

SKRIPSI

PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH

KARENA HILANG (STUDI DI KANTOR ATR BPN KABUPATEN BIMA)



DISUSUN OLEH

MUHAMMAD JUNIALDI

617110028

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

MATARAM

2024

ABSTRAK

PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK ATAS TANAH KARENA HILANG (STUDI DI KANTOR ATR BPN KABUPATEN BIMA)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas sertipikat pengganti apabila sertipikat lama telah hilang. Jenis penelitian ini adalah hukum normatif dan empiris, dengan metode pendekatan perundang-undangan (Statue Approach) dan pendekatan sosial (sociological approach). Kekuatan hukum sertipikat pengganti apabila sertipikat lama ditemukan, berdasarkan hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa apabila sertipikat suatu bidang tanah telah dinyatakan hilang oleh pemiliknya, dan telah di mohonkan sertipikat penggantinya, dalam pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum hak atas tanah pada umumnya yang mana sertipikat tersebut sama-sama merupakan surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut dapat terlihat pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. BPN menyerahkan sertipikat pengganti kepada pemohon sertipikat pengganti memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertipikat yang hilang sebelumnya karena merupakan salinan sertipikat.

Kata kunci : Sertifikat Pengganti, Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

ISSUANCE OF REPLACEMENT LAND RIGHTS CERTIFICATES DUE TO LOSS (STUDY AT THE ATR BPN OFFICE OF BIMA REGENCY)

This study aims to determine the legal strength and legal protection for holders of replacement certificates when the original certificate has been lost. This research is both normative and empirical legal research, using a statutory approach and a sociological approach. The legal strength of a replacement certificate, if the original certificate is found, based on the results of the study, can be explained as follows: when the certificate of a land parcel has been declared lost by its owner and a replacement certificate has been requested, Article 58 of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration stipulates that in the case of replacing a certificate due to damage or renewal of the certificate's form, the original certificate is to be retained and destroyed. Legal protection for holders of replacement land rights certificates is essentially the same as the legal protection of land rights in general, where the certificate serves as proof of ownership and holds strong evidentiary power. This is evident in Article 32 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997. The National Land Agency (BPN) issues the replacement certificate to the applicant, and it holds the same evidentiary power as the lost certificate since it is a duplicate of the original.

Keywords: *Replacement Certificate, Land Rights, Legal Protection*

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM

KEPALA
UPT P3B
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya yang begitu penting untuk kehidupan manusia. Hampir semua aktivitas manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, bergantung pada tanah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk mata pencaharian. Namun, ketersediaan tanah sangat terbatas dalam hal jumlah dan luasnya, serta tidak mengalami peningkatan sesuai dengan kebutuhan manusia. Ketidakseimbangan antara jumlah serta luas tanah yang tersedia dengan kebutuhan yang terus meningkat membuat tanah memiliki nilai yang sangat penting¹.

Menurut Pasal 33 Ayat 3 UUD Republik Indonesia Tahun 1945² menyatakan:“ bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Yang berarti bahwa tanah mesti digunakan seefisien mungkin serta dilestarikan agar dapat memberikan manfaat maksimal untuk kehidupan manusia. Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1)³ berbunyi:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan - badan hukum”.

¹ Liani Sari, Ahamad Rifai Rahawarin, dan Burhan Abdullah, "Bentuk Perbuatan Yang Merupakan Tindak Pidana Di Bidang Pertanahan", *Journal of Law Review*, 1.1 (2022), 25–40

² Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*, Ps. 33

³ *Ibid.* Ps. 4

Dengan demikian, dalam istilah hukum, tanah merujuk pada permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah berarti hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang bersifat terbatas dan berdimensi dua, yaitu panjang serta lebar. Hak atas tanah bisa diberikan serta dimiliki oleh individu, baik Warga Negara Indonesia maupun WNA yang berdomisili di Indonesia, berupa hak pakai dan hak sewa, serta oleh kelompok orang atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berlokasi di Indonesia⁴.

Negara Republik Indonesia, sebagai negara hukum yang bersifat agraris, menjadikan tanah sebagai elemen yang sangat penting dalam proses pembangunan⁵. Masalah tanah adalah isu yang sangat penting dalam melaksanakan pembangunan di Indonesia. Makanya, sistem politik hukum pertanahan begitu diperlukan. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk kepentingan masyarakat dan terbatasnya jumlah tanah yang tersedia di Indonesia, diperlukan aturan yang memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini penting untuk menjaga keteraturan dalam pemanfaatan tanah, salah satunya melalui pengesahan UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA⁶ serta Peraturan

⁴ Jum Anggrini, "Penerapan Asas Nasionalitas Dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia (Studi Kasus Pp No.40 Tahun 1996)", *Jurnal Dinamika Hukum*, 12.1 (2012), 173–85

⁵ Elita Rahmi, "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (Hpl) Dan Realitas Pembangunan Indonesia", *Jurnal Dinamika Hukum*, 10.3 (2010), 349–60

⁶ Indonesia, *Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria*,

Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997)⁷.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah memiliki nilai lebih, karena sertifikat ini dianggap sebagai bukti yang kuat dan diakui secara hukum dibandingkan dengan dokumen tertulis lainnya. Apalagi menurut Pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 Tahun 1997⁸ dengan tegas menyatakan “Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya”. Dengan demikian, pemilik sertifikat hak atas tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 dianggap sebagai pemilik yang sah dari tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut, dan statusnya harus dianggap benar hingga ada keputusan pengadilan yang membuktikan. PP No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk mengurangi masalah terkait tanah yang dimiliki masyarakat, pendaftaran hak atas tanah perlu dilakukan, seperti dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997⁹.

Seiring berjalannya waktu, kepemilikan sertifikat tanah seringkali menghadapi berbagai masalah walaupun sertifikat itu adalah bukti yang kuat untuk hak atas tanah. Masalah-masalah ini bisa mencakup kerusakan pada sertifikat yang disebabkan oleh bencana alam, kerusakan karena usia kertas, atau kerusakan akibat kelalaian pemegang sertifikat, sehingga

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Icassp, 1997

⁸ *Ibid.* PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 31

⁹ *Ibid.* PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 3

sertifikat menjadi tidak dapat digunakan atau dibaca dengan jelas¹⁰. Selain kerusakan pada sertifikat, masalah lain yang sering dihadapi oleh pemegang sertifikat yaitu kehilangan sertifikat yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga merugikan pemegang hak atas tanah. Proses penerbitan sertifikat pengganti untuk sertifikat yang hilang mirip dengan proses penerbitan sertifikat baru atau pengganti karena kerusakan. Namun, untuk sertifikat pengganti yang hilang, diperlukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis tanah tersebut serta pengumuman di media massa. Dalam konteks ini, pemerintah menawarkan solusi bagi warga yang mengalami kerusakan atau kehilangan sertifikat tanah mereka, dengan menerbitkan sertifikat pengganti. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum di Pasal 57 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, berbunyi: “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”

Dari pemaparan tersebut diatas, peneliti tertarik mengangkat penelitian tentang dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti tersebut di BPN Kabupaten Bima.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, maka perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

¹⁰ Muh. Afied Hambali Angen Estu Pawestri, Arie Purnomosidi, "Problematika Penerbitan Sertipikat Pengganti Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Hukum Tata Negara*, 7.1 (2021), hal. 14–25.

1. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat pengganti hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Bima ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang hak atas sertifikat pengganti apabila sertifikat lama telah dijadikan jaminan hutang oleh pihak lain?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat pengganti hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Bima.
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas sertifikat pengganti jika sertifikat lama sudah dijadikan jaminan hutang oleh pihak lain.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

a. Manfaat Akademik

Untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum S-1 di Universitas Muhammadiyah Mataram

b. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan kontribusi akademis dan melengkapi referensi yang ada, terutama dalam hal hukum warisan perdata.

c. Manfaat Praktis

Memberikan saran kepada pemerintah dalam merancang kebijakan mengenai hukum warisan, serta menjadikannya sebagai referensi bagi masyarakat luas.

D. Orisinilitas Penelitian

No.	Nama dan Judul	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1.	Susetiyo Budi , Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Palembang). ¹¹	1. Bagaimanakah Proses pelaksanaan penerbitan sertifikat yang hilang di Kantor Cabang Kota Palembang? 2. Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak dalam sertifikat yang hilang dan bagaimana upaya penyelesaiannya?	Dalam penelitian ini menggunakan hukum empiris, dari hasil penelitian disimpulkan bahwa untuk menganalisis bagaimana proses pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti yang hilang dan juga untuk mengetahui akibat hukum terhadap para pihak dalam sertifikat yang hilang dan bagaimana upaya penyelsainnya.	1. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu untuk sama- sama melakukan penelitian terhadap perkara Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang hilang. Namun perbedaannya penelitian yang dilakukan Susetiyo Budi terdapat dirumusan masalah yang membahas bagaimana akibat hukum terhadap para pihak dalam sertifikat yang hilang. 2. Perbedaannya, penulis pada rumusan masalahnya membahas bagaimana perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat pengganti jika sertifikat lama telah digunakan sebagai jaminan utang oleh pihak lain?
2.	Diah Ayu Andriana, Analisis Yuridis Terhadap	1. Bagaimana tinjauan umum dan kendala atas penerbitan	Dalam penelitian ini menggunakan hukum Normatif, dari hasil	1. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu

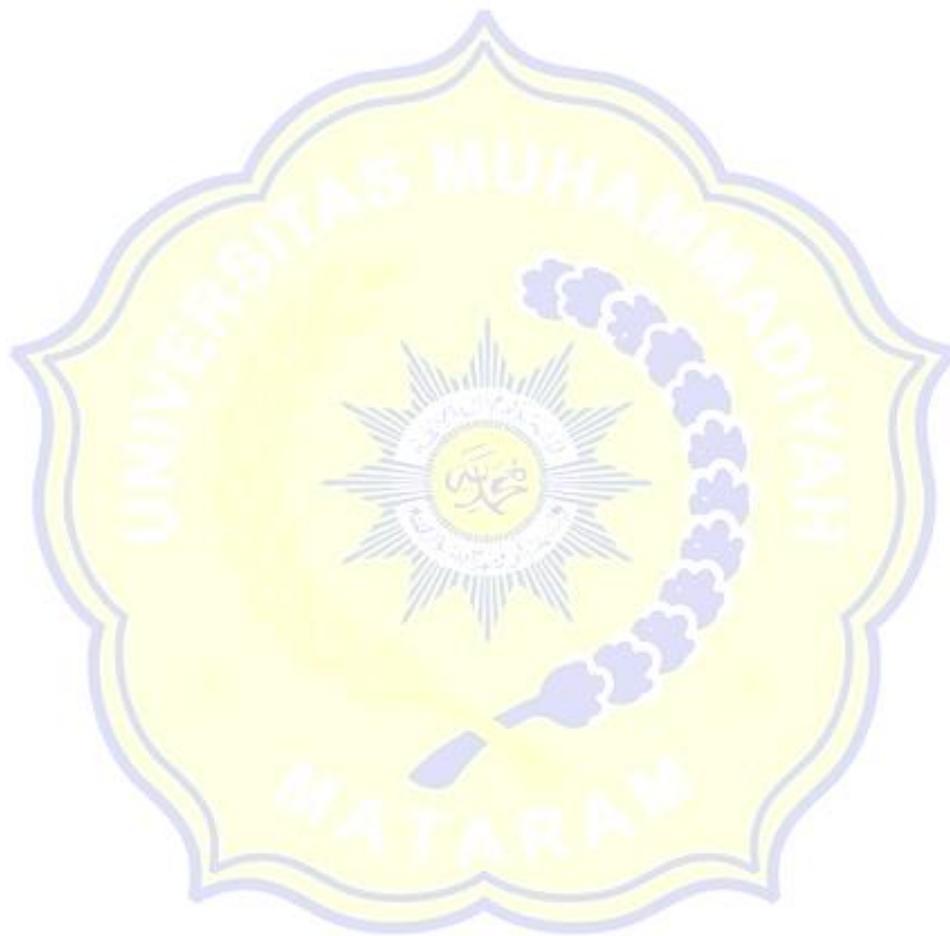
¹¹ Susetiyo Budi, “*Perlaksanaan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Hilang (Studi di Kantor Pertanahan Kota Palembang)*”, Universitas Muhammadiyah Palembang”, Palembang, 2019.

	<p>Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak atas Tanah Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Kota Purbalingga (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg).¹²</p>	<p>sertifikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang? 2. Bagaimana tanggung jawab hukum bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan hilangnya sertifikat pengganti dan apa mekanisme upayanya? 3. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang di Kantor pertanahan Purbalingga Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)?</p>	<p>penelitian disimpulkan bahwa untuk mengetahui akibat hukum dan mekanisme penyelesaiannya diterbitkan sertifikat pengganti, dan untuk mengetahui tinjauan yuridis perkara yang dilakukan di Kantor Pertanahan Purbalingga dengan menganalisis Putusan Nomor 01/Pdt.G/206/PN.Pbg.</p>	<p>untuk mengetahui kekuatan hukum sertifikat pengganti. 2. perbedaannya penelitian ini membahas tentang analisis yuridis terhadap penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang di kantor pertanahan kota purbalingga (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg) yang mengacu pada tinjauan yuridis subjek kantor pertanahan kota purbalingga, sedangkan penulis dalam penelitiannya tidak melibatkan perkara hukum yuridis.</p>
3.	<p>Irwin Perison, Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Semarang).¹³</p>	<p>1. Bagaimana cara pelaksanaan permohonan untuk penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah? 2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah?</p>	<p>Dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, dari hasil penelitian disimpulkan bahwa dalam penelitiannya untuk mendeskripsikan pelaksanaan penerbitan sertifikat hak atas tanah dan mendeskripsikan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas</p>	<p>1. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu, sama-sama melakukan penelitian terhadap perkara Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang hilang. 2. Perbedaannya dalam penelitian ini terletak pada fokus rumusan masalahnya. Irwin Perison membahas perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat</p>

¹² Diah Ayu Andriana, "Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang di Kantor Pertanahan Kota Purbalingga (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)", Fakultas Hukum Universitas Jember, Jawa Timur, 2019

¹³ Irwin Perison, "Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya (Studi Kasus Pertanahan Kota Semarang)", Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Jawa Tengah, 2017.

			tanah yang hilang oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang	hak atas tanah, sedangkan penulis berfokus pada perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat pengganti ketika sertifikat lama telah digunakan sebagai jaminan utang oleh pihak lain.
--	--	--	--	--



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian Penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang studi di kantor BPN Kabupaten Bima, maka peneliti dapat menyimpulkan :

1. Faktor – faktor penyebab tentang permohonan penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima didasarkan permohonan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima lebih banyak permohonan sertifikat pengganti sebab hilang daripada permohonan sertifikat pengganti disebabkan rusak. Adapun permohonan sertipikat pengganti disebabkan menggunakan belangko lama belum ada dan mengalami perubahan luas ada dua selama tiga tahun terakhir yaitu priode tahun 2021-2023. Sertifikat hak atas tanah dikategorikan hilang jika sertifikat tersebut tidak lagi berada dalam penguasaan fisik pemiliknya. Hal ini bisa terjadi karena berbagai alasan, seperti sertifikat tercecer, dicuri, terbakar, atau dititipkan kepada seseorang namun tidak pernah dikembalikan, sehingga sertifikat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak. Pemegang hak, untuk itu orang yang sudah melaksanakan transaksi hukum (seperti jual beli, hibah, atau jaminan kredit) terkait dengan sertifikat yang hilang atau rusak, mendapat perlindungan hukum baik di bidang pidana, hukum Tata Usaha Negara, maupun hukum perdata. Jika sertifikat yang hilang ditemukan, pemohon

wajib mengembalikannya ke Kantor Pertanahan yang menerbitkannya dalam menghindari adanya sertifikat ganda.

2. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat pengganti, terutama jika sertifikat lama telah digunakan sebagai jaminan utang, tetap terjaga setelah penerbitan sertifikat pengganti. Perlindungan hukum yang didapat pemegang sertifikat pengganti setara dengan perlindungan yang diterima oleh pemegang sertifikat hak atas tanah secara umum. Sertifikat tanah ini berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum yang kuat untuk pemiliknya.

B. Saran

1. Pemerintah, terutama Kantor ATR/BPN Kabupaten Bima, perlu lebih giat dalam menyuluh masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah dan sertifikat pengganti bagi pemilik yang sertifikatnya hilang. Dengan demikian, akan tercipta kepastian serta perlindungan hukum yang lebih baik untuk pemilik hak atas tanah.
2. Untuk pembuat UU, sebaiknya membuat peraturan tegas mengenai sanksi hukum terhadap pelaku kejahatan yang dengan itikad tidak baik telah menyalahgunakan pemanfaatan sertipikat hak milik orang lain untuk kepentingan sendiri yang senantiasa merugikan hak dan kepentingan orang lain.
3. Bagi Masyarakat, hendaknya menyimpan dokumen – dokumen berharga ditempat yang khusus sehingga terhindar dari kerusakan atau hilang.

Misalnya disediakan brangkas khusus untuk menyimpan sertifikat tanah, BPKB kendaraan, perhiasan dan dokumen penting lainnya.

