



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS SERTIPIKAT  
TANAH YANG HILANG  
(STUDI DI KANTOR ATR/BPN KOTA MATARAM)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**RISKA HERLINA  
2020F1A110**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
2024**

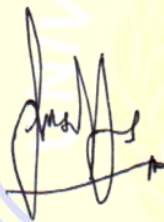
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS SERTIPIKAT  
TANAH YANG HILANG  
(STUDI DI KANTOR ATR/BPN KOTA MATARAM)**

Oleh:

**RISKA HERLINA**  
2020F1A110

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

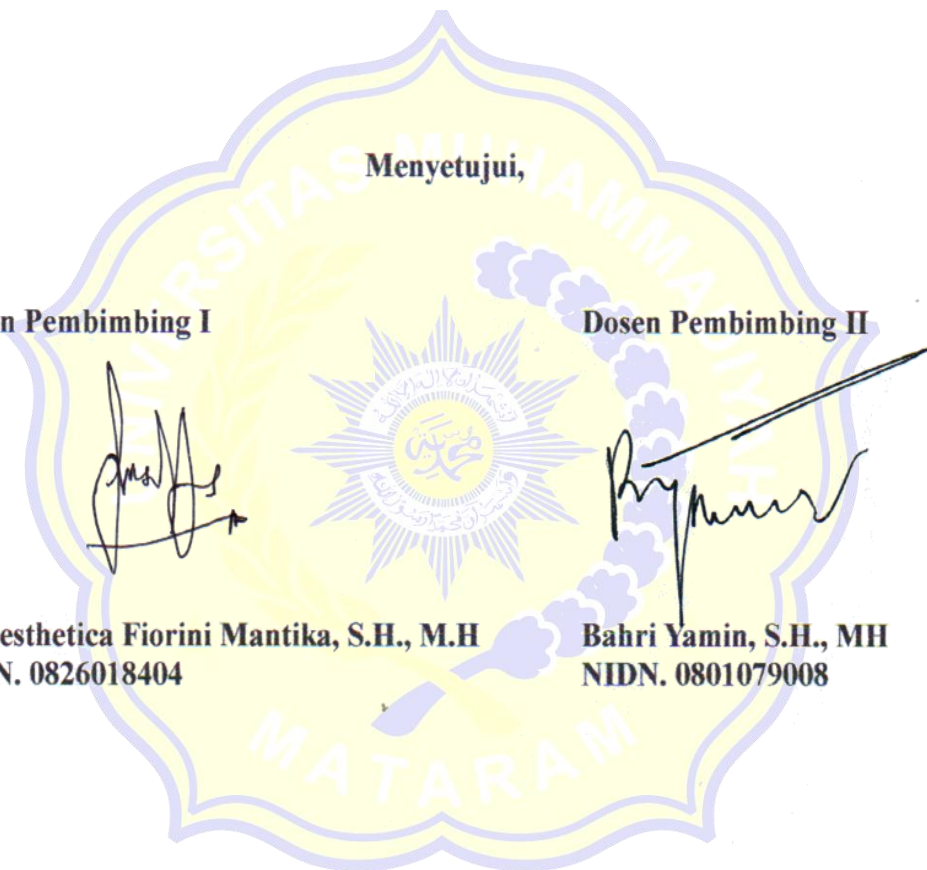


**Dr Aesthetica Fiorini Mantika, S.H., M.H**  
NIDN. 0826018404

Dosen Pembimbing II



**Bahri Yamin, S.H., MH**  
NIDN. 0801079008



**LEMBAR  
PENGESAHAN DEWAN PENGUJI**

SKRIPSI INI TELAH DI SEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM PENGUJI  
PADA HARI, SENIN 8 JANUARI 2024

Oleh:

**DEWAN PENGUJI**

**Ketua**

**M. Taufik Rachman, S.H., M.H**  
NIDN: 0825078701

(  )

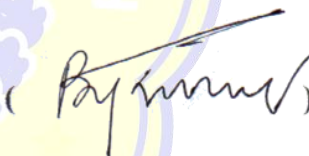
**Anggota 1**

**Dr Aesthetica Fiorini Mantika, S.H., M.H**  
NIDN: 0826018404

(  )

**Anggota II**

**Bahri Yamin, S.H., M.H**  
NIDN: 0801079008

(  )

Menyetujui

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,



**Dr. Hilman Syahril Haq, S.H., L.L.M**  
NIDN: 0822098301

**PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS**

Dengan ini saya menyatakan :

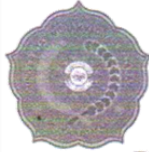
1. Skripsi yang berjudul ; “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Sertipikat Tanah Yang Hilang (Studi di Kantor ATR/BPN Kota Mataram)” ini. Merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut, telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya, atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 22 November 2023

Yang membuat pernyataan



Riska Herlina  
2020F1A110



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika-Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RISKA HERLINA  
 NIM : 202011110  
 Tempat/Tgl Lahir : Perung, 10 maret 1997  
 Program Studi : ILMU HUKUM  
 Fakultas : HUKUM  
 No. Hp : 085 337 803 557  
 Email : riskaherlina92353@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah  
Sertipikat Tanah yang Hilang (studi kantor  
ATR / BPN kota Mataram)

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 42%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikain surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, kamis 18 Januari 2024  
 Penulis



Riska Herlina  
 NIM. 202011110

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
 NIDN. 0802048904



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RISKA HERLINA  
 NIM : 202011A110  
 Tempat/Tgl Lahir : Perung, 10 Maret 1991  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 085 337 803 557 / Riska.herlina.92353@gmail.com  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama **tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta** atas karya ilmiah saya berjudul:

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas  
Serikat Tanah yang Hilang (Studi Kantor  
ATRI BAN Kota Mataram)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, Kamis 18 Januari 2024  
 Penulis



Riska Herlina  
 NIM. 202011A110

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
 NIDN. 0802048904

## MOTTO

“ Jangan takut atas penilaian orang lain terhadapmu,karena kehidupanmu adalah milikmu.

Tapi takutlah atas penilaian Allah terhadapmu,karena kehidupanmu adalah milik-Nya”

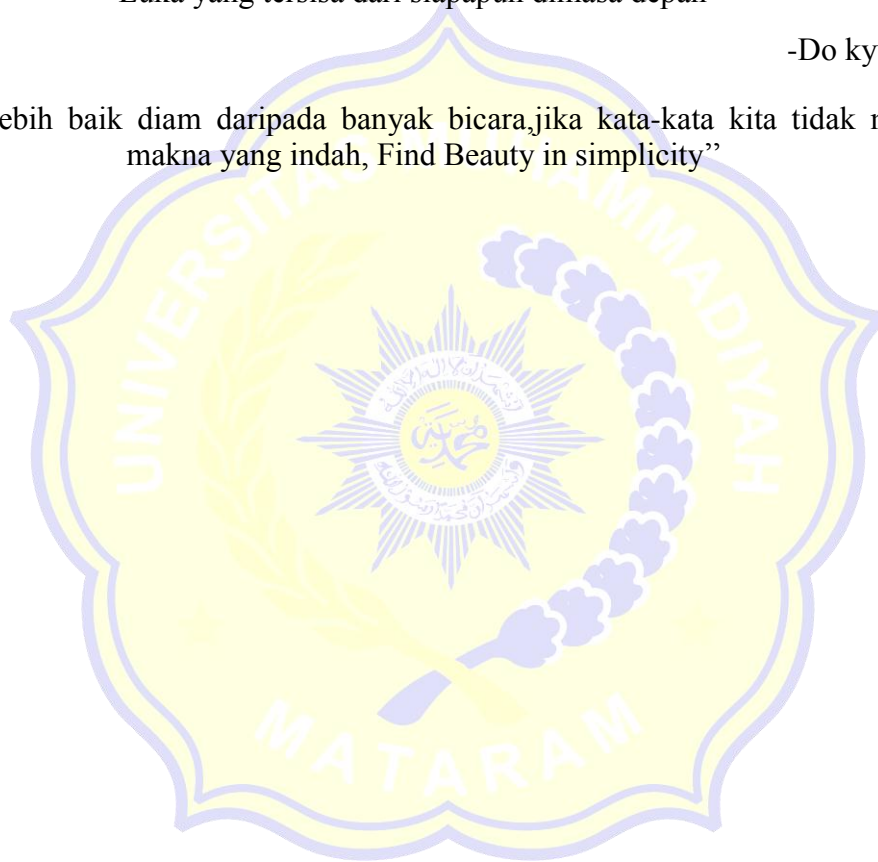
-Habib Umar bin Hafidz

“ Jika Terjadi sesuatu yang membuatmu kesal, jangan ditahan agar tidak ada Luka yang tersisa dari siapapun dimasa depan”

-Do kyung soo

“Lebih baik diam daripada banyak bicara,jika kata-kata kita tidak memilik makna yang indah, Find Beauty in simplicity”

-R



## KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT. yang telah memberikan Rahmat nikmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Sertipikat Tanah Yang Hilang (Studi Di Kantor Atr/Bpn Kota Mataram)”. Sholawat serta salam tidak lupa pula disampaikan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju alam yang terang benderang ini. Skripsi penelitian ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mengerjakan atau melaksanakan penelitian pada Program S-1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Pada kesempatan ini, peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung dan membantu sehingga penyusunan Skripsi ini dapat berjalan lancar selama penyusunan. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, MA, Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, SH., LL.M, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Ibu Dr Aesthetica Fiorini Mantika, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing 1.
4. Bapak Bahri Yamin, SH., MH, selaku Dosen pembimbing 2.
5. Semua dosen dan tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.



6. Terimakasih kepada kedua Orang tua yang tidak pernah berhenti berdoa dan selalu memberikan semangat, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada kakak penulis, Yafa Yuhida yang selalu memberikan semangat dan selalu jadi support system terbaik yang selalu mendukung untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih kepada teman-teman saya yang selalu menemani selama ini.
9. Terimakasih kepada Diri sendiri yang sudah bertahan dan berjuang untuk menyelesaikan skripsi ini.

Peneliti menyadari skripsi penelitian ini tidak luput dari kekurangan, oleh karena itu diharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan tulisan ini sehingga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang hukum dan bisa dikembangkan lagi lebih lanjut.

Mataram, 23 Oktober 2023

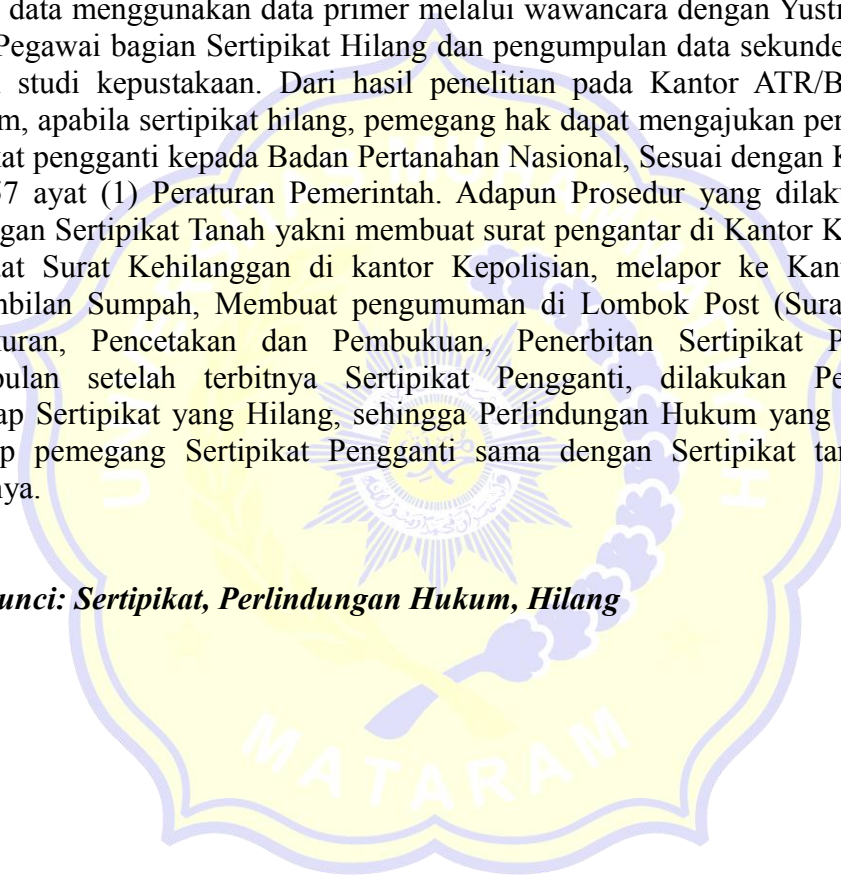
Peneliti

Riska Herlina

## ABSTRAK

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan aktivitas dan kehidupan sehari-hari. Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan tanah, maka diperlukan suatu aturan pemerintah untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan penelitian ini Untuk mengetahui Perlindungan Hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya hilang, Prosedur penerbitan sertifikat tanah pengganti jika terjadi kehilangan pada Kantor ATR/BPN Kota Mataram. Penelitian ini menggunakan metode Normatis Empiris, sumber data menggunakan data primer melalui wawancara dengan Yustisia Ratna Dewi, Pegawai bagian Sertipikat Hilang dan pengumpulan data sekunder diambil melalui studi kepustakaan. Dari hasil penelitian pada Kantor ATR/BPN Kota Mataram, apabila sertifikat hilang, pemegang hak dapat mengajukan permohonan sertifikat pengganti kepada Badan Pertanahan Nasional, Sesuai dengan Ketentuan Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah. Adapun Prosedur yang dilakukan jika kehilangan Sertipikat Tanah yakni membuat surat pengantar di Kantor Kelurahan, membuat Surat Kehilangan di kantor Kepolisian, melapor ke Kantor BPN, Pengambilan Sumpah, Membuat pengumuman di Lombok Post (Surat Kabar), Pengukuran, Pencetakan dan Pembukuan, Penerbitan Sertipikat Pengganti. Kesimpulan setelah terbitnya Sertipikat Pengganti, dilakukan Pembatalan Terhadap Sertipikat yang Hilang, sehingga Perlindungan Hukum yang diberikan terhadap pemegang Sertipikat Pengganti sama dengan Sertipikat tanah pada umumnya.

***Kata Kunci: Sertipikat, Perlindungan Hukum, Hilang***



### ABSTRACT

*Land is necessary for human life in order to do daily tasks. A governmental regulation is required to guarantee land rights holders' legal protection in light of the growing demand for land. This study aims to determine the legal safeguards for land rights holders whose certificates are misplaced, as well as the process for obtaining new land certificates from the Mataram City ATR / BPN Office in the event of a loss. The Normative Empirical approach is employed in this study. The data source collects secondary data through a review of the literature and uses primary data from interviews with Yustisia Ratna Dewi, an employee of the Lost Certificate division. From the results of research at the Mataram City ATR / BPN Office, if the certificate is lost, the right holder can apply for a replacement certificate to the National Land Agency in accordance with the provisions of Article 57 paragraph (1) of the Government Regulation. The procedures taken in the event that the land certificate has been misplaced are as follows: drafting a cover letter at the Kelurahan office; drafting a letter of loss at the police station; reporting to the BPN office; entering into an oath; publishing an announcement in the Lombok Post (a newspaper); measuring, printing, and accounting; and finally, issuing a replacement certificate. In summary, upon the issue of the replacement certificate, the lost certificate is canceled in order to grant the holder of the replacement certificate the same legal protections as a land certificate in general.*

**Keywords:** Certificate, Legal Protection, Lost

MENGESAHKAN  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATARAM

KEPALA  
UPT P3B  
UNIVERSITAS AL-HAMMAADIYAH MATARAM



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA</b>	
<b>ILMIAH .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Originalitas Penelitian/Hasil Penelitian Yang Relevan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum .....	11
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	11
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	13
B. Tinjauan Umum Pemegang Hak .....	14
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	15
1. Pengertian Tanah Berdasarkan Hukum .....	15
D. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah .....	16
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	16
2. Jenis-jenis Sertipikat.....	17
3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah .....	21
4. Fungsi Sertipikat Tanah .....	23

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	25
B. Metode Pendekatan Penelitian .....	25
C. Lokasi Penelitian .....	26
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data .....	26
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data .....	27
F. Analisis Bahan Hukum dan Data .....	28
G. Jadwal Penelitian.....	29

### **BAB IV PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Sejarah Badan Pertanahan Nasional.....	30
B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Sertipikatnya Hilang.....	37
1. Perlindungan Hukum Bagi Hak Atas Sertipikat Pengganti Karena Hilang .....	38
2. Perlindungan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang bila Sertipikat Hak Atas Tanah Ditemukan Kembali.....	39
3. Alasan Keberatan Untuk Menolak Sertipikat Pengganti Oleh Kepala Kantor.....	41
4. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Sertipikat Tanah yang Hilang Dalam Sengketa Hak Atas Tanah .....	43
C. Prosedur Dan Persyaratan Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti Jika Terjadi Kehilangan.....	45
1. Persyaratan Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Hilang.	45
2. Prosedur Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang .....	46
3. Hambatan atau Kendala Terkait Prosedur .....	49

### **BAB V PENUTUP**

A. KESIMPULAN .....	51
B. SARAN .....	52

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia dalam menjalankan aktivitas dan kehidupan sehari-hari. Tanpa adanya bidang yang cukup kehidupan manusia dan penyelenggara pemerintah tidak dapat berlangsung lancar. Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan tanah, maka diperlukan suatu ketentuan pemerintah untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>1</sup>

Tanah memiliki peran krusial bagi makhluk hidup. Karena tanah merupakan pijakan kehidupan. Untuk menjamin perlindungan atas hak tanah, pemerintah menerbitkan suatu aturan pendaftaran untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah yang berlaku sebagai alat bukti autentik. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“sejumlah tugas yang dilakukan Pemerintah secara terus-menerus, berkelanjutan, dan rutin yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan hukum bidang tanah dan satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar, serta pemberian sertipikat kepemilikan. hak milik atas bidang-bidang tanah yang telah mempunyai hak milik dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Lenny Maulani & Anang Dony Irawan, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Pengganti Karena Hilang*, Vol.4 No.1 (2021), Indonesian State Law Review, Pada <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/islrev/article/download/46807/20224>, Diakses 16 Oktober 2023

<sup>2</sup> *Ibid.*

Tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria adalah memberikan kepastian hukum. Hal ini berdasarkan Pasal 19 undang-undang tersebut, yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. “Untuk menjaga kejelasan hukum, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah,” bunyi Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sertipikat hak atas tanah merupakan hasil akhir dari tata cara pendaftaran tanah. “Sertipikat adalah suatu bukti hak milik yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis itu sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku hak atas tanah. yang bersangkutan,” sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 Ayat (1).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Ayat (1) sampai dengan (3) menjelaskan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan agar mempunyai kepastian hukum atas tanah.

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur oleh Negara atau Pemerintah untuk mengumpulkan data atau informasi tentang tanah tertentu di tempat tertentu, mengolah, menyimpan, dan mempublikasikannya untuk kepentingan umum guna memberikan keamanan. kepastian hukum dalam industri *real estat*, termasuk produksi dan pemeliharaan barang bukti”.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 72

Sebagai syarat-syarat pemilikan atas tanah dalam melakukan pendaftaran tanah ada dua yaitu sebagai berikut:

1. Fisik tanah secara geografis: Tanah, batas-batas tanah, bagian barat,timur, utara, selatan, luasnya tanah, dan bangunan serta tumbuhan yang ada diatasnya.
2. Data Yuridis mengenai haknya: hak kepemilikan atas tanah, siapa pemegang hak atas tanah,ada dan tidaknya intervensi hak dari pihak lain.

Manfaat pendaftaran tanah sebagai kekuatan hukum atas tanah adalah bahwa pendaftaran tanah mengumpulkan data khusus yang menjadi bukti kuat bahwa seseorang memiliki kewenangan atas tanah atau lahan tersebut. Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat yang kuat untuk memverifikasi data fisik dan yuridis yang ada di surat tanah atau sertipikat tanah, sehingga sertipikat tanah menunjukkan bukti yang sah berdasarkan hukum.

Untuk mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, setiap hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kecuali untuk tugas-tugas khusus yang diberikan kepada pejabat tersebut, misalnya kegiatan yang penggunaannya bersifat nasional atau melampaui wilayah kerja kantor pertanahan, misalnya mengukur titik pangkal, secara hukum tidak dimungkinkan untuk membuktikan bahwa barang itu milik seseorang yang diakui oleh Pejabat tersebut. kepala kantor pertanahan tanpa sertipikat tanah. serta metode pengukuran fotogrametri.



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. Sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti penting hak milik seseorang. Pemegang hak atas tanah tidak serta merta kehilangan haknya ketika sertipikat tanahnya hilang. Karena diperkirakan akan terdapat banyak sertipikat pada satu bidang tanah yang sama sehingga dapat menimbulkan konflik di kemudian hari, maka Badan Pertanahan Nasional berwenang menerbitkan sertipikat pengganti untuk melindungi pemegang hak atas sertipikat asli.

<b>Data-data Sertipikat yang Hilang dan Daftar Pemohon Sertipikat Pengganti di Kantor ATR/BPN Kota Mataram<sup>4</sup></b>	
<b>Tahun</b>	<b>Jumlah</b>
2018	14 Pemohon Sertipikat Pengganti
2019	24 Pemohon Sertipikat Pengganti
2020	23 Pemohon Sertipikat Pengganti
2021	37 Pemohon Sertipikat Pengganti
2022	37 Pemohon Sertipikat Pengganti

Sumber: Kantor ATR/BPN Kota Mataram

<sup>4</sup> Observasi melalui wawancara dengan Yustisia Ratna Dewi, (Bagian pendaftaran Sertipikat Hilang), Kantor ATR/BPN kota Mataram, Tanggal 22 November 2023

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti tentang **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Sertipikat Tanah yang Hilang (Studi di Kantor ATR/BPN Kota Mataram)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya hilang?
2. Bagaimana prosedur penerbitan sertifikat tanah pengganti jika terjadinya kehilangan di Kantor ATR/BPN Kota Mataram?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya hilang
- b. Untuk mengetahui penerbitan sertifikat tanah pengganti jika terjadinya kehilangan di Kantor ATR/BPN Kota Mataram

### 2. Manfaat penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

- a. Manfaat akademis

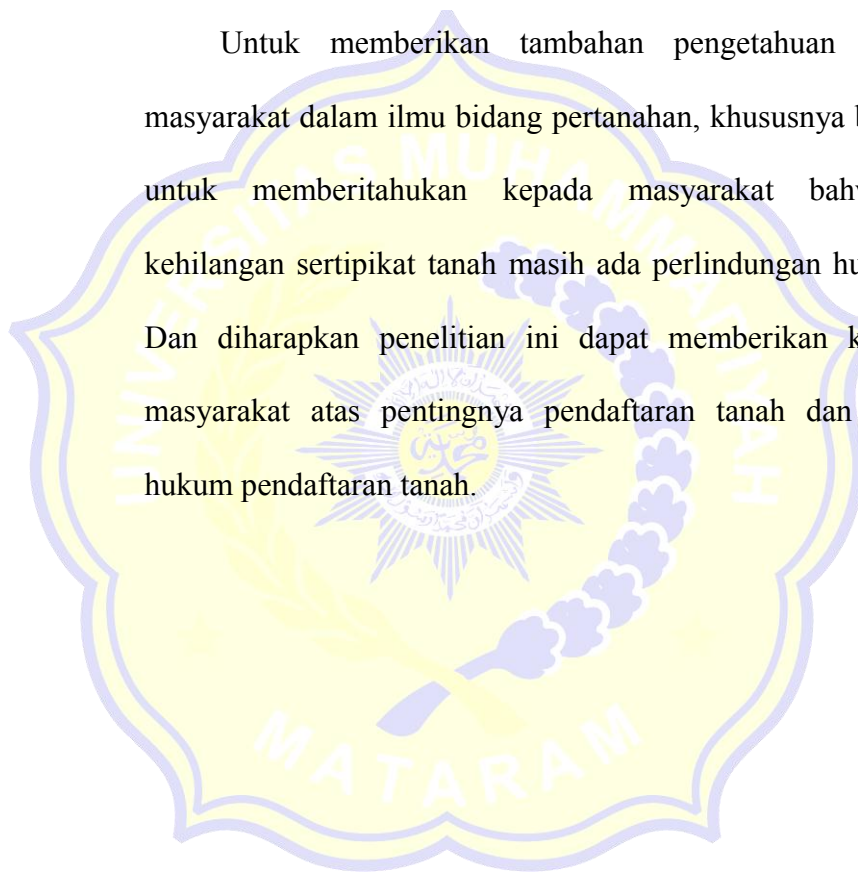
Secara akademis penelitian ini sebagai bahan penyusunan Skripsi yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi ditingkat Strata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

b. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang ilmu hukum perdata dan menambahkan perkembangan ilmu pengetahuan tentang tanah khususnya tentang perlindungan hukum sertipikat tanah.

c. Manfaat Praktis

Untuk memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat dalam ilmu bidang pertanahan, khususnya bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa jika kehilangan sertipikat tanah masih ada perlindungan hukumnya. Dan diharapkan penelitian ini dapat memberikan kesadaran masyarakat atas pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat hukum pendaftaran tanah.



#### D. Originalitas Penelitian/ Hasil Penelitian Yang Relevan

<b>1</b>	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Adanya Peristiwa Alam Gempa Bumi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960</i> Mirza Sheila Mamentu (2017) <sup>5</sup>
	<b>Rumusan Masalah</b>
	1. Bagaimana mekanisme pengaturan hak atas tanah di Indonesia? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah korban gempa bumi?
	<b>Hasil Penelitian</b>
	1. Ketentuan mengenai kepemilikan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal ini menekankan tanggung jawab negara terhadap tanah, air, dan sumber daya alam yang ada di negaranya, serta menekankan pentingnya pemanfaatan sumber daya tersebut sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat. Selain itu, Undang-Undang Pengaturan dan Pengadaan Tanah (UUPA) memberikan pedoman komprehensif mengenai kapan dan bagaimana hak kepemilikan tanah dapat dihapuskan. Hal ini diatur dalam dua pasal khusus UUPA: Pasal 22 yang mengatur tentang pendirian. 2. Apabila terjadi bencana alam, negara atau pemerintah wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat tanah, sepanjang kerusakan tanah tersebut tidak terlalu parah. Keterangan mengenai hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2007.
	<b>Persamaan</b>
	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah keduanya sama-sama meneliti tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak atas sertipikat yang hilang.
<b>Perbedaan</b>	
Perbedaan pertama, penelitian terdahulu menggunakan metode normatif. Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris dan berstudi kasus di Kantor ATR/BPN Kota Mataram.	

Tabel I. Originalitas Penelitian

<sup>5</sup> Mirza Sheila Mamentu, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Adanya Peristiwa Alam Gempa Bumi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Vol.5 No.9 (2017), Lex Privatum, Pada <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/18337>, Diakses 23 Oktober 2023

<b>2</b>	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Hilangnya Data-Data di Kantor Pertanahan Kota Kediri</i> Bahrul Alam (2022) <sup>6</sup>
	<b>Rumusan Masalah</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah akibat hilangnya data-data dan hambatannya di kantor pertanahan Kota Kendari?</li> <li>2. Bagaimanakah aspek hukum terhadap perlindungan hukum hak atas tanah hasil pemulihan data?</li> </ol>
	<b>Hasil Penelitian</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlindungan hukum hanya diberikan terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah masuk ke dalam arsip Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan pemulihan data adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang arsipnya telah musnah atau hilang. BPN bertugas melakukan pendataan dan sertifikasi ulang buku tanah, surat survei, dan sertifikasi sesuai dengan pedoman yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2010 Pasal 18. Hal ini dapat mengurangi nilai pembuktian sertifikat sebagai alat bukti. tentang hak atas tanah. Selain lamanya waktu, tantangannya adalah terbatasnya kapasitas Kantor Pertanahan Kendari dalam proses pendaftaran online yang baru-baru ini diterapkan di kantor pertanahan seluruh Indonesia.</li> <li>2. Dengan mempertimbangkan aspek hukum, struktural, dan budaya yang signifikan, serta perlindungan hukum atas hak atas tanah yang dihasilkan dari restorasi data, seluruh entitas terkait tercakup dalam hal ini</li> </ol>
	<b>Persamaan</b>
	Penelitian yang dilakukan saat ini dan penelitian sebelumnya memiliki kesamaan karena keduanya mengkaji perlindungan hukum bagi pejabat BPN yang salah menaruhkan sertifikat. Kesamaan lainnya adalah baik penelitian saat ini maupun penelitian terdahulu menggunakan metodologi penelitian normatif empiris.
<b>Perbedaan</b>	
Perbedaan pertama, lokasi penelitian terdahulu berlokasi di Kantor BPN Kota Kediri, penelitian sekarang berlokasi di Kantor ATR/BPN Kota Mataram. Perbedaan kedua adalah kompleksitas penelitian terdahulu lebih rinci terkait permasalahan pemegang sertifikat hak atas tanah. Perbedaan yang ketiga, penelitian	

<sup>6</sup> Bahrul Alam, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Hilangnya Data-data di Kantor Pertanahan Kota Kediri*, Tesis Unissula, ProQuest, Pada <https://www.proquest.com/openview/d784e9a5376d0c0208aa5b8bf876b9c1/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>, Diakses 23 Oktober 2023

terdahulu adalah karya ilmiah berjenis Tesis yang merupakan syarat untuk menyelesaikan studi di tingkat Magister, penelitian sekarang adalah karya ilmiah berjenis Skripsi yang merupakan syarat untuk menyelesaikan studi di tingkat Sarjana.

Tabel II. Originalitas Penelitian



<b>3</b>	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda</i> Agus Salim (2019) <sup>7</sup>
	<b>Rumusan Masalah</b>
	1. Bagaimana terjadinya sengketa hukum terhadap pemegang sertipikat ganda? 2. Bagaimana kendala dan solusi atas penyelesaian sengketa hukum sertipikat ganda?
	<b>Hasil Penelitian</b>
	1. Penelitian menunjukkan bahwa sertifikasi ganda dapat timbul karena berbagai keadaan. Salah satu faktor penyebab permasalahan ini adalah kurangnya itikad baik pemohon sertipikat. Selain itu, kesalahan yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam pengumpulan dan pengorganisasian data hukum dan fisik tanah juga berkontribusi terhadap masalah ini. Selain itu, kurangnya peta pendaftaran tanah yang komprehensif semakin memperburuk masalah ini. Terakhir, tempat tinggal para pemangku kepentingan yang tinggal di luar kota merupakan aspek lain yang perlu dipertimbangkan. 2. Pihak-pihak yang berkepentingan dapat memilih untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui proses litigasi atau melalui perundingan bersama di antara mereka sendiri. Selain itu, jika penyelesaian dilakukan melalui litigasi, maka perlu adanya aturan prosedur khusus yang dapat dicapai melalui proses pengadilan, mediasi BPN, atau diskusi.
	<b>Persamaan</b>
	Persamaan pertama adalah penelitian terdahulu dan penelitian sekarang adalah keduanya menggunakan metode normatif empiris, dan keduanya meneliti tentang sertipikat.
<b>Perbedaan</b>	
Perbedaan pertama, penelitian terdahulu mengkaji kompleksitas permasalahan terkait pemegang sertipikat hak atas tanah yang ganda. Penelitian sekarang mengkaji kompleksitas permasalahan terkait pemegang hak atas sertipikat yang hilang di Kantor ATR/BPN Kota Mataram.	

Tabel III. Originalitas Penelitian

<sup>7</sup> Agus Salim, *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*, Vol.2 No.2 (2019), Jurnal USM Law Review, Pada <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/2269/1490>, Diakses 23 Oktober 2023

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Secara linguistik, istilah “perlindungan” dan “hukum” dapat digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “perlindungan” diartikan sebagai sarana atau kegiatan yang bertujuan untuk memberikan perlindungan. Istilah “perlindungan” berasal dari kata “lindung” yang berarti “bersembunyi” atau “berada” pada suatu tempat yang aman untuk dilindungi. Selanjutnya istilah “proteksi” berkembang menjadi “berlindung” yang berarti suatu tindakan yang perlu dilindungi.<sup>29</sup>

Perlindungan hukum menurut undang-undang dasar adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau pengusaha dengan sejumlah peraturan yang ada. Konsep hukum dapat ditafsirkan dalam delapan cara berbeda, termasuk hukum yang bertalian dengan mereka yang berada dalam posisi otoritas, hukum yang bertalian dengan pejabat, hukum yang bertalian dengan perilaku, hukum yang bertalian dengan seperangkat peraturan, hukum bertalian dengan system nilai, hukum karena bertalian dengan sistem hukum, hukum bertalian

---

<sup>29</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *KBBI VI Daring*, Pada <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, Diakses 23 Oktober 2023



dengan studi teori hukum, dan hukum bertalian dengan bidang praktik hukum.

“Penafsiran hukum yang beragam dari perspektif yang berbeda dapat menunjukkan bahwa hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang tertulis dan aparat penegak hukum, seperti yang umumnya dirasakan oleh orang awam yang mungkin kurang memahami sistem hukum secara komprehensif. Namun, kerangka hukum mencakup entitas yang hadir dalam struktur masyarakat”.<sup>30</sup>

Perlindungan hukum menurut para ahli, diantaranya:<sup>31</sup>

- 1) Menurut Sajipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah Pemberian perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain merupakan aspek mendasar untuk menjamin agar masyarakat dapat sepenuhnya melaksanakan semua hak hukum yang diberikan kepadanya”.
- 2) Menurut Philipus M. Hadjon, “perlindungan hukum adalah menjaga martabat manusia dan pengakuan hak hukum individu sesuai dengan kerangka hukum yang ditetapkan, sangat penting dalam mencegah Tindakan sewenang-wenang”.
- 3) Menurut CST Kansil, “perlindungan hukum adalah martabat manusia dan pengakuan hak hukum individu yang sesuai dengan kerangka hukum yang ditetapkan, sangat penting dalam mencegah Tindakan sewenang-wenang”.
- 4) Menurut Muktie A. Fadjar, “perlindungan adalah penyempitan ruang lingkup semantic pengaman, khususnya terbatas pada perlindungan hukum, terlihat jelas dalam hal ini. Pengaman hukum tersebut berkaitan dengan adanya hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh individu sebagai badan hukum dalam hubungannya dengan sesama manusia dan lingkungannya. Dalam bidang hukum, individu diberkahi dengan kepribadian hukum, yang menganugerahkan kepada mereka seperangkat hak dan kewajiban yang dapat ditegakkan melalui sarana hukum”.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Soedjono Dirdjosiswo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal.25

<sup>31</sup> Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hal.121

<sup>32</sup> Muktie, A. Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005. hal. 74

## 2. Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bagi rakyat menurut Philipus M. Hadjon terdiri dari 2 macam, yaitu:<sup>33</sup>

### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang bersifat preventif, yang dimana subjek hukum diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mempunyai bentuk yang pasti, sehingga dapat menjadi upaya preventif terhadap potensi terjadinya perselisihan. Pentingnya perlindungan hukum preventif terutama terlihat pada tindakan pemerintah yang bertumpu pada kebebasan bertindak, karena hal ini mengharuskan pemerintah untuk berhati-hati dan penuh pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan.

### 2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif adalah untuk menyelesaikan perselisihan. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan. Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Umum di Indonesia menangani perlindungan hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, “Subyek hukum diberikan perlindungan hukum oleh hukum karena adanya suatu hubungan

---

<sup>33</sup> Chamdani, *Hukum Ketenagakerjaan Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Buruh Atas Upah Yang Belum Dibayar Oleh Pengusaha Pailit*, LaksBang Justitia, Yogyakarta, 2020, hal.15-16

hukum.” Perlindungan hukum ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada)”.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pemegang Hak**

Setiap pribadi manusia dilahirkan dengan ciri-ciri normatif yang disebut hak, yang digunakan dalam kerangka hak atas kesetaraan dan hak atas kebebasan dalam hubungannya dengan orang dan lembaga lain. Hak-hak dasar yang dimiliki setiap orang sejak lahir dikenal sebagai Hak Asasi Manusia (HAM). Hak asasi manusia adalah hak yang tidak dapat dicabut yang menyertai keberadaan manusia yang bermartabat. Alasan pemberian hak ini bukan berasal dari negara atau masyarakat, melainkan karena hak yang melekat pada individu. Oleh karena itu, pengakuan hak asasi manusia tidak bergantung pada tindakan pihak lain, baik individu, kelompok, maupun negara lain. Pada masa reformasi ini, persoalan hak asasi manusia sering menjadi bahan perdebatan dan perhatian yang semakin besar. Dibandingkan era sebelumnya, era reformasi sangat mementingkan dan mengedepankan hak asasi manusia. Penting untuk diingat bahwa kita hidup dalam kerangka sosial dan tidak hidup terisolasi saat menjalankan hak-hak kita. Kita dilarang melanggar hak asasi manusia orang lain dalam upaya mengejar atau mewujudkan hak kita sendiri.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Susani Triwahyuningsih, Perlindungan dan Penegakan Hak Asasi Manusia (HAM) di Indonesia, Vol.2 No.2, (2018), Jurnal Hukum Legalstanding, <http://journal.umpo.ac.id/index.php/LS/article/view/1242>, Diakses 25 Oktober 2023

## C. Tinjauan Umum Tentang Tanah

### 1. Pengertian Tanah Berdasarkan Hukum

Tanah merupakan suatu karunia Tuhan yang telah menciptakannya dengan sedemikian rupa. Tanah mempunyai pengertian yaitu merupakan bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral serta bahan organik dan tanah juga bagian bumi yang paling luar serta bagian bumi yang paling atas. Tanah bagi masyarakat memiliki makna yang banyak. Dalam konteks ekonomi, tanah memiliki peran yang sangat penting sebagai sarana produksi yang dapat memberikan keuntungan dan kesejahteraan bagi pemiliknya. Dari segi politik, kepemilikan tanah juga dapat mempengaruhi posisi seseorang dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Selain itu, secara kultural, tanah juga dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial seseorang. Terakhir, tanah juga memiliki makna yang sakral karena seringkali berkaitan dengan warisan dan masalah-masalah spiritual.<sup>35</sup> Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan, “tanah adalah permukaan bumi atau dengan kata lain adalah kulit bumi”. Dalam hukum agraria tanah tidak mencakup semua aspeknya yang ada di dalam tanah, akan tetapi pengertian tanah hanya menyangkut tentang hak untuk mendapatkan apa yang seharusnya diperoleh.

---

<sup>35</sup> Sejati Rakasiswi & Umar Ma'ruf, *Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah*, Prosiding Seminar Nasional Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum, Pada <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8664>, Diakses 24 Oktober 2023

Pengertian tanah juga bisa diartikan bahwa tanah merupakan bagian bumi yang terletak paling atas.

Urip Santoso mengatakan, “merupakan keseluruhan ketentuan hukum yang menyeluruh baik tertulis ataupun tidak tertulis, yang seluruhnya mempunyai objek pengaturan yang sama ialah penguasaan hak atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum yang konkrit, menurut sudut pandang publik dan privat, yang bisa dipelajari dan disusun secara sistematis atau teratur sampai keseluruhannya jadi satu kesatuan yang utuh secara sistematis”.<sup>36</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah**

##### **1. Pengertian Sertipikat Tanah**

Sertipikat tanah merupakan suatu bukti kepemilikan atas suatu tanah yang telah didaftarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional guna mendapatkan hak atas tanah tersebut secara utuh, sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional sangatlah penting guna seseorang ternukti mempunyai hak atas lahan yang dimilikinya serta terbukti sudah didaftarkan.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat diakui sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan, “pembuktian tersebut mengenai hak-hak atas tanah, hak pengelolaan tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak

---

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*, Pranamedia Group, Jakarta, 2012, hal. 11

tanggung yang telah didaftarkan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan, “buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar dimana dalam buku/kitab tanah tersebut memuat data yuridis serta data fisik tentang objek pendaftaran tanah yang sudah menjadi hak pemilik tanah”.

Sertipikat tanah diartikan sebagai “surat keterangan hak yang terdiri atas salinan buku tanah dan sertipikat pengukuran, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Badan,” menurut para ahli, termasuk Ali Achmad Chomsa. “Salinan buku/buku tanah serta surat ukur yang kemudian keduanya disatukan menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya dipilih oleh Menteri Negara”, begitulah definisi Bachtiar Effendie tentang sertipikat tanah.<sup>37</sup>

## 2. Jenis-jenis sertipikat

### a. Sertipikat Hak Milik (SHM)

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa, “hak milik atas tanah adalah hak yang paling lengkap, kuat, dan diwariskan yang dapat dimiliki oleh seseorang sehubungan dengan tanahnya”. Oleh karena itu, Sertipikat Kepemilikan merupakan bukti kepemilikan

---

<sup>37</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 25

tanah yang terbaik dan paling tahan lama, dapat dialihkan dan bersifat abadi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggungjawab menerbitkan Sertipikat Hak Milik. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuatan Surat-surat Tanah yang memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta hak atas tanah yang asli, sejalan dengan hal tersebut.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau perusahaan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. HGU ini dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, dan dapat diperpanjang hingga maksimal 25 tahun. Jika pemegang HGU masih ingin menggunakan tanah tersebut setelah masa berlaku habis, maka dia harus mengajukan permohonan perpanjangan HGU. Permohonan ini hanya dapat dilakukan sekali setelah masa berlaku HGU habis.<sup>38</sup>

Pemindahan dan pengalihan hak penggunaan usaha dapat dilakukan kepada pihak lain. Namun, warga negara asing tidak memiliki hak penggunaan usaha tersebut. Hak tersebut hanya dapat dimiliki oleh badan hukum dengan modal nasional yang progresif, baik yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri.

---

<sup>38</sup> Shanti Rachmadsyah, Hak Guna Usaha, Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/hak-guna-usaha-It4ba0a003b4035> , Diakses pada 24 Oktober 2023

Jenis hak ini digunakan untuk keperluan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan. Jika persyaratan-persyaratan tersebut tidak terpenuhi lagi meskipun batas waktu belum habis, maka pemegang hak harus segera melepaskan dan mengalihkannya kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan tersebut dalam waktu 1 tahun. Jika dalam jangka waktu tersebut hak tersebut tidak dilepaskan dan tidak dialihkan oleh pemegang hak, maka hak tersebut secara otomatis menjadi batal menurut hukum.<sup>39</sup>

Hak guna usaha juga dapat batal demi hukum sebagaimana yang telah ditentukan berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hanya sebelum jangkanya berakhir
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

---

<sup>39</sup> R. Rustandi Ardiwilaga, Hukum Agraria Indonesia, NU Masa Baru, Bandung, 1962, hal.48



Sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Agraria (UUPA) Tahun 1960 Pasal 35, “hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan menguasai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan hak milik, yang jangka waktunya dibatasi selama 30 tahun”. Namun perlu diperhatikan bahwa durasi tersebut dapat diperpanjang hingga maksimal 20 tahun.<sup>40</sup>

d. Hak pakai

Hak pakai berdasarkan Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak untuk memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, serta hak penggunaan ini dapat dilakukan dengan menggunakan tanah milik orang lain melalui perjanjian dengan pemilik hak atas tanah tersebut, yang bukanlah perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Perbedaan antara hak penggunaan dengan hak-hak lainnya adalah bahwa undang-undang tidak mengatur jangka waktu penggunaan tanah. Hanya warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cipta Publishing, Surabaya, 2005, hal. 109

memiliki perwakilan di Indonesia yang berhak memiliki hak pakai.<sup>41</sup>

e. Hak pengelolaan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Tanah, Hak Atas Tanah, Bangunan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Hak Guna Bangunan atas tanah Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang melalui Akta Pemberian Hak. Membangun di atas Tanah Milik. Pada akhir masa pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan, Hak Guna Bangunan atas tanah Milik beralih menjadi tanah milik negara atau tanah hak pengelolaan.

Harap diperhatikan, bahwa Hak Guna Bangunan ini dapat dipindahtangankan dan dialihkan kepada individu atau entitas lain. Perlu dicatat bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang sah (*ius constitutum*) dan beroperasi di Indonesia yang berhak memiliki Hak Guna Bangunan ini.

### 3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah

Merujuk pada Pasal 32 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, “sertipikat mempunyai fungsi vital sebagai bukti yang kuat mengenai fakta fisik dan data yuridis yang disebutkan di dalamnya” guna memberikan kepastian hukum kepada pemegang tanah. hak dan hak

---

<sup>41</sup> Suryani Sappe, dkk., *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa*, Vo.2 No.1 (2021), Batulis Civil Law Review, Pada <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/ballrev/article/view/560>, Diakses 24 Oktober 2023

milik atas satuan rumah susun. Fakta fisik dan hukumnya harus sesuai dengan keterangan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan agar sertipikat ini tetap sah”.<sup>42</sup>

Baik dalam menjalankan prosedur hukum rutin maupun dalam berperkara di pengadilan, fakta fisik dan yuridis yang terkandung dalam sertipikat tanah harus diakui sebagai alat bukti yang sah kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Informasi yang tercantum dalam data fisik dan hukum harus sesuai dengan informasi dalam sertipikat.<sup>43</sup>

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, “sertipikat merupakan bukti yang sah, asalkan data fisik dan yuridisnya sesuai atau bersetujuan dengan data dalam surat survei dan buku tanah/buku terbitan”. Ini merupakan langkah penting untuk menguji validitas sertifikasi. Pertama, sertipikat memberikan kejelasan hukum kepada pemiliknya, sehingga membantu menghindari perselisihan. Kedua, sepanjang peraturan tersebut tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka pemilik tanah yang memiliki sertipikat diperbolehkan untuk menegakkan aturan apapun.<sup>44</sup>

Apabila sebidang tanah telah secara sah diberikan sertipikat yang memuat nama dan badan hukum yang membeli tanah itu dan mempergunakannya dengan itikad baik sambil memilikinya dengan

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 478

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *Loc., Cit.*

<sup>44</sup> Nurmantyo & Umar Ma'ruf, *Dynamics of the Community In the Implementation of Complete Systematic Land Registration In the Land Office of Blora Regency*, Vo.3 No.1 (2020), Jurnal Daulat Hukum, Pada <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/8430>, Diakses 24 Oktober 2023

sebenarnya, maka pihak lain yang mengaku mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut hak yang telah ada. diakuisisi oleh pemilik tanah. Syaratnya, pihak yang menuntut hak atas tanah tersebut harus memberikan persetujuan tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat, atau mengajukan gugatan ke pengadilan untuk sengketa kepemilikan. atau penerbitan sertipikat.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan upaya sehingga pemegang hak atas tanah dapat secara mudah menyatakan bahwa haknya terhadap setiap bidang tanah tertentu. Penerbitan sertipikat akan dilakukan jika bidang tanah yang bersangkutan dinyatakan telah bebas dari masalah-masalah atau catatan dalam pembukuannya maka pejabat tidak akan atau belum bisa menerbitkan sertipikat hak atas tanah tersebut.<sup>45</sup>

#### **4. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Dalam kegiatan pendaftaran tanah maka akan terbit suatu alat bukti kepemilikan yang berupa sertipikat tanah yang dimana sebagai alat bukti yang sah atas suatu tanah tersebut, adapun fungsi dari sertipikat hak atas tanah tersebut, yaitu:

1. Sertipikat merupakan alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan atas suatu tanah yang dimilikinya, fungsi utama dari sertipikat hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 19 Ayat (1)

---

<sup>45</sup> Siti Maryam Patajai, *Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah*, Vol.22 No.1 (2019), Jurnal Ilmiah Hukum, Pada <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/25>, Diakses 24 Oktober 2023

huruf c dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Setelah dimilikinya sertipikat atas hak atas tanah, maka suatu orang atau badan hukum akan dengan mudah menunjukkan bahwa dirinya menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Bagi pemilik hak atas tanah juga bisa membuktikan bahwa tanah tersebut sudah tercantum dalam buku tanah atau sertipikat tanah yang dimana dalam sertipikat hak atas tanah terdapat luas tanah, batas-batas tanah, serta hak-hak lain yang membebaninya.

2. Fungsi sertipikat hak atas tanah bagi pemerintah adalah dengan adanya sertipikat tanah maka akan diperolehnya data mengenai tanah yang tersimpan dalam kantor pertanahan. Sertipikat hak atas tanah juga dapat memberikan rasa aman kepada pemiliknya, sertipikat hak atas tanah juga menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa.
3. Sertipikat berfungsi untuk keperluan pemungutan pembayaran pajak tanah, pajak tanah merupakan salah satu pemasukan kas bagi negara. Dalam menentukan objek pajak status tanahnya
4. harus menjadi hak milik serta wajib pajak bagi pemegang hak milik atas tanah yang Namanya tercantum dalam sertipikat tanah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dan normatif.

Metode penelitian empiris adalah suatu metode penelitian yang dilakukan dengan meneliti data primer.<sup>46</sup> Oleh karena itu, guna memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah yang hilang, penelitian hukum ini berupaya untuk memperhatikan, menganalisis, dan memahami penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan dalam praktik.

Metode penelitian normatif meliputi kajian dokumen melalui penggunaan beberapa teks hukum sekunder, antara lain teori hukum, putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, dan pendapat ahli.

#### **B. Metode Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini ditempuh dengan mengkaji bagaimana bentuk, isi, dan penegakan peraturan perundang-undang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

---

<sup>46</sup> Amirudin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 118

## 2. Pendekatan Sosiologis

Penelitian dilakukan melalui evaluasi yang dilakukan di Kantor ATR/BPN Kota Mataram.

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian ini dilaksanakan atau tempat dimana seseorang melaksanakan penelitian. Lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor ATR/BPN Kota Mataram.

### D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data

#### 1. Jenis dan sumber bahan hukum

- a) Bahan hukum primer, bahan hukum yang sifatnya mengikat atau berhubungan dengan permasalahan yang terkait. Dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.
- b) Dalam buku-buku literatur akademik dapat ditemukan bahan hukum sekunder yang menguraikan bahan hukum primer. Bahan-bahan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mencari pendapat dan konsep teoritis yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier meliputi ensiklopedia, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan bahan hukum lainnya yang menjelaskan dan memberikan petunjuk mengenai bahan hukum primer dan sekunder.

2. Jenis dan sumber data

a) Data yang dikumpulkan langsung dari masyarakat dan diteliti disebut dengan data primer. Data lapangan berupa wawancara dan observasi terhadap pegawai Kantor ATR/BPN Kota Mataram digunakan dalam penelitian ini.

b) Data sekunder meliputi informasi yang terdapat dalam buku, dokumen resmi, temuan penelitian yang disajikan dalam laporan, dan sumber lainnya.<sup>47</sup>

**E. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data**

Berdasarkan penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah suatu yang disengaja yang bertujuan untuk memahami seluk-beluk suatu fenomena melalui pengetahuan dan gagasan sebelumnya, dengan tujuan akhir memperoleh Informasi yang diperlukan untuk memajukan upaya penelitian.

2. Studi Kepustakaan

---

<sup>47</sup> Eka N.A.M Sihombing & Cynthia Hadita, *Op., Cit.*, Hlm. 51



Memeriksa dokumen resmi, undang-undang, buku, dan sumber literatur lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti merupakan salah satu cara pengumpulan data dengan menggunakan teknik studi dokumen.

### 3. Wawancara

Percakapan dengan tujuan tertentu disebut wawancara. Dua orang terlibat dalam dialog. Orang yang diwawancarai menjawab pertanyaan pewawancara, dan pewawancara mengajukan pertanyaan. Informan diwawancarai secara menyeluruh sebagai bagian dari teknik wawancara ini.<sup>48</sup> Tujuan dari wawancara mendalam ini adalah untuk mengumpulkan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.

#### **F. Analisis Bahan Hukum dan Data**

Proses pengorganisasian dan pengklasifikasian data ke dalam unit deskriptif dasar, pola, dan kategori untuk mengembangkan hipotesis kerja berdasarkan data yang diketahui disebut sebagai analisis data.<sup>49</sup> Metode deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisis data penelitian, dan deskripsi berdasarkan data empiris yang dikumpulkan digunakan untuk mendeskripsikan pembahasan dan temuan penelitian.

---

<sup>48</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, Hlm. 186

<sup>49</sup> *Ibid.*, Hlm. 103

### G. Jadwal Penelitian

Berikut jadwal penyusunan proposal penelitian sampai tahap penyusunan yang disusun peneliti disajikan dalam tabel.

NO	KEGIATAN	BULAN															
		Okt		Nov				Des				Jan					
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
1	Penetapan Judul	■	■	■													
2	Observasi			■	■												
3	Penyusunan Proposal					■	■	■	■								
4	ACC Proposal/ditetujui uji plagiasi							■	■	■							
5	Ujian Seminar Proposal										■	■					
6	Penelitian Perpustakaan											■	■	■			
7	Analisis data atau bahan hukum													■	■	■	
8	Penyusunan Laporan penelitian														■	■	
9	Seminar Hasil Penelitian I														■	■	
10	Uji plagiasi Akhir														■	■	
11	Publikasi Hasil Penelitian														■	■	

Tabel IV. Jadwal Penelitian