

KEKUATAN HUKUM PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH PENGGANTI (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG)

Ricky Firanda. S¹
Dr. H. Surya Perdana, SH., M.Hum
Dr. Ruslan, SH., MH²

Email: ricky_firanda@gmail.com

Info Artikel

Sejarah Artikel:
Dipublikasi Juni 2020

Abstrak

Penerbitan sertipikat pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertipikat adalah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dai tanah tersebut. Maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti. Metode yang dipakai maka penelitian ini dapat digolongkan dalam jenis penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan kekuatan hukum penerbitan sertipikat tanah pengganti. Dari hasil penelitian maka dapat ditarik beberapa kesimpulan: Sertipikat pengganti yang telah diterbitkan sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang pertama kali, dimana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya, karena setelah diterbitkannya sertipikat pengganti, maka dilakukan pembatalan terhadap sertipikat yang hilang tersebut, sehingga sertipikat yang lama tidak berlaku lagi. Kekuatan hukum atas sertipikat pengganti yang telah diterbitkan Sertipikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang dinyatakan hilang, karena sama-sama merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dengahn nomor yang sama. Faktor-faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah adalah hambatan dari pihak kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang antara lain kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan.

Kata Kunci : Sertifikat, Pertanahan, Kekuatan Hukum,

• p-ISSN: 2442-7268 • e-2621-8240

Alamat Korespondensi:

Kampus STAI Tapaktuan, Jalan T. Ben Mahmud, Lhok Keutapang, Aceh Selatan,
E-mail: jurnal.staitapaktuan@gmail.com

¹ Ricky Firanda. S Rika Sofiana, merupakan Mahasiswa Pascasarja Program Megister Kenotariatan (M.Kn) Universitas Sumatera Utara.

² Dr. H. Surya Perdana, SH., M.Hum dan Dr. Ruslan, SH., MH., merupakan Pembimbing Tesis (I & II) Program Megister Kenotariatan (M.Kn) Universitas Sumatera Utara.

PENDAHULUAN

Sertipikat tanah sebagai suatu tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak atas sebidang tanah untuk dapat dikuasi, dipergunakan, diusahakan serta dimanfaatkan olehnya, maka dari itu karena begitu pentingnya sertipikat tanah, maka setiap orang wajib mendaftarkan tanahnya untuk dapat diterbitkan sertipikat atas tanahnya tersebut, lalu menjaga dan menyimpan sertipikat tanah tersebut dengan baik dan aman.³

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah atau alat bukti bagi pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.⁴ Sertifikat tanah yang merupakan dokumen penting, maka harus disimpan dengan baik dan cermat, sama seperti layaknya memperlakukan surat berharga yang lain. Sertifikat tanah walaupun sudah disimpan dengan baik tetapi terjadi sesuatu hal tidak terduga sehingga sertifikat tanah asli hilang bukan berarti hak tanah yang tersebut juga hilang sebab pada dasarnya sertifikat tanah asli yang dipegang pemiliknya tersebut hanya merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan atau Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah tempat tanah tersebut berada.⁵

Seseorang yang sertifikat tanahnya hilang, maka sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor BPN yang mewilayahi tanah tersebut untuk menerbitkan sertifikat pengganti. Pengurusan sertifikat tanah yang hilang dilakukan di Kantor BPN yang nantinya akan menerbitkan sertifikat pengganti jika semua persyaratan dan prosedur terpenuhi. Namun seperti kasus kehilangan dokumen penting lainnya, sebelum mendatangi Kantor Pertanahan, maka harus terlebih dahulu

mengajukan laporan kehilangan ke kepolisian.⁶

Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Akan tetapi di dalam penerbitan sertipikat 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 sertipikat hilang tersebut dan penipuan dari pemohon sertipikat pengganti karena hilang, yang member keterangan palsu yang mengatakan sertipikatnya hilang, ternyata dijadikan jaminan hutang kepada seseorang.⁷

Sertipikat tanah yang telah hilang, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan penggantian sertipikat tanah yang telah hilang ke kantor pertanahan di wilayah tanah itu berada, atas permohonan tersebut pemegang hak atas tanah dapat menerima sertipikat pengganti.⁸ Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya : Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dan mengenai penerbitan sertipikat pengganti ini, lebih jelas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penerbitan sertipikat pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertipikat ini lah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dai tanah tersebut. Sehubungan dengan hal

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2010, hal. 59.

⁴ Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. Mediatama Saptakarya, Jakarta, 2007, hal. 69.

⁵ *Ibid.*, hal. 70.

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya* Prestasi Pustaka, Jakarta, 2007, hal. 101.

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010, hal. 528.

⁸ *Ibid.*, hal. 79.

tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah yaitu dengan adanya suatu sertifikat pengganti.⁹

Setiap kegiatan yang bertujuan untuk menerbitkan sertifikat pengganti harus jelas lebih terlebih dahulu mengapa harus dilakukan penerbitan sertifikat pengganti tersebut. Dengan demikian tidak akan mudah seseorang ataupun badan hukum untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti ataupun menjadikan celah itu untuk menerbitkan sertifikat palsu.¹⁰ Hal yang perlu ditegaskan juga bahwa untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah, sehingga nomor hak tidak diubah, karena data untuk penerbitan sertifikat tersebut telah ada dalam buku tanah, daftar surat ukur dan daftar umum lainnya.¹¹

Kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana kewenangannya telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemerintah Berdasarkan Hak Atas Tanah Negara, juga telah beberapa kali menerbitkan sertifikat pengganti. Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat, dalam hal ini juga dibantu oleh PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah. Masyarakat dalam hal ingin melakukan pengurusan sertifikat dapat melalui PPAT dimana letak tanah tersebut berada.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah ?

2. Bagaimana kekuatan hukum atas sertifikat pengganti yang telah diterbitkan ?
3. Faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah ?

KERANGKA TEORI

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum, yakni teori yang menjelaskan bahwa suatu pendaftaran tanah harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Menurut Roscoe Pound bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya *Predictability*.¹²

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.¹³ Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua berupa pengamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai "oleh karena hukum". Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian "kepastian hukum" yaitu kepastian oleh

⁹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 28.

¹⁰ Tampil Anshari Siregar, *Op.Cit*, hal. 207.

¹¹ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op. Cit*, hal. 559.

¹² Pieter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2009, hal.158

¹³ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hal. 49-50.

karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan "*rechtswerkelijkheid*" (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.¹⁴

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁵ Sedangkan menurut ajaran dogmatis tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin kepastian hukum, yang diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang membuktikan suatu aturan hukum semata-mata untuk kepastian hukum.

Proses pendaftaran tanah sampai penerbitan sertifikat memakan waktu yang relatif panjang.¹⁶ Pendapat ini yang ada pada masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan. Bahwa untuk dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relatif pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat

tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah dilihat dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai. Dalam Sistem pendaftaran tanah dikenal adanya dua system pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendafataran yang digunakan oleh Indonesai adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961.¹⁷ Karena pentingnya pendaftaran tanah tersebut, maka baik petugas pendaftaran maupun masyarakat diminta untuk saling membantu agar tercapai apa yang menjadi tujuan pokok pendaftaran tanah itu sendiri.¹⁸

b. Teori perlindungan hukum

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori ini meliputi adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, subjek hukum dan objek perlindungan hukum. Dalam setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya.¹⁹

Teori perlindungan hukum berfokus kepada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.²⁰

¹⁴ M. Solly Lubis, *Diktat Teori Hukum*, disampaikan pada Rangkaian Sari Kuliah Semester II, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, USU Medan, 2007, hal. 43

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hal. 58

¹⁶ Tampil Ansari Siregar, *Op. Cit*, hal. 104

¹⁷ Boedi harsono, *Op.Cit*, hlm. 477

¹⁸ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hal. 24

¹⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 263.

²⁰ *Ibid.*, hal. 259.

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.²¹

Pada dasarnya teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*). Kepentingan manusia adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yaitu kepentingan umum, kepentingan masyarakat dan kepentingan individual.²²

Teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan penggantian sertipikat tanah pengganti akibat hilangnya surat hak atas tanah harus dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat. Tujuan dari diajukannya permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang tersebut adalah agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian dan perlindungan secara hukum terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga pemilik tanah dapat mempertahankan tanahnya dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.

c. Teori Keadilan

Teori keadilan pemikiran Roscoe Pound yang menganut teori *Sociological Jurisprudence* yang menitik beratkan pendekatan hukum ke masyarakat. Menurut *Sociological Jurisprudence*, hukum yang baik

haruslah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup (*the living law*) di masyarakat.²³ Teori Roscoe Pound dikembangkan oleh Mochtar Kusumaatmadja dalam bukunya berjudul *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, dimana hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat (*a tool of social engineering*).²⁴

Gustav Radbruch menyebut keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum sebagai tiang penyanggah penegakan hukum. Ketiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian dan implementasi hukum yang memadai. Khusus tujuan keadilan atau finalitas yaitu menekankan dan menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.²⁵

METODE PENELITIAN

Metodeologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.²⁶ Dalam penelitian metode merupakan unsur paling utama dan didasarkan pada fakta dan pemikiran yang logis sehingga apa yang diuraikan merupakan suatu kebenaran.

Sifat penelitian adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat.²⁷ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui

²³ Dayat Limbong, *Penataan Lahan Usaha PK-5 Ketertiban vs Kelangsungan Hidup*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006, hal. 15.

²⁴ *Ibid.*, hal. 16.

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hal. 84

²⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Akmil, Magelang, 2007, hal. 8

²⁷ Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 2007, hal. 42.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 71.

²² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit.*, hal. 266.

makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.²⁸

Ditinjau dari sudut metode yang dipakai maka penelitian ini dapat digolongkan dalam jenis penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan kekuatan hukum penerbitan sertifikat tanah pengganti.

Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.²⁹

HASIL PENELITIAN

Pada dasarnya sertifikat tanah yang dipegang oleh si pemegang hak hanyalah merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan pada Kantor Pertanahan setempat dimana letak tanah berada. Apabila sertifikat tanah tersebut hilang, maka kita dapat mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan untuk menerbitkan sertifikat pengganti atau lazim disebut juga sebagai sertifikat kedua.³⁰

Pemegang hak harus melaporkan kehilangan sertifikat tanahnya pada kantor pertanahan setempat dengan membayar biaya sertifikat pengganti tersebut sebesar biaya pendaftaran untuk pertama kali Rp. 50.000,- sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan

Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tidak mudah begitu saja untuk mengeluarkan sertifikat pengganti atas sebidang tanah yang telah bersertipikat, ada syarat-syarat yang harus di penuhi untuk mendapatkan kembali sertifikat atas tanah tersebut, karena dikhawatirkan adanya sertifikat ganda terhadap sebidang tanah yang sama, sehingga penerbitan sertifikat pengganti harus mengikuti beberapa tahapan sesuai ketentuan dan memenuhi segala syarat-syarat untuk memperoleh kembali sertifikat pengganti atas sebidang tanah miliknya tersebut.³¹

Pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah dilakukan karena disebabkan karena **rusak**

Sertipikat yang rusak artinya secara fisik sertipikat itu telah berubah menjadi sedemikian rupa sehingga pemegang hak merasa perlu menggantinya. Misalnya robek, kotor terkena tinta atau cat, kena hujan sehingga lapuk, dimakan tikus beberapa bagian dan lain sebagainya. Sertipikat rusak juga biasa diartikan bahwa sertipikat tersebut masih tersisa sebagian tetapi subyek atas sertipikat tersebut masih ada atau masih bisa diketahui tentang isinya. Sertipikat rusak berbeda dengan sertipikat hilang sertipikat hilang secara fisik sertipikat tidak dikuasai oleh pemegang hak, tetapi kalau sertipikat rusak secara fisik masih dikuasai oleh pemegang hak.³²

Pengajuan permohonan sertifikat pengganti hak atas tanah karena rusak tidak perlu diadakan pengumuman, atas permohonan pemegang hak Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat pengganti hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah yang lama diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk dimusnahkan, demi

²⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, hal. 310

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Manudji, *Op.Cit*, hal. 45

³⁰ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

³¹ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

³² Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

menjaga terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.³³

Persyaratan di dalam mengajukan permohonan sertifikat pengganti karena rusak, tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan permohonan sertifikat pengganti karena hilang hanya saja di dalam pengajuan permohonan penerbitan sertifikat karena rusak tidak ada sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, dan tidak ada surat keterangan kehilangan dari kepolisian serta tidak ada surat pernyataan tidak sengketa pada surat pernyataan sedang dijaminan kepada pihak ketiga.³⁴

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon :³⁵

1. Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
3. Asli Sertipikat yang rusak.
4. Surat pernyataan atas tanah tersebut dari pemohon.
5. Surat ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan pengukuran ulang.

Perihal yang perlu ditegaskan adalah bahwa untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah, dikarenakan data untuk penerbitan sertipikat pengganti tersebut telah ada terdaftar dan dirincikan di dalam buku tanah, daftar surat ukur dan daftar umum lainnya, ini sesuai dengan maksud Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang di dalam menerbitkan sertipikat pengganti, akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang, Kantor

Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tidak bermaksud melanggar ketentuan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, namun hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan salinan sertipikat dari pemohon jika masih ada salinannya.³⁶

Akibat Hukum Sertipikat Pengganti Cacat Administrasi

Sertipikat asli pada dasarnya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk pertama kalinya dengan sertipikat pengganti hak atas tanah, mempunyai kekuatan hukum yang sama, karena akan dilakukan pembatalan pada sertipikat yang dinyatakan hilang tersebut, hal ini diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1), hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalah gunakannya sertipikat tanah terdahulu oleh pihak lain yang dapat merugikan pemegang hak apabila sertipikat tanah tersebut sebenarnya tidak hilang atau rusak.

Permohonan untuk penerbitan sertipikat tanah pengganti yang telah hilang pernah terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan data yang ada bahwa kasus masyarakat yang pernah mengalami kehilangan sertipikat tanah tercatat sebanyak 22 kasus sampai Desember tahun 2018 sedangkan untuk kasus penggantian sertipikat tanah yang rusak pada periode tersebut tidak ada.³⁷

Pengurusan penerbitan sertipikat pengganti kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang merupakan tanggungjawab dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai bentuk pelayanan mereka kepada masyarakat, selain sebagai tanggung jawab hal ini dikarenakan

³³ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

³⁴ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

³⁵ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

³⁶ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Irwan Muslim, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Selasa 01 Oktober 2019.

juga, data-data yang terdapat pada sertifikat tanah yang hilang tersebut, juga tercantum dan termuat pada buku tanah sertifikat tersebut yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Kasus kehilangan sertifikat tanah yang terjadi pada masyarakat umumnya dikarenakan penyimpanan yang kurang baik oleh mereka sehingga menyebabkan sertifikat tanah tersebut tercecer dan hilang.

Akibat hukum dari sertifikat pengganti yang cacat administrasi adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pengertian pembatalan hak atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.³⁸

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan Hak atas Tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi :

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
2. Sertipikat hak atas tanah.
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Pasal 22 sampai dengan Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi

maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

Hapusnya hak atas tanah tersebut karena disebabkan pembatalan hak, maka pendaftaran hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

1. Surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal atau dibatalkan.
2. Sertipikat hak atas tanah, apabila sertifikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertifikat tersebut

Secara umum UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa sesuatu hak atas tanah akan hapus apabila:

1. Karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.
2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
3. Karena ditelantarkan.
4. Karena melanggar prinsip nasionalitas (haknya jatuh kepada warga negara asing).
5. Tanahnya musnah.
6. Jangka Waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
7. Karena putusan pengadilan.³⁹

Pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

³⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 309.

³⁹ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hlm. 184.

Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti

Sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki seseorang sebagai bukti kepemilikannya atas tanah tersebut. Bukti kepemilikannya itulah di dalam sertipikat tertulis siapa nama pemiliknya dan lokasi tanah tersebut berada. Selain nama dan lokasi tanah di dalam sertipikat juga tercantum mengenai batas, luas, dan gambar ukur. Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah maka mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah.⁴⁰

Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang ditunjuk oleh negara untuk mengeluarkan sertipikat mengadministrasi proses pensertipikatan. Fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, maka sertipikat dapat dijadikan bukti jika terjadi sengketa atas kepemilikan maupun batas-batasnya di depan pengadilan.

Sertipikat sebagai alat bukti tanah, maka sertipikat dapat dijadikan sebagai jaminan hukum yang kuat bagi seseorang atas kepemilikan sebidang tanah dan apabila seseorang membeli tanah yang sudah bersertipikat terlebih dahulu dilakukan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian balik nama sertipikatnya di Kantor Pertanahan.

Sertipikat juga dapat dijadikan jaminan atas utang seseorang terhadap lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Sertipikat diadakannya sebagai agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank, maka sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan, sehingga karena adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga. Surat berharga yang nilai ekonomisnya tinggi, maka pemilik dapat menggunakannya untuk dijadikan sebagai jaminan hutang. Baik sebagai jaminan utang kepada lembaga Pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Apabila seseorang membutuhkan pinjaman uang ke lembaga Pembiayaan baik Bank maupun bukan bank. maka sebagai agunan atas uang yang dipinjam tadi dijadikan

sertipikat tanah tersebut sebagai jaminannya.⁴¹

Sertipikat yang dijadikan sebagai jaminan utang, maka sertipikat juga dapat meningkatkan taraf perekonomian masyarakat. Pinjaman utang tersebut dipergunakan untuk membantu kelancaran usaha dari si pemilik sertipikat. Diterbitkannya sertipikat maka telah tercipta tertib hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia. Tertib hukum tersebut sangat diperlukan karena Indonesia sebagai negara yang menjunjung tinggi penegakan hukum.⁴²

Penerbitan sertipikat menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan dan pendaftaran ini menciptakan keuntungan akibat pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah sehingga mengakibatkan konsekwensinya yakni sebagai berikut:

1. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya;
2. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh negara;
3. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit;
4. Meningkatkan pengawasan pasar tanah;
5. Melindungi tanah negara;
6. Mengurangi sengketa tanah;
7. Memfasilitasi kegiatan *rural land reform*;
8. Meningkatkan *urban planning* dan memajukan infrastruktur;
9. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas;
10. Dapat menyediakan data statistik tanah yang baik.⁴³

Salah satu rumitnya permasalahan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah pengganti (kedua) karena sertipikat hak atas tanah semula (pertama) hilang, karena hal demikian berpotensi adanya sertipikat hak atas tanah ganda atau sering disebut sertipikat ganda diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, karena dalam satu bidang seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertipikat hak atas tanah, kecuali sertipikat tersebut mempunyai hubungan hukum seperti sertipikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan atau di atas hak milik. Sertipikat kedua (pengganti)

⁴¹ *Ibid*, hlm. 205

⁴² Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 124.

⁴³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, hlm.206.

⁴⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 204

merupakan sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertifikat pertama yang hilang terhadap bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama dan obyeknya juga sama.⁴⁴

KESIMPULAN

Berdasarkan dari perumusan masalah dan uraian dari hasil penelitian maka dapat ditarik beberapa kesimpulan:

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang dan rusak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah dengan melaksanakan ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Kekuatan hukum atas sertifikat pengganti yang telah diterbitkan Sertipikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat yang dinyatakan hilang, karena sama-sama merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dengahn nomor yang sama. Pemegang hak yang dalam hal ini orang yang telah melakukan perbuatan hukum (jual beli, hibah, jaminan kredit) terhadap hak atas tanah yang tanda bukti haknya berupa sertifikat pengganti karena hilang dan rusak secara hukum telah memperoleh perlindungan hukum dari hukum pidana, hukum Tata Usaha Negara dan hukum perdata.
3. Faktor-faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah adalah hambatan dari pihak kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang antara lain kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, banyak berkas-berkas

permohonan yang belum diselesaikan karena pengurusan sertifikat pengganti karena hilang dan rusak serta kurangnya koordinasi antara pemohon hak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sedangkan hambatan dari pemohon adalah masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pelaksanaan permohonan pengajuan penggantian sertifikat pengganti.

SARAN-SARAN

Pada bagian akhir dari tesis ini disampaikan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk lebih meningkatkan kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan pentingnya sertifikat hak atas tanah dan sertifikat pengganti bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang mengalami kehilangan sertifikat tanahnya sehingga terjadi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.
2. Agar masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, maka segeralah mendaftarkan tanahnya tersebut untuk mendapatkan sertifikat tanah, hal ini juga untuk mencegah niat jahat dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab dan masyarakat supaya segera memohonkan sertifikat pengganti bila sertifikat hak atas tanahnya hilang demi kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.
3. Agar Kantor pertanahan meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan melakukan pengawasan dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam pengurusan sertifikat dengan tidak meminta biaya lebih diluar aturan yang telah ditetapkan mengenai biaya-biaya penerbitan sertifikat ataupun menolak setiap tindakan kecurangan yang dimohonkan oleh pihak-pihak yang bermaksud tidak baik.

⁴⁴ Ananta Triyatmojo dan Endang Sri Kawuryan, *Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang*, Jurnal Volume 12, Nomor 2, 2018, hal. 143.

DAFTAR BACAAN

- Achmad, Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Bachsan, Mustafa, *Hukum Agraria Dalam perspektif*, Remaja Karya, Bandung, 2004.
- Bosu, Benny, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. Mediatama Saptakarya, Jakarta, 2007.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya* Prestasi Pustaka, Jakarta, 2007.
- Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung, 2003.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2010.
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010.
- Lubis, M. Solly, *Diktat Teori Hukum*, disampaikan pada Rangkaian Sari Kuliah Semester II, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, USU Medan, 2007
- Marzuki, Pieter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 200.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2008.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah-Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni, 1998.
- , *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1999.
- , *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 2008
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- ; *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ranoemihardja, R. Atang, *Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia, Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundang Lainnya Di Bidang Agraria Di Indonesia*, Tarsito, Bandung, 2002.
- Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bina Cipta, Bandung, 2004.
- Sangsun. Florianus SP. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Trans media Pustaka, Jakarta, 2014.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 2009.
- Siregar, Tampil Anshari, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Multi Grafik, Medan, 2007.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Buku Kompas, 2005.
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- ; *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Wuisman, J.J.J.M. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, UI press, Jakarta, 2006