

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah dan rumah adalah kebutuhan primer, setelah sandang dan pangan yang mana tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan. Tanah bagi masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting didalam kehidupan manusia. Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia dalam menjalankan aktivitas dan menjalani kehidupan keseharian. (Fatmala, 2017).

Seiring meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan maupun publik atas tanah dan rumah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin mendirikan bangunan, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan. (Andayani, 2016)

Guna menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan yang sangat penting yaitu 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. Dan hasil akhir dari pendaftaran tanah maka akan terbit sertifikat yang merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. (Andayani, 2016)

Dengan berjalan waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanahnya, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya. Permasalahan tersebut misalnya hilang atau rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena hilang yang tidak tahu keberadaannya dan rusak tanpa disengaja, sehingga hal tersebut dapat merugikan pemegang hak atas tanah. Hak atas tanah bersifat turun temurun yang artinya pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada ahli warisnya atau keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi. (Andrian, 2006)

Pewarisan yang dimaksud disini adalah pewarisan hak atas tanah bukan tanahnya. Peralihan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain, maka peralihan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. (Santoso, 2010).

Penerbitan sertifikat tanah pengganti karena hilang ini tidak jauh

berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti karena rusak. Maka di dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut dan pengumuman di media masa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan dari sertifikat hilang tersebut dan penipuan dari pemohon sertifikat pengganti karena hilang, yang memberi keterangan palsu yang mengatakan sertifikatnya hilang, ternyata dijadikan sebagai jaminan hutang kepada seseorang atau kepada salah satu Bank. (Andayani, 2016)

Penerbitan sertifikat tanah pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertifikat inilah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dari tanah tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi atau pun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan atau pun kehilangan sertifikat hak atas tanah yaitu dengan adanya suatu sertifikat pengganti. (Andayani, 2016)

Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang permasalahan tersebut dengan judul **“Hak Ahli Waris Atas Penerbitan SHM Pengganti Hilang/Rusak”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah di uraikan di atas maka dapat di tentukan pokok permasalahannya sebagai berikut :

1. Apakah ahli waris berhak mengajukan permohonan penerbitan SHM pengganti yang hilang/rusak ?
2. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris untuk mendapatkan sertifikat yang hilang/rusak?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami ahli waris dalam mengajukan permohonan penerbitan SHM Pengganti Hilang/Rusak
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris untuk mendapatkan sertifikat yang hilang/rusak

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### a) Manfaat Akademisi

Penulisan skripsi ini diharapkan mampu memberikan dan menambah wawasan mengenai tata cara pelaksanaan penerbitan SHM pengganti hilang/rusak.

#### b) Manfaat Praktisi

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kalangan praktisi Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya, dalam menyelesaikan permasalahan tentang penerbitan SHM pengganti hilang/rusak.

#### c) Masyarakat

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan kesadaran dan wawasan pada masyarakat agar lebih berhati-hati dalam menyimpan

sertifikat tanah agar tidak mudah hilang/rusak karena sertifikat tanah merupakan salah satu bentuk kepastian hukum hak atas tanah yang telah di milikinya.

## **1.5 Metode Penelitian**

### **a) Pendekatan Masalah**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian “Yuridis Normatif” yaitu menguraikan tentang penerapan aturan/norma-norma hukum yang terdapat dalam Perundang-undangan yang berlaku, dengan Pendekatan statute approach yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan yang mengkaji sinkronisasi secara vertikal dan horisontal antara peraturan perundang-undangan yang berhubungan sertifikat tanah (Wijayanti, 2012)

### **b) Sumber Bahan Hukum**

#### **1. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hokum sekunder terdiri dari berbagai macam literature buku, jurnal, artikel,internet, karya ilmiah dari berbagai media masa yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

#### **2. Bahan Hukum Primer**

Dalam penulisan skripsi ini terdapat bahan hukum primer sebagai penunjang penulisan ini yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu diantaranya :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043).
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, TLNRI Nomor 3696)
- d. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

### **c. Analisis Bahan Hukum**

Analisa bahan hukum dilakukan dengan metode deskripsi analitis dan metode deduktif yaitu dengan memaparkan secara jelas hak ahli waris atas penerbitan SHM pengganti Hilang/Rusak dan dikaitkan dengan perundang-undangan yang berlaku untuk mencapai hasil dari penelitian ini.

### **1.6 Pertanggung jawaban Sistematika**

Skripsi disusun secara sistematis yang terdiri dari 4 (empat) bab yang saling berkaitan dan berhubungan guna memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian, sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN** terdiri atas uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.

**BAB II : HAK AHLI WARIS ATAS PENERBITAN SHM PENGGANTI**

**HILANG/RUSAK** terdiri atas pengertian (pengertian tanah, pengertian SHM, pengertian ahli waris), Hak ahli waris atas pengajuan permohonan SHM pengganti hilang/rusak.

**BAB III : UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN AHLI WARIS UNTUK MENDAPATKAN SERTIFIKAT YANG**

**HILANG/RUSAK** terdiri atas prosedur upaya hukum, mendaftarkan peralihan hak atas dasar pewarisan, pendaftaran permohonan sertifikat pengganti hilang/rusak.

**BAB IV : PENUTUP** memuat mengenai kesimpulan dan saran terkait permasalahan yang teliti.

