, pemilik tanah yang kehilangan sertifikat diwajibkan segera mengurus penggantian sertifikat untuk memastikan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanahnya.¹²

Proses penerbitan sertifikat tanah pengganti karena hilang telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Dasar hukum utama yang mengatur hal ini adalah Pasal 59 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat pengganti dapat diterbitkan apabila sertifikat asli hilang, rusak berat, atau musnah. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 16 Tahun 2021 juga mengatur

¹¹ Lamzi Kaidar, Achmad Irwan Hamzani, and Moh Taufik, *Peran Badan Wakaf Indonesia Dalam Penyelesaian Sengketa Perwakafan* (Penerbit NEM, 2023).

¹² Opan Satria Mandala and Suarjana Suarjana, "Studi Konstruktif Kritis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Tentang Sengketa Jual Beli Tanah," *Jatiswara* 36, no. 3 (2021): 282–295.

secara teknis mengenai tata cara pengajuan permohonan sertifikat pengganti. Dengan adanya dasar hukum ini, proses penerbitan sertifikat pengganti menjadi jelas, terukur, dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Pengajuan permohonan penerbitan sertifikat tanah pengganti karena hilang harus dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan memenuhi sejumlah persyaratan administratif. Persyaratan tersebut antara lain meliputi surat laporan kehilangan dari kepolisian, surat pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak, fotokopi identitas diri, fotokopi sertifikat (jika ada), bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir, serta pengumuman kehilangan di surat kabar harian setempat. Setelah seluruh dokumen dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan, pengumuman, dan apabila tidak ada keberatan dalam jangka waktu tertentu (umumnya 30 hari), maka sertifikat pengganti dapat diterbitkan.¹³

Prosedur penerbitan sertifikat tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dimulai dengan pelaporan kehilangan ke kepolisian untuk memperoleh surat tanda bukti kehilangan, yang kemudian dilampirkan bersama dokumen pendukung lain seperti fotokopi identitas diri, surat pernyataan di bawah sumpah, dan fotokopi sertifikat (jika ada). Selanjutnya, pemohon wajib mengumumkan kehilangan sertifikat tersebut di media massa sebagai bentuk transparansi dan pencegahan sengketa, sesuai ketentuan Pasal 59 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah semua persyaratan administrasi terpenuhi dan diumumkan ke publik, Kantor Pertanahan

¹³ Lenny Maulani Maulani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang," *Indonesian State Law Review (ISLRev)* 4, no. 1 (2021): 1–6.

akan melakukan verifikasi, pemeriksaan lapangan, serta pengambilan sumpah pemohon di hadapan Kepala Kantor Pertanahan. Apabila tidak ada keberatan dari pihak lain dalam jangka waktu yang ditentukan, proses dilanjutkan dengan penerbitan sertifikat pengganti, yang umumnya dapat selesai dalam waktu sekitar 40 hari kerja setelah dokumen dinyatakan lengkap.¹⁴

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah serta mencegah terjadinya sengketa atau penyalahgunaan hak atas tanah. Sertifikat pengganti yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat asli yang hilang, sehingga pemilik tetap dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Dengan demikian, proses ini tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjaga tertib administrasi pertanahan di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵

Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat tanah yang mengalami kehilangan diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 57 dan Pasal 59, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pemilik sertifikat yang kehilangan dokumen tersebut wajib melapor ke kepolisian untuk mendapatkan surat keterangan kehilangan sebagai syarat pengajuan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan berkewajiban melakukan verifikasi yuridis dan fisik

¹⁴ Mussa Ali Fatullah and Husein Manalu, "Analisa Kepastian Hukum Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik," *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024): 2058–2068.

¹⁵ Basyirah Mustarin, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat," *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 4, no. 2 (2017): 397–412.

terhadap tanah yang bersangkutan, termasuk pengumuman kehilangan di media massa untuk mencegah penyalahgunaan sertifikat yang hilang. Setelah proses tersebut dan tidak ada keberatan selama masa pengumuman, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat pengganti yang memiliki kekuatan hukum sama dengan sertifikat asli, sekaligus membatalkan sertifikat yang hilang. Dengan demikian, pemilik mendapat perlindungan hukum yang kuat karena sertifikat pengganti tetap menjadi alat bukti kepemilikan yang sah, sementara Kantor Pertanahan bertanggung jawab menjaga kepastian hukum dan mencegah potensi sengketa atau penipuan atas tanah tersebut

Dasar hukum Kantor Pertanahan berwenang menerbitkan sertifikat pengganti diatur secara utama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 57 dan Pasal 59. Pasal 57 menyatakan bahwa atas permohonan pemegang hak, Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, rusak, atau menggunakan blangko lama yang tidak berlaku lagi. Permohonan ini hanya dapat diajukan oleh pemegang hak yang namanya tercantum dalam buku tanah atau penerima hak berdasarkan akta PPAT, dan apabila pemegang hak telah meninggal dunia, permohonan dapat diajukan oleh ahli waris dengan bukti sah. Pasal 59 mengatur bahwa penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dan didahului dengan pengumuman di surat kabar harian setempat selama 30 hari untuk memberi kesempatan keberatan dari pihak lain; jika tidak ada keberatan atau keberatan tidak beralasan, sertifikat pengganti diterbitkan.

Selain itu, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 juga mengatur tata cara teknis dan standar pelayanan penerbitan sertifikat pengganti tersebut. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan dan prosedur yang jelas berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menerbitkan sertifikat pengganti sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Berdasarkan uraian dalam latar belakang ini, maka peneliti dengan konsisten memilih dan menetapkan judul penelitian yaitu **“Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Tanah Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana mekanisme penerbitan sertifikat tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?
2. Apa hambatan dan solusi dalam proses penerbitan sertifikat karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?

1.3 Tujuan Penelitian

Ada pun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan mendeskripsikan mekanisme penerbitan sertifikat tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu
2. Mengetahui dan mendeskripsikan hambatan dan solusi dalam proses penerbitan sertifikat karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

1.4 Manfaat Penelitian

Ada pun manfaat dari penelitian ini dapat ditinjau dari aspek teoretis dan praktis:

1. Manfaat Teoretis:

Penelitian ini dapat berkontribusi pada literatur mengenai pembagian harta warisan. Temuan dan analisis penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti masa depan dan dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang ini.

2. Manfaat Praktis:

a. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini, mahasiswa akan mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang penerbitan sertifikat tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

b. Bagi Universitas Pasir Pengaraian

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap reputasi kampus dalam bidang penelitian dan advokasi. Hal ini dapat meningkatkan citra kampus sebagai lembaga yang peduli terhadap isu dang permasalahan dalam penerbitan sertifikat tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kepemilikan Tanah

2.1.1 Pengertian Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah merujuk pada hak hukum seseorang atau entitas untuk memiliki, menggunakan, mengelola, dan mendapatkan manfaat dari sebidang tanah. Kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti pembelian, warisan, hibah, atau penguasaan yang sah menurut hukum. Kepemilikan tanah juga mencakup hak untuk mengalihkan kepemilikan tersebut kepada pihak lain melalui penjualan, pemberian, atau warisan. Kepemilikan tanah memberikan hak kepada pemiliknya untuk memiliki dan menggunakan tanah tersebut. Hak tanah yang melekat pada tanah tersebut, seperti hak milik atau hak guna usaha, menentukan jenis hak yang dimiliki oleh pemilik tanah.¹⁶

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Hak ini mencakup serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019). Hlm. 22

yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁷

Hak atas tanah merujuk pada hak-hak yang dimiliki oleh individu atau kelompok terhadap suatu bidang tanah. Hak-hak ini mencakup berbagai aspek, seperti hak memiliki, menggunakan, dan mengalihkan tanah.¹⁸ Hak atas tanah dapat bersifat milik (hak kepemilikan penuh), sewa, atau hak guna usaha. Hak ini diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku di suatu negara, dan pemilik tanah dapat memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, hak atas tanah juga dapat diperoleh melalui pembelian, pewarisan, atau perolehan lainnya. Penting untuk memahami hak-hak ini karena mereka membentuk dasar hukum dalam kepemilikan dan penggunaan tanah.¹⁹

Hak atas tanah memiliki berbagai tujuan yang esensial untuk pembangunan masyarakat dan kestabilan hukum. Pertama, hak atas tanah mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, menciptakan landasan yang kokoh untuk investasi jangka panjang, dan merangsang pembangunan infrastruktur serta sektor ekonomi. Kedua, hak atas tanah berperan penting dalam menjamin keamanan dan stabilitas sosial dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik, mencegah sengketa tanah, dan menciptakan lingkungan sosial yang damai. Selain itu, hak atas tanah juga menjadi alat pengaturan untuk penggunaan tanah yang efisien dan berkelanjutan, dengan

¹⁷ Amar Riyansyah Dalimunthe, "Penerbitan Sertifikat Pengganti Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Hilang Di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan" (UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA, 2024).

¹⁸ Rohaditama, Suharno, and Zaelani, "Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pelayanan Administratif Pembuatan Sertifikat Pengganti (Sertifikat Hilang) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo."

¹⁹ Cicilia Putri Andari, "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 703–717.

pemilik tanah memiliki tanggung jawab untuk memanfaatkannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.²⁰

Ketiga, hak atas tanah mendukung pemasyarakatan dan keadilan sosial dengan mengatur kepemilikan tanah agar tidak terjadi monopoli dan memastikan akses tanah bagi masyarakat yang kurang mampu. Keempat, hak atas tanah berkontribusi pada perlindungan lingkungan dan warisan generasi mendatang, memungkinkan pemindahan kepemilikan melalui pewarisan, yang penting untuk menciptakan stabilitas keluarga dan melindungi hak-hak generasi mendatang. Dengan demikian, hak atas tanah bukan hanya merupakan instrumen legal untuk kepemilikan properti, tetapi juga merupakan elemen kunci dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial.²¹

Menurut Santoso yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²²

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Sinar Grafika, 2023). Hlm. 71

²¹ Pernille Gooch, *Natural Resource Conflicts and Sustainable Development* (Routledge, 2019).

²² Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Hlm. 55

2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 UUPA ayat (1) menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2): Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pasal 4 ayat (3): Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pasal 16 UUPA ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

1. Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA ayat (1) dan (2), Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang.²³

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau suatu entitas untuk memanfaatkan dan menghasilkan

²³ Hetharie, Y. (2019). *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sasi, 25(1), 27-36.

keuntungan dari tanah milik orang lain selama jangka waktu tertentu. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau entitas hukum untuk memiliki, membangun, dan memanfaatkan bangunan atau struktur tertentu di atas tanah yang bukan miliknya. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

5. Hak Sewa

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan

2.1.3 Hak Milik Atas Tanah

Hak kepemilikan atas tanah memiliki sejarah panjang yang mencerminkan perkembangan masyarakat dan sistem hukum di berbagai budaya. Pada awalnya, konsep pemilikan tanah cenderung bersifat kolektif dan didasarkan pada penggunaan atau pekerjaan tanah. Di beberapa masyarakat primitif, tanah dianggap sebagai sumber kehidupan bersama dan dimiliki secara bersama oleh kelompok atau komunitas. Seiring dengan perkembangan peradaban, muncul sistem hak milik individu yang lebih terorganisir. Misalnya, dalam masyarakat Feodal Eropa, tanah dimiliki oleh bangsawan dan para petani bekerja pada tanah tersebut sebagai bentuk pembayaran untuk perlindungan dan penggunaan. Sistem ini mencerminkan hierarki sosial yang kuat pada masa itu.²⁴

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal

²⁴ Paisol Burlian, *Patologi Sosial* (Bumi Aksara, 2022). Hlm. 116

dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁵

2.2 Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

Secara teoretis, sertipikat tanah merupakan bagian integral dari sistem administrasi pertanahan yang dirancang untuk mengelola kepemilikan tanah, nilai tanah, dan penggunaan tanah. Sertipikat tanah berfungsi sebagai pengakuan legal atas hak kepemilikan atau hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemilikinya. Dalam konteks studi penggunaan lahan, sertipikat tanah memegang peran penting dalam formalisasi hak atas tanah dan pengelolaan sumber daya lahan, yang kemudian menjadi dasar dalam memprediksi atau menggambarkan perubahan penggunaan lahan dari waktu ke waktu.²⁶

Sertifikat adalah alat bukti hukum yang kuat dalam arti data fisik dan data hukum yang terkandung di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, data fisik dan legal sertifikat harus sesuai dengan data di atas tanah. Data diambil dari daftar tanah dan sertifikat ukur,

²⁵ Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012, Hlm. 92

²⁶ Jimmy Joses Sembiring and M SH, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (VisiMedia, 2010).

sehingga sertifikat pengukuran terkait dengan register. Pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang sah, fungsi sertifikat adalah untuk memberikan bukti yang kuat dan lengkap tentang hak-hak pemilik yang disebutkan pada sertifikat.²⁷

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi landasan fundamental dalam pengaturan sertipikat tanah di Indonesia. UUPA menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah diwajibkan melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menerbitkan sertipikat tanah yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat. UUPA juga mengakui berbagai jenis hak atas tanah, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang kesemuanya dilindungi oleh hukum untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan penggunaan tanah sesuai dengan kepentingan nasional.

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menjadi bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang sah secara hukum. Sertifikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dua hal penting mengapa tanah perlu disertifikatkan. Pertama, agar tanah masyarakat memiliki kepastian hukum sehingga bisa menghindari sekaligus mengurangi konflik pertanahan yang terjadi. Kedua, masyarakat yang memiliki sertifikat bisa mendapatkan akses ke perbankan untuk pengajuan modal usaha dengan kredit usaha rakyat (KUR) hanya 6 persen per tahun.²⁸

²⁷ Irene Eka Sihombing, "Lembaga Rechtsverwerking Solusi Mengatasi Sengketa Tanah," *Jurnal Hukum Prioris* 2, no. 1 (2008): 50–67.

²⁸ Muhammad Syarifuddin and Febbi Rahma Yanti, "Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Karena Hilang," *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio* (2024): 1–10.

Fungsi adanya sertifikat tanah sangatlah penting bagi pemilik sertifikat tanah, apabila pemilik sertifikat tersebut tidak disimpan serta dirawat dengan baik kemungkinan pemilik sertifikat akan kehilangan sertifikatnya dan bukti kepemilikannya, jika hal ini terjadi maka pemilik sertifikat dapat melakukan permohonan untuk mengajukan sertifikat pengganti kepada Badan Pertanahan Nasional. Terkait permasalahan ini Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pertimbangan sebelum menerbitkan sertifikat pengganti karena hal ini untuk melindungi hak dan menghindari munculnya sertifikat ganda yang akan menimbulkan permasalahan dan kerugian dimasa mendatang bagi pemilik atau pihak yang bersangkutan serta menghindari tindakan pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Untuk menghindari adanya kehilangan sertifikat tanah maka harus dijaga dan dirawat serta disimpan pada tempat yang aman.¹⁵ Kenyataannya dalam kehidupan masyarakat masih muncul permasalahan atau laporan terkait hilangnya sertifikat tanah.²⁹

Berdasarkan pada Pasal 31 ayat (3) dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menerangkan bahwa sertifikat tanah harus diserahkan kepada pihak pemegang hak yang namanya telah berhak tercantum didalam buku tanah, karena pihak pemegang hak atas tanah tersebut yang dianggap sah secara hukum untuk memiliki atau memperoleh sertifikat atas tanah dengan kewajiban melakukan pendaftaran tanah agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi suatu permasalahan terkait tanah yang dimilikinya

²⁹ Dalimunthe, "Penerbitan Sertifikat Pengganti Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Hilang Di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan."

Pada Sertifikat hak atas tanah terdapat keterangan mengenai daftar isi secara yuridis, surat ukur meliputi batas dan luas bidang tanah, buku tanah, tanda bukti hak, nomor sertifikat, selain itu terdapat keterangan terkait pendaftaran, peralihan, pembebanan, pencatatan, perubahan nama pemilik yang berhak/ pemegang sertifikat telah tercantum ditabelnya. Sertifikat merupakan produk akhir dari adanya pendaftaran tanah, fungsi dari sertifikat sebagai bukti yang sah dan kuat bagi pemegang hak nya. Hal ini berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok Pokok Agraria, pada Pasal 19 angka (5) dan (6) menerangkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan pendaftaran tanah kegiatannya terdapat pelaksanaan pengukuran tanah, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihanya, pemberian surat tanda bukti hak sebagai pembuktian yang kuat.¹⁸ Adapun biaya pembuatan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No.128 Tahun 2015

Memiliki sertifikat tanah, bisa melakukannya secara mandiri dengan mendatangi BPN setempat. Petugas BPN akan meminta kepada pemohon sertifikat untuk melengkapi sejumlah dokumen, sebagai syarat sertifikat tanah, seperti:³⁰

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Kartu Keluarga (KK)
- c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
- e. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB)

³⁰ *Ibid.* Hlm. 22

- f. Akta Jual Beli (AJB)
- g. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- h. Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan
- i. Fotokopi Girik atau Letter C
- j. Surat Riwayat Tanah
- k. Surat Pernyataan Tidak Sengketa.

Jika sudah dilengkapi, pemohon akan diminta untuk mengisi formulir dan melakukan verifikasi dokumen. Selanjutnya, kamu akan mendapatkan Surat Tanda Terima (STT) dan Surat Perintah Setor (SPT) yang harus dibayarkan. Biaya pendaftaran yang dikeluarkan berkisar Rp50.000 saja. Setelah pendaftaran selesai, petugas ukur BPN akan mengukur luas tanah dan memasang tanda batas. akan mendapatkan Surat Keputusan Hak Tanah sesuai pengajuan. Berapa lama sih waktu pembuatan sertifikat tanah? Mungkin berbeda-beda di tiap wilayah, tetapi rata-rata mencapai 60–97 hari.³¹

Berdasarkan objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diterbitkan:

- a. Sertifikat Hak Milik;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara;
- d. Sertifikat Hak Pakai Bangunan atas Hak Pengelolaan Tanah;
- e. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara;
- f. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;

³¹ *Ibid.* Hlm. 24

- g. Sertifikat Hak Pengelolaan;
- h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik;
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- j. Sertifikat Kepemilikan Unit Rumah Bukan Apartemen;
- k. Sertipikat Hak Tanggungan

Melalui pendaftaran tanah, pihak yang memiliki sertipikat hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum, yaitu merasa tenang, aman, tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum tersebut dapat diperoleh oleh pemilik sertipikat hak atas tanah sepanjang tidak ada cacat yuridis dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, yang meliputi cacat substansi, cacat prosedur, dan cacat wewenang.³²

2.3 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Pengganti

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Sertipikat merupakan tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Sertipikat merupakan tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.³³

Menurut pasal 57 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak

³² Linda S M Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya,” *Perspektif* 17, no. 2 (2012): 90–97.

³³ Tim Litbang Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Terbaru* (Pustaka Baru Press, 2024).

yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.”

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juga membahas tentang sertifikat tanah pengganti, yaitu pada Pasal 33 ayat 1 dinyatakan bahwa, “Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang. Sertifikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.” Maka dari itu Kantor Pertanahan hanya dapat menerbitkan sertipikat pengganti sesuai dengan permohonan yang diajukan ke Kantor Pertanahan.

Sertifikat Pengganti adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan untuk menggantikan sertifikat asli yang hilang, rusak berat, terbakar, atau musnah karena sebab-sebab tertentu. Sertifikat ini memiliki kedudukan hukum yang sama dan sah seperti sertifikat awal yang diterbitkan, dan bertujuan untuk menjaga kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah bagi pemilik yang sah. Penerbitan sertifikat pengganti diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, serta mengacu pada asas-asas umum hukum pertanahan nasional sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam praktiknya, proses penerbitan sertifikat pengganti memerlukan tahapan administratif yang ketat untuk menghindari adanya penyalahgunaan atau pemalsuan dokumen. Sertifikat pengganti menjadi bentuk perlindungan hukum

negara terhadap hak-hak keperdataan warga negara atas tanah yang dimiliki. Dengan penerbitan sertifikat pengganti, pemilik dapat kembali memperoleh alat bukti hukum yang sah untuk melakukan penguasaan, penggunaan, dan peralihan hak atas tanahnya secara legal.³⁴

Penerbitan sertipikat pengganti diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama pada Pasal 32 ayat (1), Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59. Beberapa ketentuan penting meliputi:

1. Sertipikat pengganti dapat diterbitkan atas permohonan pemegang hak karena sertipikat asli hilang, rusak, menggunakan blangko lama, atau tidak diserahkan dalam lelang eksekusi.
2. Prosedur penerbitan meliputi pengumuman satu kali dalam surat kabar lokal selama 30 hari untuk mengantisipasi keberatan, pernyataan di bawah sumpah oleh pemohon, dan penelitian yuridis bidang tanah terkait
3. Sertipikat asli yang hilang dan diganti akan ditahan dan dimusnahkan jika ditemukan kembali, sehingga sertipikat pengganti memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuatnya dengan sertipikat asli
4. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti sama dengan pemegang sertipikat biasa, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa sertipikat adalah alat bukti hak yang kuat.

³⁴ Indri Fogar Susilowati, "Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia," *Novum: Jurnal Hukum* 1, no. 1 (2024): 57–71.

Selain itu, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juga mengatur pelimpahan kewenangan teknis dalam penerbitan sertipikat pengganti. Dengan demikian, sertipikat pengganti merupakan instrumen hukum yang sah dan diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dengan proses penerbitan yang diatur secara ketat untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

2.4 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti bagi pemilik tanah yang kehilangan sertifikat asli. Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan sah atas suatu bidang tanah. Jika sertifikat tersebut hilang, rusak, atau tidak dapat digunakan lagi, pemilik tanah dapat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti kepada BPN. Sertifikat pengganti ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat asli dan dapat digunakan dalam berbagai transaksi hukum terkait tanah.³⁵

Proses penerbitan sertifikat pengganti dilakukan dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Pemohon harus menyertakan dokumen pendukung seperti identitas diri, bukti kepemilikan sebelumnya, serta surat pernyataan kehilangan yang dibuat di bawah sumpah. Selain itu, pemohon diwajibkan untuk mengumumkan kehilangan sertifikat di media massa guna memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan

³⁵ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Raih Asa Sukses, 2012).

keberatan jika ada. Setelah masa pengumuman berakhir dan tidak ada keberatan yang sah, BPN akan menerbitkan sertifikat pengganti kepada pemilik tanah.³⁶

Dasar hukum yang mengatur kewenangan BPN dalam penerbitan sertifikat pengganti terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Peraturan ini menetapkan prosedur pendaftaran tanah, termasuk mekanisme penerbitan sertifikat pengganti bagi pemilik tanah yang kehilangan sertifikatnya. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2025 juga mengatur pelimpahan kewenangan dalam penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaannya, BPN bertanggung jawab untuk memastikan bahwa sertifikat pengganti diterbitkan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk mencegah penyalahgunaan atau klaim kepemilikan yang tidak sah atas tanah yang bersangkutan. Jika sertifikat yang hilang ditemukan kembali setelah sertifikat pengganti diterbitkan, maka sertifikat lama dianggap tidak berlaku lagi guna menghindari duplikasi dokumen kepemilikan tanah.³⁷

Dengan adanya kewenangan ini, BPN berperan penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang kehilangan sertifikatnya. Pemilik tanah disarankan untuk memahami prosedur penerbitan sertifikat pengganti agar dapat segera mengambil langkah yang tepat jika mengalami kehilangan. Selain itu, menjaga dokumen kepemilikan tanah di tempat yang aman dan memiliki cadangan

³⁶ Laela Rahmawati, Evy Indriasari, and Tiyas Vika Widyastuti, *Regulasi Dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karena Rusak* (Penerbit NEM, 2023).

³⁷ Antasena, "Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti Yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional."

berupa fotokopi atau salinan digital dapat membantu menghindari permasalahan di kemudian hari.³⁸

Dalam sertifikat pengganti karena hilang nantinya akan dicatat oleh kantor pertanahan dan diberikan penjelasan bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat pengganti dan isi sertifikat pengganti karena hilang tersebut tetap sama dengan sertifikat sebelumnya. Jadi pada intinya bagi penulis pengertian, tujuan serta isi sertifikat pengganti karena hilang yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut adalah sama dengan sertifikat sebelumnya, tujuan tersebut di antaranya:

1. 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;
2. 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;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah diselenggarakanlah pendaftaran tanah oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional. Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat.

³⁸ Dalimunthe, "Penerbitan Sertifikat Pengganti Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Hilang Di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan."

Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai permasalahan seperti:³⁹

1. Sertifikat Palsu Sertifikat hak atas tanah;
2. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu) Surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan Sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan; dan
3. Sertifikat Ganda, yaitu: Sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.

Munculnya berbagai permasalahan pertanahan seperti penerbitan sertifikat yang cacat hukum perlu segera diselesaikan, karena sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dapat menyebabkan sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat menyelesaikan kasus-kasus di bidang pertanahan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

³⁹ *Ibid.* Hlm. 27

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Pasal 24 ayat (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa: “dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.”

2.5 Teori-Teori Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah secara umum merujuk pada hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan sebidang tanah yang memberikan hak untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan mempertahankan tanah tersebut dari pihak lain. Dalam hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah merupakan hak atas tanah yang diakui dan dilindungi oleh negara melalui sistem hukum formal. Konsep ini tidak hanya menyangkut aspek yuridis, tetapi juga sosial dan ekonomi, karena tanah memiliki nilai strategis bagi kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.

Pada aspek hukum, kepemilikan tanah disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Di dalamnya ditegaskan bahwa semua tanah di Indonesia dikuasai oleh negara sebagai badan hukum tertinggi dan diberi hak kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkannya melalui hak-hak tertentu seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Aspek penting dalam hukum kepemilikan tanah mencakup: (1) legalitas hak melalui sertifikasi, (2) pendaftaran tanah, (3) pembatasan hak berdasarkan

kepentingan umum, serta (4) kewajiban sosial pemilik tanah untuk tidak menyalahgunakan haknya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepemilikan tanah (hak atas tanah) didefinisikan sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut, yang dibuktikan dengan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Berikut penjelasan secara filosofis mengenai konsep kepemilikan tanah menurut para ahli:

1. John Locke

John Locke dalam *Two Treatises of Government* mengemukakan teori kepemilikan berdasarkan kerja (*labor theory of property*). Ia menyatakan bahwa tanah yang awalnya dimiliki bersama oleh semua orang menjadi hak milik individu ketika seseorang mencampurkan tenaga kerjanya pada tanah tersebut, misalnya dengan mengolah atau menanaminya. Dengan demikian, kerja merupakan dasar legitimasi terhadap hak milik atas tanah. Locke juga menekankan prinsip keadilan dalam kepemilikan: seseorang boleh memiliki tanah sejauh ia tidak mengambil secara berlebihan dan masih menyisakan untuk orang lain. Teori ini menjadi dasar pemikiran hak milik dalam sistem liberal dan kapitalis, serta mempengaruhi pandangan barat tentang hak atas properti pribadi sebagai bagian dari hak asasi manusia.⁴⁰

2. Karl Marx

⁴⁰ John Locke, *Second Treatise of Government*, ed. C. B. Macpherson (Indianapolis: Hackett Publishing Company, 2022). Hlm. 44

Karl Marx memiliki pandangan berbeda. Ia menilai kepemilikan tanah sebagai salah satu bentuk penindasan dalam sistem kapitalisme. Menurut Marx, tanah seharusnya menjadi milik bersama atau dikuasai negara demi kepentingan rakyat banyak, bukan dimonopoli oleh segelintir orang. Kepemilikan pribadi atas tanah dianggap sebagai sumber ketimpangan sosial dan ekonomi. Marx menegaskan bahwa sistem kapitalis memungkinkan akumulasi tanah oleh kelas borjuis, sedangkan kaum proletar dipaksa menyewa atau menjual tenaga kerjanya untuk bertahan hidup. Dalam kerangka ini, reforma agraria dan penghapusan hak milik pribadi atas tanah menjadi penting untuk membentuk masyarakat yang adil dan setara.⁴¹

3. Plato

Plato dalam *The Republic* mengusulkan sistem kepemilikan kolektif sebagai solusi atas konflik dan ketimpangan. Menurutnya, dalam masyarakat ideal, tanah dan sumber daya tidak boleh dimiliki secara pribadi oleh kelas penguasa, tetapi dimiliki bersama dan dikelola untuk kepentingan bersama. Ia meyakini bahwa kepemilikan pribadi menciptakan ketamakan dan perselisihan. Bagi Plato, tujuan utama negara adalah keadilan, dan hal ini tidak dapat tercapai jika kepemilikan pribadi menyebabkan adanya jurang kekayaan yang lebar. Oleh karena itu, ia mengusulkan bahwa golongan penjaga negara (kelas elite) tidak diperkenankan memiliki tanah atau harta benda, agar fokus pada kepentingan umum dan bukan pada akumulasi pribadi.⁴²

4. Boedi Harsono

⁴¹ Karl Marx, *Capital: A Critique of Political Economy, Volume 1*, trans. Ben Fowkes (London: Penguin Classics, 2019). Hlm. 61

⁴² Plato, *The Republic*, trans. Tom Griffith, ed. G. R. F. Ferrari (Cambridge: Cambridge University Press, 2020). Hlm 21

Prof. Boedi Harsono, seorang pakar hukum agraria Indonesia, menjelaskan bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dalam kerangka hukum Indonesia. Menurutnya, konsep kepemilikan tanah dalam UUPA menekankan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan sosial yang lebih luas. Ia menguraikan bahwa hak milik tidak bersifat absolut, melainkan tunduk pada pembatasan oleh negara untuk menjamin keadilan sosial, termasuk pembatasan luas tanah, penggunaan, dan peruntukannya. Hal ini mencerminkan asas fungsi sosial tanah dalam hukum agraria nasional, yang bertujuan mencegah penumpukan tanah oleh segelintir pihak dan memastikan tanah dimanfaatkan secara optimal. Lebih lanjut, Boedi Harsono juga menjelaskan pentingnya sistem pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum atas hak milik. Melalui pendaftaran ini, hak-hak atas tanah dicatat secara resmi dan menjadi bukti yang kuat dalam perlindungan hukum jika terjadi sengketa atau pengambilalihan oleh pihak lain.⁴³

5. Maria SW Sumardjono

Prof. Maria SW Sumardjono menekankan bahwa hak atas tanah harus dipandang sebagai amanah (trust), bukan semata-mata hak milik pribadi. Dalam banyak tulisannya, ia mengkritik komersialisasi tanah dan mendorong agar pemanfaatan tanah mendukung keadilan sosial, khususnya bagi masyarakat miskin dan petani kecil. Ia berpandangan bahwa negara tidak hanya sebagai pengatur, tetapi juga pelindung hak rakyat atas tanah, terutama kelompok rentan. Oleh karena itu, reforma agraria menjadi salah satu strategi

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2020). Hlm. 4

utama yang harus dijalankan untuk redistribusi tanah dan menjamin akses masyarakat terhadap sumber daya agraria. Maria juga menyoroti pentingnya prinsip keberlanjutan dalam pengelolaan tanah, sehingga tidak hanya dilihat dari segi legal formal, tetapi juga kelestarian lingkungan dan fungsi sosial. Dalam kerangka itu, kepemilikan tanah perlu ditata ulang agar selaras dengan pembangunan berkelanjutan dan keadilan antargenerasi.⁴⁴

Perbedaan pandangan antara Locke, Marx, dan Plato mencerminkan tiga pendekatan dasar terhadap kepemilikan tanah. John Locke menekankan hak milik individu yang sah diperoleh melalui kerja, yang menjadi dasar pemikiran liberal tentang hak milik dalam sistem hukum modern, termasuk pengakuan hak milik dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Indonesia. Sebaliknya, Karl Marx mengkritik kepemilikan pribadi atas tanah sebagai sumber ketimpangan dan menekankan perlunya kepemilikan kolektif demi keadilan sosial—gagasan ini tercermin dalam semangat reforma agraria Indonesia. Sementara itu, Plato menolak kepemilikan pribadi oleh kelas penguasa dan mendukung kepemilikan bersama untuk mencegah konflik sosial; pandangan ini sejalan dengan asas fungsi sosial tanah dalam hukum agraria Indonesia, yang mengutamakan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan umum, bukan akumulasi pribadi. Ketiga pendekatan ini menjadi dasar filosofis bagi sistem hukum pertanahan Indonesia yang berupaya menyeimbangkan antara hak individu, keadilan sosial, dan kepentingan bersama.

Kepemilikan tanah merupakan konsep penting dalam hukum dan kehidupan sosial masyarakat. Secara umum, ia melibatkan hak individu atas penguasaan tanah, namun dalam konteks hukum agraria Indonesia, hak ini tunduk pada asas fungsi

⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2021).

sosial dan kepentingan nasional. Beragam teori dari para pemikir seperti Locke, Marx, dan Plato menunjukkan spektrum pandangan dari liberal-individualistik hingga kolektivistik dan egalitarian. Sementara itu, ahli hukum seperti Boedi Harsono dan Maria SW Sumardjono memberikan pendekatan hukum positif dan sosial terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Keseluruhan teori ini menekankan pentingnya keadilan, kepastian hukum, dan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan bersama.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*). Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan.⁴⁵

Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer. Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan penelitian hukum.⁴⁶

3.2 Lokasi Penelitian

Ada pun lokasi penelitian ini yaitu Jalan Komplek Perkantoran Pemda Rohul, Pematang Berangan, Kecamatan. Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, Riau. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian ini karena peneliti sendiri akan melakukan

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana, 2020).

⁴⁶ Muhaimin Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum," *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram* (2020).

wawancara dengan responden. Kemudian lokasi penelitian ini relevan dengan judul penelitian sehingga dapat dilakukan dengan efektif dan efisien.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Populasi adalah sekelompok atau sekumpulan orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Populasi dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu, seperti; kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan dan lain-lain.⁴⁷ Penentuan populasi harus disesuaikan dengan topik atau judul dan permasalahan penelitian. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.⁴⁸ Ada pun populasi dari penelitian ini yaitu sebanyak empat subjek.

3.3.2 Sampel

Menurut Arikunto jika jumlah populasi kurang dari 100 orang, maka seluruh populasi diambil akan dijadikan sampel. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Sampel harus dapat mewakili populasi.⁴⁹ Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik *Non Random Sampling*. Menurut Muhaimin, teknik ini diterapkan jika jumlah sampel dalam populasi kecil atau sedikit, oleh karena itu peneliti dapat menentukan sendiri sampel dalam penelitiannya. Penunjukkan ini harus disertai dengan argumentasi ilmiah mengapa peneliti menentukan sampel demikian. Hal ini berarti bahwa sampel yang telah ditunjuk memiliki ciri-ciri dan

⁴⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2018).

⁴⁸ S. Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)* (Rineka Cipta, 2010).

⁴⁹ Ibid. Hlm. 17

karakteristik khusus sesuai dengan atau mengarah pada data yang dibutuhkan.⁵⁰

Ada pun sampel dari penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Sampel Penelitian

No.	Narasumber	Populasi	Sampel
1	Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu	1	1
2	Notaris	1	1
3	Akademisi	9	1
4	Nasabah/Pemegang Hak	20	1
Total		31	4

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merujuk pada metode atau cara yang digunakan untuk mengumpulkan informasi atau data dari sumber yang relevan. Pengumpulan data merupakan langkah kritis dalam proses penelitian atau analisis. Ada pun jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum empiris, yaitu:⁵¹

1. Data primer.

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.

2. Data sekunder.

Dalam mengumpulkan data sekunder, maka dilakukan pengumpulan serta mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedia, dan

⁵⁰ Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum." Hlm. 45

⁵¹ Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, and Prasetyo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris* (Prenada Media, 2016). Hlm. 31

dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Ada pun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan metode wawancara. Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Instrumen yang digunakan untuk melakukan wawancara yakni pedoman wawancara (*guide interview*) yang telah disiapkan oleh peneliti. Sedangkan alat bantu yang digunakan untuk wawancara diantaranya; alat pencatatan, alat *recorder*, alat perekam, dan alat bantu lainnya.⁵²

Dalam wawancara diperlukan kuisisioner sebagai pedoman wawancara. Kuisisioner merupakan daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan Skripsi yang digunakan untuk mengumpulkan data primer secara langsung dari responden yang ditentukan sebelumnya di lokasi penelitian. Kegiatan pengumpulan data primer melalui kuisisioner dilakukan dengan cara menyampaikan daftar kuisisioner kepada responden yang dituju.

3.5 Teknik Analisa Data

Teknik analisis data merupakan serangkaian metode dan prosedur yang digunakan untuk mengorganisir, menginterpretasi, dan menyusun data guna mendapatkan informasi yang bermakna. Dalam penelitian ini, setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data

⁵² Samsu, *Metode Penelitian: Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Research & Development*, Diterbitkan Oleh: Pusat Studi Agama Dan Kemasyarakatan (PUSAKA), 2017.

sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian.⁵³

Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris meliputi beberapa tahapan, yaitu:⁵⁴

1. Pengumpulan data: Data yang dikumpulkan harus relevan dengan tujuan penelitian dan harus memenuhi kriteria keabsahan, keandalan, dan kevalidan. Data dapat diperoleh melalui wawancara, observasi, studi dokumen, dan kajian kepustakaan
2. Pengolahan data: Data yang telah dikumpulkan harus diolah agar dapat dijadikan informasi yang berguna. Pengolahan data meliputi penyusunan data, pengkodean data, dan pengujian validitas data
3. Analisis data: Analisis data dilakukan untuk menguji hipotesis dan menjawab pertanyaan penelitian. Analisis data dapat dilakukan dengan menggunakan:
 - a. Analisis isi: Teknik analisis isi digunakan untuk menganalisis data yang berupa teks, seperti dokumen, wawancara, dan

⁵³ Sigit Sapto Nugroho and Anik Tri Haryani, "Metodologi Riset Hukum," *Lakeisha, Klaten* (2020).

⁵⁴ Dadang Sumarna and Ayyub Kadriah, "Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris," *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* 16, no. 02 (2023): 101–113.

transkrip. Analisis isi bertujuan untuk mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema tertentu dalam data

- b. Analisis Yuridis: Analisis yuridis dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Analisis yuridis bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.
- c. Analisis *grounded theory*: Teknik analisis *grounded theory* digunakan untuk menganalisis data yang berupa wawancara. Analisis *grounded theory* bertujuan untuk mengembangkan teori baru dari data yang diperoleh.

Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu analisis deskriptif memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Oleh karena itu, peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau bahan hukum mana yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian.⁵⁵

⁵⁵ Efendi, Ibrahim, and Rijadi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Hlm 50