

**PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP  
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR  
BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
NPM. 2006200492**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terperdaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat, Tanggal 18 Oktober 2024**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
**NPM** : 2006200492  
**PRODI / BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam **Bagian Hukum Administrasi Negara**.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H

NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
2. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn
3. Dr. MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn

1. ....
  2. ....
  3. ....
-



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/ALKP/PT/XI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.linkedin.com/company/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

**Nama** : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
**NPM** : 2006200492  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**Judul Skripsi** : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN

**Penguji** : 1. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., NIDN. 0111088002  
2. Dr. Lilawaty Ginting., S.H., M.Kn NIDN. 0103107703  
3. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn NIDN. 0103057201

**Lulus**, dengan nilai A-, predikat Sangat Memuaskan

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 18 Oktober 2024

**PANITIA UJIAN**

Ketua

  
**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

  
**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**  
NIDN: 0118047901



## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : **PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP  
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR  
BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN**



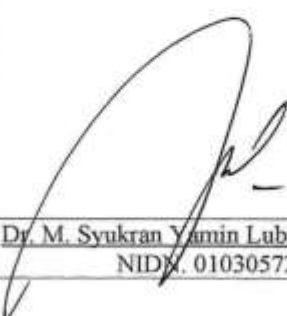
Nama : **AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE**

NPM. : 2006200492

Prodi/Bagian : **Hukum/Hukum Administrasi Negara**

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal: 18 Oktober 2024**

### Dosen Penguji

		
<u>Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H</u> NIDN. 0111088002	<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn</u> NIDN. 0103107703	<u>Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn</u> NIDN. 0103057201

**Disahkan Oleh:**

**Dekan Fakultas Hukum UMSU**

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Ela mejawab surat ini agar diberikan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

**NAMA** : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
**NPM** : 2006200492  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN  
**PENDAFTARAN** : TANGGAL, 17 OKTOBER 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn  
NIDN. 0103057201



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab soal ini agar disetujui nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK/KP/PT/XI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

### BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

**Nama** : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
**NPM** : 2006200492  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**Judul Skripsi** : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN

Dosen Pembimbing : Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 17 Oktober 2024

#### PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

**Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

**Dr. Zainuddin, SH., M.H**  
NIDN. 0118047901





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BA-AN/PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

File ini merupakan surat resmi dan bersifat  
Rahasia dan tanggungjawab

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

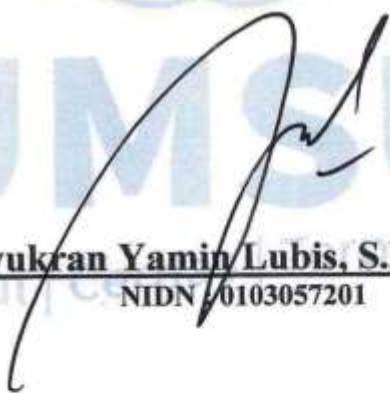
### LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
NPM : 2006200492  
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
JUDUL SKRIPSI : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP  
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN  
PERTANAHAN KOTA MEDAN

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia ujian skripsi

Medan, 12 Oktober 2024

Dosen Pembimbing

  
**Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.**  
NIDN 0103057201



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

[rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

**NAMA** : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
**NPM** : 2006200492  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN  
**PEMBIMBING** : Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	30-8-24	PERBAIKAN HALAMAN	
2	5-9-24	PERBAIKAN DAFTAR ISI	
3	10-9-24	FAKTOR PENELITIAN	
4	18-9-24	PERBAIKAN ISI SKRIPSI	
5	23-9-24	PERBAIKAN ISI SERIPSI	
6	30-9-24	PERBAIKAN HASIL WAWANCARA	
7	2-10-24	PERBAIKAN FOOTNOTE	
8	9-10-24	PERBAIKAN SERIPSI	
9	12-10-24	Uc & Sidang	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:

Dekan Fakultas Hukum

*WAPRI DEGAN IA*

*Dr. Atiqah RAHMI, S.H., M.H.*  
**Assoc. Prof. Dr. Faisal, SH., M.Hum.**

NIDN: 0122087502

Medan, Oktober 2024

Dosen Pembimbing

*Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn*  
**Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn**

NIDN: 0103057201





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomer dan tanggalnya

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA** : AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE  
**NPM** : 2006200492  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM ADIMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 12 Oktober 2024  
Saya yang menyatakan,



**AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE**  
**NPM. 2006200492**

**PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT  
HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN  
PERTANAHAN KOTA MEDAN**

**Amar Riyansyah Dalimunthe**

**Abstrak**

Kehilangan sertifikat Hak Milik atas tanah yang dipunyai seseorang bukanlah merupakan unsur kesengajaan. Kehilangan sertifikat Hak Milik bisa disebabkan oleh beberapa faktor, namun pemilik sertifikat dalam hal ini tetap dapat dianggap sebagai seorang yang lalai. Pengantian terhadap sertifikat Hak Milik yang hilang penting dan perlu secepatnya diganti dengan sertifikat Hak Milik yang baru. Dimana penggantian atas sertifikat pengganti hanya bisa dilakukan di Kantor Badan Pertanahan (BPN) yang memang diberikan kewenangan oleh negara untuk itu. Terkait mekanisme penggantian, pemohon dapat diberikan petunjuk oleh petugas BPN dengan mendatanginya. Hal mana kepentingan penggantian sertifikat baru oleh pemohon kepada BPN dilakukan untuk tertib administrasi terhadap pendaftaran hak atas tanah yang melindungi kepentingan pemilik sertifikat secara hukum atas kepemilikan tanahnya tersebut.

Penulisan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang berdasarkan sumber kepustakaan, kemudian dipadukan dengan kebijakan peraturan perundang-undangan terkait. Di analisis secara kualitatif, sehingga dapat memberikan gambaran tentang bagaimana pengaturan penerbitan sertifikat tanah hak milik di Indonesia, bagaimana mekanisme penerbitan sertifikat tanah hak milik pengganti yg hilang di kantor Badan Pertanahan Nasional, dan bagaimana hambatan dan solusi Badan Pertanahan Nasional terhadap pengganti sertifikat tanah hak milik yg hilang tidak sesuai dengan data aslinya.

Hasil penelitian dalam pembahasan didapati penulis bahwa terhadap sertifikat Hak Milik yang hilang harus segera dilakukan permohonan pengantiannya dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Baru di BPN. Hal ini berguna untuk mencegah pihak lain memanfaatkan hilangnya sertifikat Hak Milik dan mengakui objek tanah tersebut adalah miliknya. Dimana kepemilikan Hak atas tanah bisa diketahui dari data pemilik yang ada disertifikat tersebut. Akan tetapi apabila pada penerbitan Sertifikat Hak Milik terdapat kesalahan pada penulisan data pemilik dan lainnya, maka hal ini pun perlu segera dilaporkan kembali untuk ditanggapi BPN, dengan menarik dan membatalkan sertifikat yang baru dibuat namun masih ada kesalahan data pada sertifikat tersebut, dan oleh BPN akan menggantikan sertifikat Hak Milik baru lainnya yang telah disesuaikan dengan data yang benar dari pemilik hak atas tanah tersebut.

**Kata Kunci:** Penerbitan Sertifikat Pengganti, Hilangnya Sertifikat Hak Milik, dan Kantor Badan Pertanahan Nasional.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

*Alhamdulillah* *rabbil`amin*, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua penulis yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Rahman Ukok Dalimthe dan Ibunda saya Dermawati Manullang yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.



3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Andryan S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. M. Syuran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman lainnya stambuk 2018 yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi

kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Medan, Oktober 2024

Penulis

**Amar Riyansyah Dalimunthe**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian .....	6
3. Manfaat Penelitian .....	7
B. Definisi Operasional .....	7
C. Keaslian Penelitian .....	9
D. Metode Penelitian .....	12
1. Jenis Penelitian .....	13
2. Sifat Penelitian.....	14
3. Pendekatan Penelitian.....	14
4. Sumber Data .....	15
5. Alat Pengumpul Data.....	17
6. Analisis Data.....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Umum Sertifikat Tanah .....	18
B. Kewenangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Pada Penerbitan Sertifikat Pengganti .....	23
C. Penyelesaian Kantor Badan Pertanahan Nasional	



Terhadap Ketidaksesuaian Data Pada Sertifikat Pengganti dengan Data Pada Sertifikat Asli Sertifikat Tanah Pemiliknya..	26.
D. Prosedur Dan Mekanisme Permohonan Sertifikat Pengganti Atas Sertifikat Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional. ...	29

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pengaturan Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik .....	33
B. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pengganti Yang Hilang di Kantor Badan Pertanahan Nasional .....	42
C. Hambatan Dan Solusi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pengganti Sertifikat Tanah Hak Milik Yang Hilang Tidak Sesuai Dengan Data Aslinya .....	56

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	69
B. Saran .....	70

### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Mempunyai sebidang tanah merupakan kebanggaan tersendiri bagi pemiliknya, dimana ia bisa memanfaatkan secara optimal dan maksimal untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut untuk dijadikan lahan bercocok tanam dan/atau didirikannya sebuah bangunan usaha dan/atau rumah untuk ditempati bersama dengan keluarganya.

Sebidang tanah dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya dengan melakukan peralihan hak atas tanah disebabkan adanya jual beli para pihak,<sup>1</sup> dan/atau menguasai lahan tertentu tak bertuan kemudian menggarapnya dalam tempo waktu tertentu dan selanjutnya dimohonkan kepada pihak yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat atas tanah dan/atau surat keterangan memiliki untuk mengelola diatas tanah tersebut kepada pihak yang berwenang setempat, dan biasanya ini terjadi di daerah pedalaman yang belum terjamah proses pembangunan oleh pemerintah.<sup>2</sup>

Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah bagi empunya adalah dengan memiliki sertifikat hak atas tanah tersebut yang tercatat secara administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan atau pejabat yang berwenang lainnya seperti Camat dan/atau lurah secara resmi berdasarkan persyaratan dan aturan yang berlaku.

---

<sup>1</sup>, R. Subekti dan R. Tjitrosidibio. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]cet.ke-41*. Jakarta: Pradnya Paramita

<sup>2</sup> Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Setelah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut maka barulah pemilik tanah bisa mengeksplorasi dan berkreasi untuk digunakan sebagai apa atas tanah tersebut nantinya asalkan tidak bertentangan dengan Izin pada penggunaan lahan tanah tersebut seperti pada pembangunan gedung yang berdasarkan konsep tata ruang, dan/atau dengan maksud lain yang juga tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku pada suatu perbuatan yang sifatnya illegal. Jadi memiliki sertifikat Hak atas tanah bagi pemiliknya merupakan tanda keabsahan dan legalitas yang kuat sebagai bukti kepemilikan yang tidak bisa diganggu-gugat oleh orang dan/atau pihak lainnya.

Sebagaimana firman Allah SWT, dalam QS. al-Nur ayat 42, yang artinya “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid ayat 7, yang artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT., dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”<sup>3</sup>

Biasanya pemilik tanah pemegang sertifikat hak atas tanah ini akan menyimpan dan menjaga dengan baik sertifikatnya itu, baik disuatu tempat tertentu

---

<sup>3</sup> Zuman Malaka. 2018. Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam. *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*. Vol. 21, No. 1. halaman 116



yang disediakan khusus didalam rumah dan/atau disimpan, dititipkan pada *save box deposit* di lembaga perbankan. Penyimpanan yang baik ini dilakukan oleh pemilik sertifikat tanah tersebut agar sewaktu-waktu apabila dibutuhkan untuk kepentingan dan keperluan apapun maka sertifikat tanah dimaksud setiap saat bisa diambil dan/atau dihadirkan untuk diperlihatkan kepada pihak lain untuk maksud tertentu dalam suatu hubungan kerjasama bisnis seperti pada penjaminan kredit di lembaga perbankan.

Tempat penyimpanan yang baik dilakukan oleh pemilik sertifikat hak atas tanah ditempat tertentu yang dianggap aman adalah upaya pemilik sertifikat tersebut agar terjaga dengan baik, namun walau demikian pada kenyataannya masih ada hal-hal diluar perkiraan dari pemilik sertifikat bahwa sertifikat hak atas tanahnya tersebut itu mengalami kehilangan dan/atau kerusakan. Hal ini biasanya disebabkan oleh adanya peristiwa pencurian yang dilakukan oleh pelaku kejahatan, dan/atau disebabkan hal lainnya seperti terjadinya suatu keadaan *force majeure* berupa musibah kebakaran dan/atau banjir yang terjadi dan/atau berdampak pada rumah sehingga sertifikat hak atas tanah tersebut mengalami kerusakan dan/atau musnah akibat terbakar dan/atau terendam air yang menyebabkan keadaan sertifikat dimaksud tidak lagi dapat terbaca seperti keadaannya semula.

Sertifikat hak atas tanah ini pun dapat terjadi kehilangan ditempat penyimpanannya di lembaga perbankan, hal ini dimungkinkan terjadi sebagaimana faktor-faktor penyebab yang ditimbulkan oleh *force majeure* diatas dan/atau disebabkan karena suatu peristiwa pencurian dan/atau kelalaian

pihak perbankan pada sistem penyimpanan dokumen penting milik nasabah yang tidak rapi dan tidak ditempatkan pada tempat tertentu yang dinyatakan aman.

Sertifikat Hak Atas Tanah yang hilang harus dengan segera dimohonkan penggatiannya kepada BPN setempat. Mekanisme tetap berdasarkan aturan yang berlaku pada BPN untuk permohonan ganti sertifikat baru tersebut. Jika kehilangan sertifikat oleh pemilik langsung akibat suatu kelalaian dan/atau disebabkan oleh adanya suatu peristiwa pencurian yang dilakukan pelaku kejahatan, dan/atau disebabkan hilangnya sertifikat tersebut oleh pihak perbankan maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah dengan melaporkannya kepada pihak kepolisian, dimana berdasarkan surat laporan bukti kehilangan tersebut diterangkan bahwa memang benar telah terjadi kehilangan sebuah sertifikat hak atas tanah milik pemiliknya yang disebabkan kelalaian dan/atau pencurian, dan/atau sebab lainnya. Oleh sebab itu pula lah bahwa sebaiknya pemilik sertifikat atas sertifikat kepemilikan hak atas tanah melakukan rangkap *copy* terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut agar memudahkan pihak BPN untuk melakukan pendataan ulang terhadap sertifikat baru pengganti sesuai dengan data-data yang asli sebelumnya pada sertifikat yang hilang tersebut berdasarkan pelacakan data inventarisasi sertifikat hak milik atas tanah pada input data di BPN berdasarkan registrasi data pemilik sertifikat sebelumnya.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Cara Mengurus Sertifikat Rumah yang Hilang, Syarat, dan Biayanya. <https://www.atrbpn.go.id>. Diakses: Agustus 2024

Pihak BPN akan sedikit mengalami kendala apabila pemilik sertifikat hak atas tanah jika pemilik sertifikat tersebut tidak memiliki rangkap *copy* dari sertifikat aslinya. Walaupun hal ini biasa saja diatas dari peninjauan kembali oleh petugas BPN atas objek tanah dimaksud dengan turun ke lapangan secara langsung yang akan kembali mengadakan pengukuran dan penggambaran objek lokasi kepemilikan tanah pemiliknya. Namun demikian untuk menghindari kesalahan pada penulisan data di sertifikat baru pengganti sedianya pemilik sertifikat harus memiliki rangkap *copy* dari sertifikat yang hilang sebelumnya tersebut.

Apabila dalam penulisan dan pencatatan data-data pada sertifikat hak atas tanah baru pengganti oleh pemilik dinyatakan tidak sesuai dengan faktual terhadap objek tanah maka pihak BPN akan melakukan penggantian sertifikat hak atas tanah baru pengganti tersebut dengan sertifikat hak atas tanah yang baru lagi. Dan biasanya kekeliruan pada penulisan dan pencatatan pada pendataan sertifikat hak atas tanah yang baru ini terjadi disebabkan ketidakcermatan dan ketidaktelitian petugas BPN pada *typo* penulisan nama dan tanggal serta penomoran angka, juga pada gambar objek letak posisi terhadap tanah pemilik dalam sertifikat tersebut.

Berdasarkan hal inilah penulis merasa tertarik untuk meneliti dan membahas lebih lanjut terkait faktor penyebab terjadinya kehilangan sertifikat hak atas tanah pada pemiliknya, pengajuan permohonan pengganti oleh pemilik sertifikat ke BPN, prosedur dan mekanisme, serta implikasinya dalam hukum administrasi negara, dengan judul penelitian: “Penerbitan Sertifikat

Pengganti Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Hilang Di Kantor Pertanahan Kota Medan.”

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan penerbitan sertifikat tanah hak milik?
- b. Bagaimana penerbitan sertifikat tanah hak milik pengganti yg hilang di kantor Badan Pertanahan Nasional.
- c. Bagaimana hambatan dan solusi Badan Pertanahan Nasional terhadap pengganti sertifikat tanah hak milik yg hilang tidak sesuai dengan data aslinya?

### **2. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.<sup>5</sup> Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaturan penerbitan sertifikat tanah hak milik.
- b. Untuk mengetahui penerbitan sertifikat tanah hak milik pengganti yg hilang di kantor Badan Pertanahan Nasional..

---

<sup>5</sup> Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

- c. Untuk mengetahui hambatan dan solusi Badan Pertanahan Nasional terhadap penggantian sertifikat tanah hak milik yg hilang tidak sesuai dengan data aslinya.

### **3. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap prosedur dan mekanisme penggantian sertifikat hak atas tanah pemilik di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi BPN dalam mengatasi permasalahan yang dihadapi pemilik lahan tanah yang sertifikatnya hilang disebabkan oleh faktor-faktor tertentu sehingga melakukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat pengganti terhadap sertifikat hak atas tanahnya yang hilang tersebut.

### **B. Definisi Operasional**

Defenisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus yang akan diteliti. Uraian defenisi



operasional merupakan kalimat-kalimat yang disusun berdasarkan arah dan tujuan penelitian.<sup>6</sup> Adapun defenisi operasional dalam penelitian ini mencakup:

- a. Sertifikat Tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu lahan. Sebagai alat bukti hukum yang kuat dalam arti data fisik dan data hukum yang terkandung di dalam sertifikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, data fisik dan legal sertifikat harus sesuai dengan data di atas tanah. Data diambil dari daftar tanah dan sertifikat ukur, sehingga sertifikat pengukuran terkait dengan register.
- b. Hilang adalah suatu keadaan bahwa seseorang di luar kemauan dan kemampuannya tidak lagi diketahui dan mengetahui tempat suatu objek tersebut berada.
- c. Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
- d. Tidak Sesuai Dengan Data Asli adalah ketidaksesuaian data yang dikumpulkan dan berasal dari sumber asli atau tangan pertama.
- e. Sertifikat Pengganti hak atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah milik empunya yang dimohonkan dan diterbitkan kembali oleh BPN yang

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, halaman 5

disebabkan kehilangan dan/atau terjadi kerusakan diluar kuasa dan pengetahuan pemilik sertifikat bukti kepemilikan dengan persyaratan tertentu.

### **C. Keaslian Penelitian**

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Penerbitan Sertifikat Pengganti Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Hilang Di Kantor Pertanahan Kota Medan..” Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Pitri Mariani Samariah. NIM. 02022681923023. Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang Dan Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Tesis. Universitas Sriwijaya Fakultas Hukum. Palembang. 2021.

Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang dan rusak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dilakukan untuk menghindari adanya permasalahan yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, selain itu juga untuk melaksanakan tertib administrasi pertanahan guna mencapai kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana prosedur, hambatan, dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal Penerbitan Seripikat Pengganti Atas Tanah Hak

Milik karena hilang dan rusak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Adapun metode yang digunakan penulis adalah yuridis-sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam proses permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tidak sesuai dengan Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan, dikarenakan terdapat beberapa faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik yaitu berupa faktor eksternal dan faktor internal, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran sebagai penerima kuasa dari pihak yang mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik. Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin untuk lebih meningkatkan kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan pentingnya sertipikat hak atas tanah dan sertipikat pengganti bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan. Bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, maka segeralah mendaftarkan tanahnya tersebut untuk mendapatkan sertipikat tanah, hal ini juga untuk mencegah niat jahat dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab dan masyarakat segera mengajukan permohonan untuk sertipikat pengganti bila sertipikat hak atas tanahnya hilang maupun rusak demi kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.

2. Alvira Rachma Triana. 2019. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat. *trijurnal trisakti*. Vol. 1 No. 1.

Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Jakarta Barat dilakukan guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang kehilangan sertipikat tanahnya. Pokok permasalahannya adalah bagaimana pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang oleh kantor pertanahan Jakarta Barat, Apakah ada kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang oleh kantor pertanahan Jakarta Barat .Pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang di kantor Pertanahan Jakarta Barat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun pada kenyataannya ada beberapa hambatan yang timbul dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang oleh kantor pertanahan Jakarta Barat, diantaranya adalah dokumen yang tidak lengkap, pengambilan sumpah, biaya yang harus dikeluarkan dianggap mahal, dan informasi yang diberikan oleh kantor pertanahan Jakarta Barat tidak diterima dengan baik. Oleh karena itu untuk kedepannya kantor pertanahan Jakarta Barat diharapkan untuk dapat membuat agenda rutin dalam melakukan penyuluhan kepada masyarakat, dan masyarakat dapat lebih aktif untuk

memperoleh informasi secara langsung di Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

3. Sidra Anantara. 2023. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang (Studi Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa). *Jurnal Private Law*. Volume 3, Issue 1.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas sertipikat pengganti apabila sertipikat lama telah dijadikan jaminan hutang oleh pihak lain. Jenis penelitian ini adalah hukum empiris, dengan metode Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Kekuatan hukum sertipikat pengganti apabila sertipikat lama ditemukan, 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.

Melihat ketiga perbandingan isi materi penelitian pada 3 (tiga) peneliti terdahulu diatas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan



masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

#### **D. Metode Penelitian**

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu (a) logika dari penelitian ilmiah, (b) studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan (c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan hal ini, dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>7</sup>

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Disiplin ilmu hukum biasa diartikan sistem ajaran tentang hukum, sebagai norma dan sebagai kenyataan perilaku atau sikap-tindak. Hal ini berarti disiplin ilmu hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan dan sebagai realitas di dalam masyarakat.<sup>8</sup> Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

---

<sup>7</sup> Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 19

<sup>8</sup> *Ibid.*,

## **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif empiris, yang bertujuan untuk melakukan penelitian berdasarkan sumber kepustakaan yang dipadukan dengan kebijakan peraturan perundang-undangan dan hasil wawancara dilapangan dengan pihak terkait di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sehingga menjadi rangkaian kalimat-kalimat yang dirangkum sedemikian rupa.

Sertifikat tanah merupakan salah satu arsip vital yang menjadi bukti kepemilikan lahan yang sah. Beberapa jenis sertifikat tanah di antaranya:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM)
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- c. Sertifikat Hak Pakai (SHP)
- d. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)
- e. Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPN)
- f. Sertifikat Hak Masyarakat Adat (SHM Adat)

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana

sertifikat tanah yang hilang harus segera diganti ke Badan Pertanahan Nasional guna mencegah implikasi hukum yang bisa ditimbulkannya.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif empiris, menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik artikel dan juga dengan melakukan riset lapangan dengan metode wawancara dengan pihak terkait di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dan juga dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini. Pendekatan empiris mengutamakan pengumpulan data berdasarkan fakta konkret, pengalaman langsung, dan observasi. Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan kondisi yang ada di lapangan secara apa adanya.

### **4. Sumber Data**

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran dan Hadist.

Adapun ayat Al Qur'an terkait dengan penelitian ini adalah terdapat

dalam QS. al-Nur ayat 42, yang artinya “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid ayat 7, yang artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”

- b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

- 1) Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup> Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 47

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - d) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 2) Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian<sup>10</sup>.
  - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

---

<sup>10</sup> *Ibid.* halaman 54



## **5. Alat Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) didalam melakukan metode studi dokumentasi, dan juga berdasarkan hasil wawancara dengan pihak terkait di Kantor BPN Kota Medan, penulis hanya menganalisa faktor penyebab terjadinya kehilangan sertifikat tanah, implikasi hukum, prosedur dan mekanisme penggantian sertifikat tanah baru yang dimohonkan pemilik tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

## **6. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum terhadap latar belakang dan faktor penyebab terjadinya kehilangan sertifikat tanah, implikasi hukum, prosedur dan mekanisme penggantian sertifikat tanah baru yang dimohonkan pemilik tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Umum Sertifikat Tanah**

Sertifikat adalah alat bukti hukum yang kuat dalam arti data fisik dan data hukum yang terkandung di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, data fisik dan legal sertifikat harus sesuai dengan data di atas tanah. Data diambil dari daftar tanah dan sertifikat ukur, sehingga sertifikat pengukuran terkait dengan register.<sup>11</sup> Pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang sah, fungsi sertifikat adalah untuk memberikan bukti yang kuat dan lengkap tentang hak-hak pemilik yang disebutkan pada sertifikat.<sup>12</sup>

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menjadi bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang sah secara hukum. Sertifikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>13</sup>

Dua hal penting mengapa tanah perlu disertifikatkan. Pertama, agar tanah masyarakat memiliki kepastian hukum sehingga bisa menghindari sekaligus mengurangi konflik pertanahan yang terjadi. Kedua, masyarakat yang memiliki

---

<sup>11</sup> Rezeki Aldila Rajab, et.al. 2020. Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius*, Vol. 13, No. 2, halaman 642

<sup>12</sup> Perangin, Effendi. 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV.Rajawali. halaman 95

<sup>13</sup> Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. halaman 150

sertifikat bisa mendapatkan akses ke perbankan untuk pengajuan modal usaha dengan kredit usaha rakyat (KUR) hanya 6 persen per tahun.<sup>14</sup>

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

Berdasarkan pada Pasal 31 ayat (3) dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menerangkan bahwa sertifikat tanah harus diserahkan kepada pihak pemegang hak yang namanya telah berhak tercantum didalam buku tanah, karena pihak pemegang hak atas tanah tersebut yang

---

<sup>14</sup> Suhaeila Bahfein. <https://properti.kompas.com>. Penting, Dua Alasan Mengapa Tanah Perlu Disertifikatkan. Diakses: September 2024. Pukul. 13.00 Wib

<sup>15</sup> Hermit, Herman. 2004. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda. Bandung: Mandar Maju. halaman 11

dianggap sah secara hukum untuk memiliki atau memperoleh sertifikat atas tanah dengan kewajiban melakukan pendaftaran tanah agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi suatu permasalahan terkait tanah yang dimilikinya.<sup>16</sup>

Pada Sertifikat hak atas tanah terdapat keterangan mengenai daftar isi secara yuridis, surat ukur meliputi batas dan luas bidang tanah, buku tanah, tanda bukti hak, nomor sertifikat, selain itu terdapat keterangan terkait pendaftaran, peralihan, pembebanan, pencatatan, perubahan nama pemilik yang berhak/pemegang sertifikat telah tercantum ditabelnya.<sup>17</sup>

Sertifikat merupakan produk akhir dari adanya pendaftaran tanah, fungsi dari sertifikat sebagai bukti yang sah dan kuat bagi pemegang hak nya. Hal ini berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 angka (5) dan (6) menerangkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan pendaftaran tanah kegiatannya terdapat pelaksanaan pengukuran tanah, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihanya, pemberian surat tanda bukti hak sebagai pembuktian yang kuat.<sup>18</sup> Adapun biaya pembuatan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No.128 Tahun 2015.

---

<sup>16</sup> Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perspektif Regulasi, dan Sifat Akta. Jakarta: Kencana. halaman 26-27

<sup>17</sup> Sumardjono, dan Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas. halaman 11

<sup>18</sup> Lenny Maulani Dan Anang Dony Irawan. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya, *Indonesian State Law Review*, Vol. 4 No. 1

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

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Kartu Keluarga (KK)
- c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
- e. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB)
- f. Akta Jual Beli (AJB)
- g. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- h. Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan
- i. Fotokopi Girik atau Letter C
- j. Surat Riwayat Tanah
- k. Surat Pernyataan Tidak Sengketa.

Jika sudah dilengkapi, pemohon akan diminta untuk mengisi formulir dan melakukan verifikasi dokumen. Selanjutnya, kamu akan mendapatkan Surat Tanda Terima (STT) dan Surat Perintah Setor (SPT) yang harus dibayarkan. Biaya pendaftaran yang dikeluarkan berkisar Rp50.000 saja. Setelah pendaftaran selesai, petugas ukur BPN akan mengukur luas tanah dan memasang tanda batas.

Hasil dari pengukuran akan diproses dan dilanjutkan untuk membuat surat keputusan sertifikat tanah dari BPN. Setelah diukur, barulah pemohon sertifikat

akan mendapatkan Surat Keputusan Hak Tanah sesuai pengajuan. Berapa lama sih waktu pembuatan sertifikat tanah? Mungkin berbeda-beda di tiap wilayah, tetapi rata-rata mencapai 60–97 hari.

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

- a. Sertifikat Hak Milik;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara;
- d. Sertifikat Hak Pakai Bangunan atas Hak Pengelolaan Tanah;
- e. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara;
- f. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
- g. Sertifikat Hak Pengelolaan;
- h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik;
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- j. Sertifikat Kepemilikan Unit Rumah Bukan Apartemen;
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.

Akan tetapi Tidak setiap hak atas tanah diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya. Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat, yaitu:

- a. Hak Bangunan atas tanah Hak Milik;
- b. Hak Pakai atas Kepemilikan Tanah;
- c. Hak Sewa Bangunan.

Dengan diterbitkan hak atas tanah terwujud jaminan kepastian hukum, yang meliputi:

- a. Kepastian status hak atas tanah.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan.

- b. Kepastian subyek hak atas tanah.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti subjek hak atas tanah, yaitu perseorangan atau badan hukum.

- c. Obyek kepastian hak atas tanah.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, luas tanah, dan batas-batas bidang hak atas tanah.

Dengan pendaftaran tanah, pihak yang memiliki sertifikat hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum, yaitu merasa tenang, aman, tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum tersebut dapat diperoleh oleh pemilik sertifikat hak atas tanah sepanjang tidak ada cacat yuridis dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, yang meliputi cacat substansi, cacat prosedur, dan cacat wewenang.<sup>19</sup>

## **B. Kewenangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Pada Penerbitan Sertifikat Pengganti**

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah

---

<sup>19</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.*, halaman 30



diselenggarakanlah pendaftaran tanah oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional. Dimana Pendaftaran tanah tersebut ada diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan (2) yaitu:

- (2) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (3) Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai permasalahan seperti:<sup>20</sup>

- (1) Sertifikat Palsu Sertifikat hak atas tanah;
- (2) Sertifikat Aspal (asli tapi palsu) Surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan Sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan; dan

---

<sup>20</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka. halaman 21

- (3) Sertifikat Ganda, yaitu: Sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.

Munculnya berbagai permasalahan pertanahan seperti penerbitan sertifikat yang cacat hukum perlu segera diselesaikan, karena sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dapat menyebabkan sertifikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat menyelesaikan kasus-kasus di bidang pertanahan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

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

hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.” Dasar kebijakan pada Pasal 24 ayat (7) ini pula-lah yang dijadikan sebagai dasar atas kebijakan penerbitan sertifikat pengganti terhadap sertifikat hak milik yang hilang milik masyarakat.

Kewenangan Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan. Kewenangan Kementerian ATR/Kepala BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Pemen ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

### **C. Penyelesaian Kantor Badan Pertanahan Nasional Terhadap Ketidakesesuaian Data Pada Sertifikat Pengganti dengan Data Pada Sertifikat Asli Sertifikat Tanah Pemiliknya.**

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria di atur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - (a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - (b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - (c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai permasalahan, seperti:<sup>21</sup>

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

Munculnya berbagai permasalahan pertanahan seperti penerbitan sertifikat yang cacat hukum seperti kesalahan penulisan dan pendataan

---

<sup>21</sup> Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka. halaman 21

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

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

Kewenangan Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru yang dilakukan

oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan. kewenangan Kementerian ATR/Kepala BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Pemen ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

Kewenangan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas kesalahan penulisan data pada sertifikat pengganti sebagaimana diuraikan di atas menjadi kewenangan administrasi di BPN sebagaimana di atur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

#### **D. Prosedur Dan Mekanisme Permohonan Sertifikat Pengganti Atas Sertifikat Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional.**

Seperti diketahui, sertifikat tanah merupakan dokumen krusial yang harus dimiliki oleh para pemilik properti. Dokumen tersebut menjadi bukti kepemilikan yang sah atas tanah dan/atau bangunan. Sebagai bentuk antisipasi, penting untuk mengetahui cara mengurus sertifikat tanah yang hilang maupun rusak.

Ketentuan terkait cara mengurus sertifikat tanah yang hilang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 57 disebutkan; “permohonan pemegang hak atas tanah, bisa diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang.”

Pada prosesnya, ada sejumlah prosedur yang harus ditempuh dalam pengurusan sertifikat tanah hilang, antara lain, yaitu:<sup>22</sup>

a. Membuat Surat Kehilangan

Hal pertama yang harus dilakukan dalam pengurusan sertifikat tanah hilang adalah membuat surat kehilangan. Patut diketahui, surat tersebut menjadi berkas yang wajib dilampirkan dalam pengurusan sertifikat tanah hilang. Tanpa adanya surat kehilangan dari kepolisian, pengajuan penerbitan sertifikat baru tidak akan diproses Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Langkah pembuatannya adalah dengan membuat surat pengantar dari RT/RW untuk kelurahan, lalu pihak kelurahan akan membuat surat pengantar ke kepolisian. Selanjutnya, pemohon bisa mendatangi Polsek atau Polres setempat untuk melapor dan membuat surat kehilangan. Nantinya, pihak Polsek atau Polres tersebut akan membuat surat kehilangan.

c. Mengurus Penggantian Sertifikat ke BPN

Setelah surat kehilangan terbit, pemohon bisa langsung mendatangi kantor BPN atau Kantor Pertanahan (Kantah) setempat.

d. Selain surat kehilangan, pemohon juga harus melampirkan sejumlah berkas sebagai persyaratan administrasi, seperti:

---

<sup>22</sup> Septian Nugraha. Cara Mengurus Sertifikat Tanah yang Hilang atau Rusak beserta Biayanya. <https://www.99.co.id>. Diakses: 17 Agustus 2024



- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 2) Fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terbaru
- 3) Fotokopi sertifikat tanah yang hilang
- 4) Surat kuasa (apabila dikuasakan).

Kemudian, isi formulir penerbitan kembali sertifikat, lalu petugas akan mengecek keabsahan pemilikan tanah dari sertifikat yang hilang. Bila tidak ada masalah, petugas BPN akan mengambil sumpah pemilik sertifikat, serta dilanjutkan dengan pembuatan berita acara sumpah.

c. Pengumuman di Media Massa

Berita acara sumpah akan dikirim ke sejumlah media massa. Biasanya, pengumuman dimuat pada tiga media massa berbeda. Tujuan dibuatnya pengumuman tersebut adalah untuk mengetahui apakah ada pihak yang keberatan dan ingin melakukan sanggahan.

d. Penerbitan Sertifikat Pengganti

Jika dalam waktu satu bulan tidak ada sanggahan atau gugatan dari pihak lain, BPN akan menerbitkan sertifikat pengganti. Lantas, berapa lama pengurusan sertifikat tanah yang hilang? Secara umum, proses ini memakan waktu antara 2–3 bulan.

e. Biaya Urus Sertifikat Tanah yang Hilang

Berapa biaya mengurus sertifikat tanah yang hilang, dilansir dari laman ATR/BPN, biaya yang harus dikeluarkan sebesar Rp.350 ribu. Selain itu, pemohon juga harus menyiapkan sejumlah dana untuk membayar biaya lain, salah satunya biaya pengumuman kehilangan di media massa. Bea satu ini jumlahnya bervariasi, lantaran setiap media massa memiliki tarif iklan baris yang berbeda-beda.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik**

Hubungan tanah dengan manusia adalah sangat erat, dimana tanah sebagai benda tetap akan selalu utuh dan akan abadi yang tidak akan musnah di permukaan bumi kecuali adanya hari akhir. Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim atau perumahan.

Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.<sup>23</sup> Kondisi tersebut akan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tanah, sehingga perlu adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dipunyainya.

Sehubungan hal tersebut diatas, Pasal 19 Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang disebut dengan UUPA, memerintahkan untuk diadakannya suatu perbuatan yaitu pendaftaran tanah yang merupakan realisasi dari salah satu tujuan UUPA yang output-nya adalah surat tanda bukti hak yang dinamakan sertipikat.

Pendaftaran tanah berarti mencatatkan hak-hak (HM, HGU, HGB, Hak Pakai atas tanah Negara) yang dipegang oleh perorangan atau kelompok, ataupun

---

<sup>23</sup> Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak atas Tanah dan Peralihannya*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 22

suatu lembaga atas sebidang tanah yang kemudian oleh Negara melalui pejabat yang berwenang dikeluarkan surat tanda bukti kepemilikan hak yaitu sertipikat.

Hak-hak ini bermacam-macam, antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai Atas Tanah Negara dan lain lain. UUPA memerintahkan diadakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sesuai isi Pasal 19.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, antar lain :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinyalah sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebagai akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah adalah adanya sertipikat tanah yang merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh

Peraturan Pemerintah.<sup>24</sup> Dengan adanya sertipikat, maka akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut manakala suatu ketika terjadi sengketa tanah tersebut di pengadilan.<sup>25</sup>

Di dalam Hukum Agraria, pengertian sertipikat pada dasarnya adalah merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal adanya hak atas tanah, atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.<sup>26</sup>

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksud dengan: "Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan pertanahan Nasional".

Sertipikat diberikan bagi tanah-tanah yang ada surat ukurnya, ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, oleh karenanya sertipikat ini merupakan suatu pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek hak atas tanah.

Sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang undangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah

---

<sup>24</sup> Effendi, Bachtiar, 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni. halaman 25

<sup>25</sup> Bonsu, Benny, 1997. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta ; mediatama Saptakarya. halaman 125

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 1

akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961.<sup>27</sup>

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertuang bahwa: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Dengan adanya pengertian tersebut, berarti sertipikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat, dalam artian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka sertipikat tersebut harus diterima sebagai benar.

Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sengketa harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur.<sup>28</sup> Dengan demikian, dalam hal adanya 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah yang dijadikan sebagai alat bukti, maka kedua atau lebih sertipikat tersebut haruslah dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Oleh karenanya, sesuai dengan sistem negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yang mana akan dicari bukti – bukti lain untuk menentukan siapakah yang berhak atas tanah tersebut, dus akibatnya salah satu dari 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah tersebut akan dinyatakan tidak berlaku /tidak sah menurut hukum berdasarkan keputusan hakim yang memeriksa dan mengadili perkaranya, sampai kemudian

---

<sup>27</sup> Bachtiar Effendie., *Op.Cit.*, halaman 25

<sup>28</sup> Parlindungan. A.P., 1999. Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung: Mandar Maju. halaman 125-126

mendapatkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pihak yang menang melalui Kepala Kantor Agraria/ Badan Pertanahan Nasional setempat dapat memohon kepada Menteri dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri RI di Jakarta, untuk meminta pembatalan sertipikat tanah yang dikalahkan itu dengan dilampirkan turunan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut.<sup>29</sup>

Ketentuan PerUndang-Undangan dan Kebijakan Pemerintah dalam penerbitan sertipikat pada hakekatnya dimaksudkan untuk:

- l. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh suatu badan hukum.
- m. Memberi bukti otentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya.
- n. Memberi kepastian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah, serta status hak atas tanah tersebut.

Singkatnya dengan adanya sertipikat maka akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata di persidangan Pengadilan Negeri.

Fungsi penerbitan sertipikat hak atas tanah adalah jelas sebagai pegangan bagi pemilik akan bukti-bukti haknya yang tertulis, kecuali masih ada catatan pada buku tanah, maka sertipikat tidak dapat diterbitkan. Hal ini

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, halaman 26-27

tercantum dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- Ayat 1: Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- Ayat 2: Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik dan data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan di hapus.
- Ayat 3: Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Adapun sertipikat tanah adalah dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia c.q. Kepala Kantor Agraria Kota/Kabupaten atas nama Walikota atau Bupati Kepala Daerah Tingkat II setempat. Dengan demikian berarti bahwa pencabutan/ pembatalannyapun harus melalui Instansi Agraria pula.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Benny Bosu. *Op.Cit.*, halaman 3



Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui keputusannya tanggal 5 September 1973 Nomor registasi 716K/Sip/1973 dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan sertipikat tidak dapat diterima. Adanya sertipikat juga akan menambah kepercayaan masyarakat dalam lalu lintas hukum, misalnya dalam hal jual beli, tukar menukar, dan lain-lain. Disamping itu sertipikat dapat menambah nilai jual suatu hak atas tanah apabila dibandingkan dengan pembelian tanah hanya didasarkan pada bukti-bukti lainnya, seperti pipil, petok D, akta jual beli, PPAT, dan sebagainya. Hal ini masih bisa dimaklumi mengingat surat yang disebutkan terakhir masih perlu ditingkatkan pengurusannya, yang notabene banyak mengeluarkan dana dan memakan waktu yang lama.

Mengingat demikian pentingnya peranan sertipikat, kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai kekuatan internal, yakni pemberian rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya, serta para ahli warisnya agar dikemudian hari ahli warisnya tidak mengalami kesulitan.

Keberadaan sertipikat tidak hanya mempunyai aspek/ nilai ekonomi dan hukum, tetapi juga mengandung aspek/ nilai sosial, dalam artian bahwa walaupun seseorang memiliki sertipikat atas suatu persil yang luasnya sesuai dengan batas-

batas yang ditentukan, namun manakala kepentingan sosial/umum memerlukan sebagian atau seluruh tanah/persil tersebut, maka pemegang sertifikat tersebut wajib mengikhlaskan haknya demi kepentingan soaial/umum, mungkin harga tanah/persil tersebut jauh dari harga pasaran umum. Dengan demikian, luas tanah dalam sertipikat tersebut terpaksa dikurangi/disesuaikan dengan keadaan terakhir setelah diambil (untuk kepentingan sosial/umum tersebut). Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat yang terdapat dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pada hakekatnya menentukan bahwa Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pengelolaan dan Hak Pakai mempunyai fungsi sosial

Pada Proses Penerbitan Sertipikat dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) dan (11), secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Baik pendaftaran secara sistematis maupun secara sporadis terhadap pengukuran bidang- bidang tanahnya, diterbitkan Surat Ukur (tidak lagi menggunakan istilah "Gambar Situasi"). Kedua macam pengukuran ini hendaknya tetap memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan, sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak serta batasnya di atas peta, juga dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dibedakan lagi antara sertipikat dan sertipikat sementara, juga antara surat ukur dan gambar

situasi. Dengan demikian, pada pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis hanya terdapat satu istilah yaitu "Sertipikat" tidak ada lagi istilah "Sertipikat Sementara".

Adapun proses penerbitan sertipikat menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digambarkan sebagai berikut: bahwa proses Penerbitan sertipikat telah dulu melalui prosedur yang sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang mana penerbitan sertipikat dimaksud agar pemegang dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan tersebut hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, maka sertipikat dapat diterbitkan.

Dari uraian yang telah dipaparkan diatas, dapat diketahui tentang bagaimana proses penerbitan sertipikat atas tanah dan pentingnya sertipikat atas tanah untuk pemilik hak atas tanah. Ketentuan PerUndang- Undangan dan Kebijakan Pemerintah dalam penerbitan sertipikat pada hakekatnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh suatu badan hukum, memberi bukti otentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, memberi

kepastian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah, serta status hak atas tanah tersebut.

Singkatnya dengan adanya sertipikat maka akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata di persidangan Pengadilan Negeri. Adanya sertipikat juga akan menambah kepercayaan masyarakat dalam lalulintas hukum, misalnya dalam hal jual beli, tukar menukar, dan lain- lain. Disamping itu sertipikat dapat menambah nilai jual suatu hak atas tanah apabila dibandingkan dengan pembelian tanah hanya didasarkan pada bukti-bukti lainnya. seperti pipil, petok D, akta jual beli, PPAT, dan sebagainya. Dengan melihat pentingnya sertipikat tanah bagi pemilik hak atas tanah maka bagi pemilik hak atas tanah yang belum memiliki sertipikat dianjurkan untuk segera mengurus sertipikat sebagai bukti kepemilikan.

## **B. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pengganti Yg Hilang Di Kantor Badan Pertanahan Nasional**

Sertifikat tanah adalah salah satu dokumen penting yang harus disimpan. Namun demikian, sering kali sertifikat tanah hilang. Sertifikat baru dapat diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang atas permohonan pemegang hak atas tanah yang namanya tertera dalam sertifikat. Adapun, lamanya proses pengganti sertifikat adalah 40 hari kerja sesuai ketentuan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Almadinah Putri Brilian. <https://www.detik.com>. Tutorial Urus Sertifikat Tanah yang Hilang Beserta Biayanya. Diakses: September 2024. Pukul. 21.00 Wib

Mengingat arti penting sertipikat hak atas tanah, maka masyarakat perlu menjaga dan merawat keberadaannya pada tempat yang aman.<sup>32</sup> Namun pada kenyataannya masih terjadinya kasus hilangnya Sertipikat Hak Atas Tanah dari tangan pemiliknya, yang menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah tersebut, salah satu bentuk kerugian yang dialami pemilik sertipikat yaitu pemilik sertipikat tidak dapat menjadikan tanah yang mereka miliki sebagai jaminan di bank, dan pemilik tidak dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya.

Selain hilangnya sertipikat hak atas tanah permasalahan lain yang sering ditemukan yaitu kerusakan sertipikat hak atas tanah yang disebabkan tidak disengaja akibat dimakan rayap, bencana alam ataupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga menyebabkan tidak dapat terpakainya atau terbacanya sertipikat tersebut.

Permasalahan hilangnya sertipikat ataupun rusaknya sertipikat yang ingin dijadikan objek tersebut, membuat pemilik tanah harus mengurus kembali atas sertipikat yang hilang ataupun rusak ke Kantor Pertanahan setempat. Terhadap penerbitan sertipikat yang hilang ataupun rusak, Pemerintah memberikan jalan keluar bagi pemilik hak atas tanah dengan mengajukan permohonan penggantian sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah, dan segera melapor ke Kantor Pertanahan setempat. Atas permohonan itu pemegang hak atas tanah itu dapat menerima sertipikat pengganti. Namun

---

<sup>32</sup> Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju. halaman 17

penerbitan itu dapat mengalami berbagai hambatan, sehingga memerlukan waktu yang relatif lama.

Kantor Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana dengan kewenangannya yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, dan juga telah beberapa kali menerima laporan baik secara tertulis/lisan mengenai kasus kehilangan ataupun kerusakan sertifikat tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sertifikat tanah pengganti karena hilang ataupun rusak tentunya dalam penerbitanya harus berdasarkan prosedur penerbitan sertifikat tanah pengganti sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai Penerbitan Sertipikat Pengganti yaitu Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60 dan kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu dalam Pasal 137, Pasal 138 dan Pasal 139.

Sertipikat Pengganti merupakan sertifikat yang diterbitkan karena sertifikat yang lama mengalami kerusakan/hilang dan kedudukannya sama dengan sertifikat lama. Menurut pasal 57 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang

merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.”

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

Ada beberapa alasan mengapa sertifikat tanah bisa hilang, di antaranya:

1. Kebakaran atau Bencana Alam: Sertifikat tanah dapat hilang atau rusak dalam insiden seperti kebakaran, banjir, atau gempa.
2. Pencurian: Sertifikat tanah bisa hilang akibat pencurian atau kehilangan barang-barang pribadi.
3. Kelalaian: Kadang-kadang, sertifikat tanah bisa hilang karena kelalaian atau ketidaksengajaan pemilik.

Adapun Cara Mengurus Sertifikat Tanah yang Hilang langkah-langkah yang harus dilakukan, antara lain:

1. Melapor ke Polisi

Hal pertama yang harus dilakukan dalam pengurusan sertifikat tanah hilang adalah membuat surat kehilangan. Patut diketahui, surat tersebut menjadi berkas yang wajib dilampirkan dalam pengurusan sertifikat tanah hilang. Tanpa adanya surat kehilangan dari kepolisian, pengajuan penerbitan sertifikat baru tidak akan diproses Badan Pertanahan Nasional (BPN). Langkah pembuatannya adalah dengan membuat surat pengantar dari RT/RW untuk kelurahan, lalu pihak kelurahan akan membuat surat pengantar ke kepolisian. Selanjutnya, pemohon bisa mendatangi Polsek atau Polres setempat untuk melapor dan membuat surat kehilangan. Nantinya, pihak Polsek atau Polres tersebut akan membuat surat kehilangan. Surat ini akan menjadi salah satu syarat dalam proses pengurusan sertifikat tanah pengganti.

2. Memblokir Sertifikat Tanah Apabila pembuatan Berita Acara Pemeriksaan dari pihak kepolisian memakan waktu yang cukup lama, maka pemilik tanah harus segera mengirimkan surat permohonan pemblokiran sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan. Cara untuk memblokir sertifikat tanah adalah pemilik tanah datang ke Kantor Pertanahan Nasional setempat dan membawa dokumen penting seperti fotokopi sertifikat tanah dan juga identitas pemilik sertifikat tanah yang bersangkutan. Jika surat blokir tersebut sudah diterima oleh Kantor Pertanahan dan kemudian telah dicatatkan didalam buku tanah,



maka sertifikat tanah yang bersangkutan sudah aman dan pihak lain tidak bisa melakukan proses apapun terhadap tanah yang bersangkutan hingga diajukannya permohonan penerbitan sertifikat pengganti.

### 3. Mengajukan Permohonan ke BPN

Setelah surat kehilangan terbit, pemohon bisa langsung mendatangi kantor BPN atau Kantor Pertanahan (Kantah) setempat. Selain surat kehilangan, pemohon juga harus melampirkan sejumlah berkas sebagai persyaratan administrasi, seperti:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani.
- b. Surat kuasa, jika pengurusan diwakilkan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP dan KK).
- d. Surat pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak atau pihak yang menghilangkan sertifikat.
- e. Surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian.
- f. Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa dari kelurahan/desa.
- g. Fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terbaru
- h. Fotokopi sertifikat tanah yang hilang (jika ada).

Petugas akan mengecek keabsahan pemilikan tanah dari sertifikat yang hilang. Bila tidak ada masalah, petugas BPN akan mengambil sumpah pemilik sertifikat, serta dilanjutkan dengan pembuatan berita acara sumpah.

#### 4. Proses Verifikasi dan Publikasi

Berita acara sumpah akan dikirim ke sejumlah media massa. Biasanya, pengumuman dimuat pada tiga media massa berbeda. Tujuan dibuatnya pengumuman tersebut adalah untuk mengetahui apakah ada pihak yang keberatan dan ingin melakukan sanggahan. BPN akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan. Setelah itu, BPN akan mengumumkan penerbitan sertifikat pengganti melalui surat kabar dan papan pengumuman di kantor BPN serta situs resmi BPN. Jika tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan dalam waktu 30 hari, sertifikat pengganti akan diterbitkan.

#### 5. Pengukuran Ulang Tanah

Petugas dari Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang akan diterbitkan sertifikat pengganti. Hal ini dilakukan apabila adanya perubahan antara surat ukur lama dengan kondisi fisik tanah dan bangunan yang sekarang ada.

#### 6. Penerbitan Sertifikat Pengganti

Jika dalam waktu satu bulan tidak ada sanggahan atau gugatan dari pihak lain, BPN akan menerbitkan sertifikat pengganti. Lantas berapa lama pengurusan sertifikat tanah yang hilang, secara umum, proses ini memakan waktu antara 2 sampai 3 bulan. Setelah proses verifikasi

dan publikasi selesai, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah pengganti.

#### 7. Biaya Urus Sertifikat Tanah yang Hilang

Berapa biaya mengurus sertifikat tanah yang hilang? Dilansir dari laman ATR/BPN, biaya yang harus dikeluarkan biasanya sudah ditetapkan oleh Kantor BPN. Adapun, biaya untuk menerbitkan sertifikat tanah pengganti yang hilang sekitar Rp 350.000 per sertifikat. Rinciannya, Rp 200.000 untuk biaya sumpah, Rp 100.000 untuk biaya salinan Surat Ukur, dan Rp 50.000 untuk biaya pendaftaran. Selain itu, pemohon juga harus menyiapkan sejumlah dana untuk membayar biaya lain, salah satunya biaya pengumuman kehilangan di media massa. Bea satu ini jumlahnya bervariasi, lantaran setiap media massa memiliki tarif iklan baris yang berbeda-beda.

Bagi pemegang sertifikat hak atas tanah maupun pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan ataupun kepastian hukum yang tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan ada suatu surat-surat bukti hak yaitu berupa sertifikat, begitu juga dengan pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dan pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah diwilayah hukum Kantor Pertanahan Nasional, telah sesuai dengan perundangundangan yang berlaku di Indonesia,yaitu

salah satunya diadakan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Nasional yaitu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang nantinya akan menerima sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak.

Mengingat arti penting dari suatu sertifikat hak atas tanah, penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang. Namun pada kenyataannya masih saja terjadi kasus-kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari tangan pemiliknya, hilangnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bagi pemilik tanah tersebut, harusnya di sikapi dengan cermat oleh kantor pertanahan di mana obyek tanah tersebut terdaftar melalui adanya laporan kehilangan dari pemilik tanah tersebut. yang bersangkutan guna menghindari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang dapat memanfaatkan situasi ini.

Dalam PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 57 dan Pasal 59 telah diatur tentang ketentuan penerbitan sertifikat pengganti karena alasan hilang, yang kemudian lebih lanjut di atur peraturan pelaksanaannya peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No.3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya padahal sertifikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang

termakan usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tersebut. Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertifikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti karena rusak. Akan tetapi di dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut dan pengumuman di media masa.

Sehubungan dengan hal 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. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya: “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.”

Tujuan dari diajukanya permohonan penerbitan sertifikat 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah karena hilang yaitu pada Pasal 57 dan Pasal 59 dan kemudian diatur lebih lanjut pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu dalam Pasal 138. Dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang, masyarakat harus mengikuti prosedur permohonan sertifikat pengganti yang sesuai dengan prosedur yang ada atau telah dicantumkan di Kantor Pertanahan.

Penerbitan Sertifikat karena rusak atau pembaharuan belanko sertifikat yang rusak maka sertipikat yang rusak akan ditahan dan dimusnahkan. Pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena rusak pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertifikat hak atas tanah biasanya yang mana pada kenyataannya didalam pembuatan sertifikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya, jumlah waktu dan biaya yang diperlukan didalam pembuatan sertifikat hak atas tanah tersebut, tergantung daripada status tanah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena rusak, hilang ataupun masih menggunakan blangko sertifikat lama. Hal ini dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat atau sisa sertifikat yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada. Kemudian sertifikat itu sendiri dapat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertifikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertifikat tersebut. Dan penerbitan sertifikat karena

masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertifikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertifikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dengan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru.

Setelah diketahui tentang pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti karena rusak maka penulis juga akan membahas tentang pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang. Dimana dalam hal ini penerbitan sertifikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti karena rusak. Penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang di dahului dengan pengumuman 1 (satu) bulan dalam surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, akan tetapi di dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut.

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis yang berupa keterangan dari saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya untuk pihak lain yang berkepentingan kepada panitia pendaftaran tanah dan juga dijelaskan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan dan pernyataan dibuat dibawah sumpah didepan kepala Kantor

Pertanahan dimana tanah tersebut berada atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kemudian setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan pembuatan sertifikat pengganti karena hilang tersebut, akan tetapi sebelum menerbitkan sertifikat pengganti pihak Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan pengumuman melalui surat kabar dan Kantor Kelurahan dimana tanah itu berada dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari kerja, akan tetapi apabila permohonan tidak mampu membayar biaya pengumuman melalui surat kabar karena mahal, maka Kantor Pertanahan mempunyai kebijakan bahwa pengumuman cukup ditempel di Kantor Pertanahan itu sendiri ataupun di jalan masuk ke lokasi tanah yang sertifikatnya hilang tersebut, dengan papan pengumuman yang cukup jelas dan bisa dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut.

Kemudian setelah 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan akan diadakan penerbitan sertifikat pengganti terhadap hak atas tanah tersebut dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat pengganti tersebut, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibuatkan berita acara penerbitan sertifikat pengganti kepada Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah tentang tidak adanya pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertifikat pengganti atas tanah tersebut, dan sebaliknya apabila ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut yang keberatannya tersebut beralasan, dan pihak Kantor Pertanahan tersebut telah melakukan penelitian



yang ternyata penelitian tersebut menemukan bukti baru bahwa sertifikat tersebut memang bukan milik pihak pemohon, maka Kantor Pertanahan tidak boleh menerbitkan sertifikat pengganti tersebut sampai diketahui benar-benar siapa pemilik tanah tersebut dengan melalui perkara kedua belah pihak yang diputuskan oleh Pengadilan, lain halnya apabila keberatan pihak lain tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa dialah pemilik tanah tersebut maka Kantor Pertanahan dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertifikat pengganti pun bisa langsung diterbitkan, dan setelah penerbitan sertifikat pengganti tersebut selesai, oleh Kantor Pertanahan dapat diserahkan kepada pemohon ataupun kepada kuasanya.

Sejalan dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya, penerbitan sertifikat pengganti dilakukan melalui permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang dilampiri persyaratan sebagai berikut: surat pernyataan kehilangan dari kepolisian, surat permohonan, identitas pemohon, dan surat pernyataan sumpah dari pemohon dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Setelah persyaratan terpenuhi dilakukan pengumuman di media massa selama satu kali, apabila dalam waktu 30 hari tidak ada sanggahan maka dapat dilakukan penerbitan sertifikat pengganti oleh Kantor Pertanahan, permasalahan dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti di kantor pertanahan adalah biaya yang seharusnya hanya dikenakan biaya pendaftaran, biaya pengumuman di media massa selama 1(satu) kali yang biayanya relatif murah.

### **C. Hambatan Dan Solusi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pengganti Sertifikat Tanah Hak Milik Yg Hilang Tidak Sesuai Dengan Data Aslinya**

Terdapat beberapa hambatan salah satunya yaitu dalam hal penerbitan sertipikat yang memerlukan waktu yang relatif lama, sehingga sertipikat tersebut tidak dapat diterbitkan secepatnya dan tidak semuanya diterbitkan dikarenakan ada beberapa masalah. Maka terhadap adanya permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Nasional secara teknis pelaksanaan memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat pengganti atas tanah Hak Milik karena hilang ataupun rusak tersebut.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang di Kantor Pertanahan menjadi terhambat dalam pelaksanaanya, diantaranya adalah:<sup>33</sup>

1. Dokumen yang dimiliki pemohon tidak lengkap.

Dalam pengajuan permohonan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang, sering sekali terjadi dokumen yang dimiliki oleh pemohon penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang tidak lengkap, sehingga dalam hal ini dapat menyulitkan pemohon untuk dapat memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen yang telah diminta oleh Kantor Pertanahan. Dan dengan tidak lengkapnya dokumen yang dimiliki pemohon, Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang yang dimohonkan tersebut.

---

<sup>33</sup> Hasil Wawancara bersama Arini Nisa Fitri Lingga,A.Md, Jabatan : pengelola informasi pertanahan

2. Jadwal pengambilan sumpah yang tidak jelas.

Dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan terkadang dapat dikatakan lama, hal ini dikarenakan pengambilan sumpah dengan Kepala Kantor Pertanahan tidak terjadwal dengan jelas, dan pemohon baru akan dihubungi untuk pengambilan sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan secara mendadak untuk melakukan pengambilan sumpah tersebut. Untuk pemohon pendaftar sendiri juga banyak ahli waris tidak bisa hadir dikarenakan ada pihak keluarga atau ahli waris yang ada diluar kota itu sangat menghambat jalanya proses pengambilan sumpah di Kantor Pertanahan Nasional.

3. Biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang dianggap terlalu besar oleh pemohon.

Hal ini dikarenakan kegiatan dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang terkadang melibatkan instansi lain untuk melengkapi persyaratan dokumen untuk dapat melakukan proses penerbitan sertifikat pengganti tersebut, sehingga pemohon harus mengeluarkan biaya-biaya yang tidak terprediksi sebelumnya. Oleh karena itu pemohon merasa sangat berat dalam mengeluarkan biaya dalam penerbitan sertifikat pengganti. Ada beberapa biaya yang harus Anda keluarkan untuk mendapatkan pengganti sertifikat tanah hilang, yaitu Rp350.000

untuk menerbitkan iklan pengumuman di media cetak (biaya bervariasi sesuai ketentuan dan lokasi), seandainya jika ada pihak yang keberatan dengan pengajuan tersebut untuk penerbitan sertifikat tanah pengganti dari BPN. Banyaknya pendaftaran yang masuk ke Kantor Pertanahan Nasional.

4. Informasi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Nasional tidak diterima dengan baik oleh pemohon

Pemohon sering tidak menerima informasi dari Kantor Pertanahan Nasional karena kurangnya inisiatif dari masyarakat sebagai pemohon untuk langsung datang ke Kantor Pertanahan Nasional dan menanyakan secara langsung mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Nasional. Selain itu pihak dari Kantor Pertanahan Nasional juga kurang dalam melakukan sosialisasi kepada masyarakat sehingga dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas karena hilang, banyak pemohon yang tidak melengkapi dokumen persyaratan yang diminta oleh Kantor Pertanahan Kantor Pertanahan Nasional, sehingga dokumen-dokumen tersebut akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu dan tidak akan diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

5. Penulisan data pada sertifikat pengganti tidak sesuai dan/atau tidak sama dengan data sertifikat hak milik yang hilang sebelumnya.

Sertifikat Tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu lahan. Sebagai alat bukti hukum yang kuat dalam arti data fisik dan data hukum yang terkandung di dalam sertifikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, data fisik dan legal sertifikat harus sesuai dengan data di atas tanah. Data diambil dari daftar tanah dan sertifikat ukur, sehingga sertifikat pengukuran terkait dengan register.

Adapun Solusi yang dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam mengatasi kendala-kendala sebagaimana yang tersebut diatas, antara lain:<sup>34</sup>

1. Dokumen yang dimiliki pemohon tidak lengkap.

Pada kedatangan pemohon sertifikat yang hilang untuk kali pertama di BPN yang memberitahukan dan menerangkan tentang hilangnya sertifikat hak milik atas tanah kepunyaannya, maka hal yang dilakukan oleh BPN adalah memberikan informasi yang sejelas-jelasnya kepada pemohon untuk melengkapi berbagai dokumen yang diperlukan sebagai persyaratan pada penggantian sertifikat pengganti tersebut. Adapun hal yang dilakukan oleh petugas BPN adalah dengan memberikan brosur dan/atau cetakan pada lembaran kertas mengenai prosedur dan tata cara pengajuan penggantian sertifikat hak milik yang hilang, atau pun petugas BPN bisa memberikan alamat website BPN untuk bisa diakses pemohon melalui jaringan internet, dimana

---

<sup>34</sup> Hasil Wawancara bersama Arini Nisa Fitri Lingga,A.Md, Jabatan : pengelola informasi pertanahan

pada website tersebut telah menterakan hal-hal apa saja yang bisa dilakukan dan dipenuhi oleh pemohon dalam melengkapi berbagai jenis dokumen yang penting dan diperlukan pada permohonan sertifikat pengganti di BPN.

2. Jadwal pengambilan sumpah yang tidak jelas.

Terkait dengan pengambilan sumpah pemohon sertifikat yang hilang dengan Kepala Kantor Pertanahan tidak terjadwal dengan jelas, maka petugas BPN dalam hal ini akan memberitahukan kepada pemohon kapan shedule yang jelas dari waktu yang dimiliki oleh Kepala BPN agar dapat menghadiri dan mengambil sumpah pemohon dengan memintakan nomor telephone dan/atau alamat email yang bisa dihubungi. Hal ini dilakukan agar permohonan pemohon pasca pengambilan sumpah tersebut maka proses penggantian terhadap sertifikat tersebut bisa dengan segera dilaksanakan.

3. Biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang dianggap terlalu besar oleh pemohon.

Mengenai biaya yang dianggap terlalu besar oleh pemohon sertifikat pengganti maka harus dijelaskan pula kepada pemohon terhadap beban biaya yang harus dikeluarkannya tersebut dengan menerangkan secara detail terhadap rincian pengenaan biaya yang memang harus dibayarkan atas penerbitan sertifikat pengganti tersebut secara terang

dan jelas, terkait hal apa saja komponen biaya-biaya tersebut yang kemudian setelah dikalkulasikan didapati total beban seluruh biaya yang memang harus dibayarkan oleh pemohonnya atas pengurusan sertifikat pengganti di BPN.

4. Informasi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Nasional tidak diterima dengan baik oleh pemohon

Pihak pemohon setelah mendapatkan pemberitahuan atas informasi terhadap hal-hal apa saja yang dipentingkan dan diperlukan terhadap pengurusan sertifikat tanah yang hilang maka pemohon juga harus memperhatikannya dengan cermat dan seksama. Dan apabila pemohon telah berusia lanjut maka pemohon dalam hal ini juga harus didampingi oleh kuasa hukum dan/atau pihak kerabat keluarganya sehingga apa yang telah disampaikan oleh petugas BPN terkait urusan penggantian sertifikat ini dapat difahami dan dimengerti secara baik dan jelas oleh pihak pemohonnya.

5. Penulisan data pada sertifikat pengganti tidak sesuai dan/atau tidak sama dengan data sertifikat hak milik yang hilang sebelumnya.

Pasca terbitnya sertifikat pengganti oleh BPN, namun ternyata masih ditemukan adanya kesalahan pada penulisan data di sertifikat pengganti tersebut maka pemohon bisa mendatangi kembali kantor BPN dengan menjelaskan dan menerangkan bahwasanya telah terjadi kesalahan dan kekeliruan pada penulisan pengisian data sertifikat pengganti tersebut. Kekeliruan yang menjadi dasar kesalahan pada

penulisan data pada isi sertifikat yang menerangkan data-data pemilikinya dan atau terhadap objek tanah dalam sertifikat bukanlah hal yang dilakukan dengan kesengajaan oleh petugas BPN, namun lebih disebabkan kekurangfokusan petugas BPN yang memang sehari-hari mengurus permasalahan kepemilikan tanah milik empunya sehingga secara manusiawi hal kesalahan ini adalah merupakan kewajaran.

Penerbitan sertifikat pengganti yang menyalahi prosedur atau cacat administrasi menyebabkan pemegang sertifikat pengganti tidak di lindungi oleh hukum. Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat pengganti baik atas dasar sertifikat yang diajukan telah dinyatakan hilang atau me-ngalami kerusakan, maka terlebih dahulu pemohon penerbitan sertifikat pengganti harus memenuhi syarat-syarat yang diatur sesuai ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagai contoh kasus penerbitan sertifikat pengganti yang cacat hukum administratif, karena dinilai menyalahi prosedur.<sup>35</sup>

Konsekuensi akibat adanya kesalahan prosedur di dalam penerbitan sertifikat pengganti maka Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pembatalan pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertifikat

---

<sup>35</sup> Dwi Norma Damayanti. 2017. Pembatalan Sertifikat Pengganti yang Menyalahi Prosedur . *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 32 No. 3. halaman 521



pengganti Hak Milik yang terjadi kesalahan penulisan data di dokumen sertifikat tersebut karena dianggap cacat secara administratif.<sup>36</sup>

Pembatalan sertifikat pengganti merupakan suatu pembatalan yang dilakukan oleh instansi berwenang dalam melakukan pembatalan terhadap hak atas tanah yang dikarenakan adanya pengaduan dari masyarakat atau adanya inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.<sup>37</sup>

Pembatalan hak atas tanah khususnya dalam hal pembatalan sertifikat pengganti seharusnya tidak akan terjadi jika dalam permohonannya telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>38</sup> Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup; Surat kuasa apabila dikuasakan; Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket; Fotocopy sertifikat (jika ada); Surat pernyataan dibawah sumpah oleh pemegang hak/yang bersangkutan.

Dalam prosedur pembatalan sertifikat pengganti yang merupakan obyek pembatalan hak atas tanah, maka Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*,

<sup>37</sup> *Ibid.*,

<sup>38</sup> www. BPN. Go. Id. Di akses: September 2024. Pukul 10.00 wib

penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

Defenisi pembatalan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Milik atas Tanah Negara masih dapat digunakan mengingat aturan peralihan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yakni dalam Pasal 84 menegaskan bahwa Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah Negara yang bertentangan dengan Peraturan ini dan defenisi pembatalan hak yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999; tidak bertentangan dengan substansi hukum yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011.

Ditinjau dari sudut hukum administrasi negara, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah dan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang bertugas untuk membantu presiden dalam pengelolaan keadminstrasian dibidang per- tanahan yang meliputi: pengaturan penggunaan tanah, penguasaan tanah, pemilikan tanah dan pemanfaatan tanah, pengukuran tanah, pendaftaran tanah, pegkajian dan

penanganan sengketa dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan.

Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik atas tanah merupakan salah satu tindakan hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebagai pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum berupa Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Telah dijelaskan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah dan Lembaga Pemerintah non Kementerian yang diberikan tugas untuk mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan hubungan-hubungan hukum atas tanah yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Namun dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tidak dijelaskan secara tegas tentang kewenangan yang dimiliki oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan hanya mengatur tentang tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, se-hingga dapat diartikan bahwa penetapan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dalam bidang Pertanahan oleh Presiden merupakan suatu bentuk penyerahan wewenang secara delegasi.

BPN melakukan pembatalan terhadap sertifikat pengganti yang menyalahi prosedur, yang dikarenakan penerbitan sertifikat pengganti yang diajukan oleh pemohon di dasari atas ketidakjujuran dari pemohon dalam melakukan

permohonan penerbitan sertifikat pengganti, yang mana pemohon dalam permohonannya menyatakan bahwa sertifikat yang dimohonkan untuk di terbitkan sertifikat pengganti tersebut telah mengalami kehilangan, akan tetapi faktanya pada proses verifikasi yang dilakukan pihak BPN, di ketemukan bahwa sertifikat yang dimohonkan tersebut nyatanya tidak mengalami kehilangan melainkan berada pada penguasaan lembaga keuangan tertentu sebagai jaminan kredit.<sup>39</sup>

Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas tanah merupakan salah satu Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena Sertifikat pengganti Hak Milik Atas tanah merupakan keputusan, maka secara teoritik dalam hal dilakukannya Pembatalan keputusan dapat terjadi karena batal (*nietig*), batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan.

Suatu Pembatalan Sertifikat pengganti Hak milik Atas Tanah dapat dilakukan tidak harus dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (dalam hal ini dapat dikatakan pembatalan karena cacat hukum administrasi) dan didasarkan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Terhadap Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas tanah mengandung cacat hukum administrasi dalam artian terdapat kesalahan prosedur dalam penerbitannya, diterbitkan Keputusan pembatalannya dimana dalam

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, halaman 524

penerbitan Keputusan Pembatalan tersebut tidak harus adanya Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melainkan Putusan Pengadilan hanya sebagai data pendukung dalam menerbitkan Keputusan Pembatalan sertifikat pengganti hak milik atas tanah, sehingga Sertifikat tersebut menjadi batal demi hukum, dan konsekuensi hukum yang ditimbulkan yaitu Sertipikat Hak Milik Atas tanah tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah diterbitkan (*ex. tunc*), dalam artian bahwa Sertifikat tersebut dianggap batal terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat pengganti Hak Milik tersebut.<sup>40</sup>

Akibat hukum dari kesalahan pada penulisan data pada sertifikat pengganti oleh BPN dan pasca di terbitkannya surat keputusan atas pembatalan sertifikatpengganti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tersebut di atas, maka hal ini merupakan konsekuensi yuridis yang harus di terima oleh BPN untuk merevisi dan menerbitkan kembali sertfikat pengganti atas nama pemohonnya tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan di atas, maka dapat diketahui prosedur pembatalan sertifikat pengganti yakni mengacu pada Pasal 4 s/d Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pe-nyelelesaian Kasus Pertanahan, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

---

<sup>40</sup> Hasil Wawancara bersama Arini Nisa Fitri Lingga,A.Md, Jabatan : pengelola informasi pertanahan

Kemudian instansi yang berwenang untuk melakukan pembatalan terhadap sertifikat pengganti yang menyalahi prosedur yakni Instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini di delegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Per-tanahan Nasional.

Faktor-faktor penyebab pembatalan sertifikat pengganti yang menyalahi prosedur di Kantor Pertanahan Nasional yaitu Faktor Penegakkan hukumnya dan faktor masyarakat. Sementara itu akibat hukum pembatalan Penerbitan sertifikat pengganti yang menyalahi prosedur di Kantor Badan Pertanahan Nasional yaitu bahwa pemohon pembatalan sertifikat pengganti dapat untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak di kantor badan pertanahan, sedangkan akibat hukum bagi termohon pembatalan sertifikat pengganti bahwasanya hak kepemilikan atas obyek tanah sengketa tidak memiliki kekuatan hukum lagi yang dikarenakan telah di batalkan, namun termohon dapat untuk mengajukan upaya hukum administratif.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, halaman 524

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan penerbitan sertifikat tanah hak milik sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, kebijakan ini ada diatur pada: Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dimana pada regulasi tersebut diatas mengatur tentang pengertian, hak dan kewajiban, mekanisme dan persyaratan pada pengurusan penerbitan sertifikat tanah hak milik itu sendiri oleh pemerintah yang didelegasikan kepada BPN bagi para pemohonnya.
2. Penerbitan sertifikat hak milik yg hilang dapat dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional. Melalui suatu mekanisme dan proses oleh BPN yang telah diatur dalam kebijakan undang-undang terkait dengan sertifikat pengganti kepada pemohon yang sertifikat hak miliknya hilang dan/atau rusak/musnah, dengan membuat permohonan dan melengkapinya dengan persyaratan yang diperlukan untuk proses penggantian sertifikat tersebut.
3. Hambatan dan solusi badan pertanahan nasional terhadap pengganti sertifikat tanah hak milik yg hilang tidak sesuai dengan data aslinya,

disebabkan oleh faktor-faktor teknis baik pada pihak BPN maupun terhadap pihak pemohon sertifikat pengganti tersebut. Namun kendala-kendala tersebut bukanlah disebabkan pada kesengajaan namun lebih kepada penjadwalan para pihak yang terkait yang memang harus disesuaikan untuk bisa saling berhadapan dan bertemu untuk kepentingan penggantian sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Dan juga terhadap pihak pemohon yang memang harus benar-benar melengkapi persyaratan pada mekanisme permohonan sertifikat pengganti di BPN.

## **B. Saran**

1. Pengaturan penerbitan sertifikat tanah hak milik sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku secara baku pada birokrasi pengurusan terhadap sertifikat yang hilang untuk mendapatkan sertifikat pengganti di BPN yang wajib diikuti dan dipatuhi oleh pemohonnya, maka para pemohon juga harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mempermudah pengurusan terhadap sertifikat hak milik pengganti tersebut. Dimana banyak ditemui pada pemohon yang mengajukan sertifikat hak milik pengganti tersebut tidak memiliki dokumen yang lengkap.
2. Proses penerbitan sertifikat hak milik yang hilang terhadap pemohonnya yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional, harus merujuk pada program pemerintah saat ini yang memudahkan berbagai birokrasi pelayanan publik bagi kepentingan umum maka hendaknya BPN selaku pihak yang berwenang harus pula mengikuti aturan yang berdasarkan



program pemerintah tersebut agar para pemohon sertifikat hak milik dimudahkan dalam berbagai urusan birokrasi penerbitan hak milik di BPN.

3. Pada proses permohonan sertifikat pengganti di BPN oleh para pemohonnya maka pihak BPN harus memberikan kepastian dan kejelasan kepada pemohon terkait penjadwalan bagi para pihak untuk dapat saling bertemu, yaitu antara pejabat BPN dengan pemohon dalam hari dan tanggal yang dapat dijadwalkan. Kemudian pemohon harus jujur pada saat klarifikasi faktor penyebab dari kehilangan sertifikat yang sebenarnya. Banyak ditemui kendala pada para pemohon dimana sebenarnya sertifikat hak milik mereka tidak hilang akan tetapi dijadikan jaminan atas kredit di lembaga keuangan tertentu, seperti perbankan. Hal-hal diatas bisa dan biasanya terjadi dan menjadi kendala yang harus bisa dicarikan solusi sebagai jalan keluarnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Bonsu, Benny, 1997. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta ; mediatama Saptakarya.
- Dwi Norma Damayanti. 2017. Pembatalan Sertifikat Pengganti yang Menyalahi Prosedur . *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 32 No. 3.
- Effendi, Bachtiar, 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni.
- Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.
- Lenny Maulani Dan Anang Dony Irawan. 2021. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya, *Indonesian State Law Review*, Vol. 4 No. 1
- Parlindungan. A.P., 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Perangin, Effendi. 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV.Rajawali.
- Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.
- R. Subekti dan R. Tjitrosidibio. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]cet.ke-41*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Rezeki Aldila Rajab, et.al. 2020. Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius*, Vol. 13, No. 2

Sumardjono, dan Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas.

Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak atas Tanah dan Peralihannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

-----, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perspektif Regulasi, dan Sifat Akta. Jakarta: Kencana

Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika.

-----, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.

Zuman Malaka. 2018. Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam. *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*. Vol. 21, No. 1.

## **B. Jurnal/ Artikel/Kamus Hukum**

Dwi Norma Damayanti. 2017. Pembatalan Sertifikat Pengganti yang Menyalahi Prosedur . *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 32 No. 3.

Lenny Maulani Dan Anang Dony Irawan. 2021. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya, *Indonesian State Law Review*, Vol. 4 No. 1

Rezeki Aldila Rajab, et.al. 2020. Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius*, Vol. 13, No. 2

Zuman Malaka. 2018. Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam. *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*. Vol. 21, No. 1.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

#### **D. Internet**

Almadinah Putri Brilian. <https://www.detik.com>. Tutorial Urus Sertifikat Tanah yang Hilang Beserta Biayanya. Diakses: September 2024. Pukul. 21.00 Wib

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Cara Mengurus Sertifikat Rumah yang Hilang, Syarat, dan Biayanya. <https://www.atrbpn.go.id>. Diakses: Agustus 2024

Septian Nugraha. Cara Mengurus Sertifikat Tanah yang Hilang atau Rusak beserta Biayanya. <https://www.99.co.id>. Diakses: 17 Agustus 2024

Suhaeila Bahfein. <https://properti.kompas.com>. Penting, Dua Alasan Mengapa Tanah Perlu Disertifikatkan. Diakses: September 2024. Pukul. 13.00 Wib

www. BPN. Go. Id. Di akses: September 2024. Pukul 10.00 wib

#### **Wawancara**

Wawancara bersama Arini Nisa Fitri Lingga,A.Md, Jabatan : pengelola informasi pertanahan



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN  
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas (20219) Telepon: (061) 7861447 email: kot-medan@atrbtn.go.id

Nomor : UP.04.05/2679-12.71.100/VIII/2024 Medan, 23 Agustus 2024  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Hal : Mohon Izin Penelitian

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Sumatera Utara  
di Tempat

Menindaklanjuti surat permohonan Saudara Nomor: 1419/II.3-AU/UMSU-06/F/2024 tanggal 21 Agustus 2024 perihal tersebut di atas, dengan ini memberikan izin penelitian kepada Saudara :

No.	Nama	NPM	Program Studi
1	Amar Riyansyah D	2006200492	Hukum/Hukum Administrasi Negara

untuk melakukan penelitian guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Penulisan Skripsi yang berjudul: **"Penerbitan Sertifikat Pengganti Terhadap Sertifikat Hak Milik yang Hilang di Kantor Pertanahan Kota Medan"**.

Kami sangat menghargai dukungan seluruh pengguna layanan Kantor Pertanahan Kota Medan dengan tidak memberikan gratifikasi dalam bentuk apapun terhadap layanan yang kami berikan demi untuk mewujudkan Zona Integritas menuju Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Medan  
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara  
Elektronik

Inneke Tania Arsyad, S.H., M.Kn.  
NIP 197512222005022001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

*Melayani, Profesional, Terpercaya*

v. 1.08

**UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR**

Nomor : 1817/III.3.AU/UMSU-06/F/2024



Prog. Studi : Hukum  
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6624567

Hari/Tanggal : JUM'AT, 18 OKTOBER 2024  
Waktu : 08.30-12.00

NO	NAMA/NPM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PEMBIMBING	PENGUJI UTAMA			
21	AHMAD ANSHORY S. LUBIS 2006200420 311-04-2024	1 Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. DA NADIRAH, S.H., M.H. 2 M. IQBAL S.Ag., M.H.	KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH TIMBUL YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT	/ HUKUM PERDATA	SKRIPSI
22	EGY MEISYA ANGGITO 1906200257 312-01-2024	1 M. IQBAL S.Ag., M.H.	1 Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H. 2 TAUFIK Hidayat LURIS, S.S., S.H., M.H.	PEMBATALAN PERKAWINAN POLIGAMI TANPA IZIN KARENA ADANYA PEMALSUAN IDENTITAS DI PENGADILAN AGAMA MEDAN (STUDI PUTUSAN NO.2072/PDT.G/2019/PA-MDN)	/ HUKUM PERDATA	(SKRIPSI)
23	MAMORA SURASTOMI HASIBUAN 1906200063 313-04-2024	1 H. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.	1 RENTO ASOHE KODIYAT MS., S.H., M.H. 2 HJ. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H.	TINJAUAN YURIDIS ULTRA PETTYA DALAM TINDAK PIDANA PEMBUNUHAN BERENCANA (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 796/PID.B/2022/PN.JKT.SEL)	/ HUKUM ACARA	(SKRIPSI)
24	AMAR RIYANSYAH DALIMUNTHE 2006200492 314-04-2024	1 Dr. MUHAMMAD SYUKRIYAN TAMRILUBIE, S.H., C.M., P. In.	1 Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H. 2 Dr. ULAWATI GINTING, S.H., M.Ki.	PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG HILANG DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN	/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA	(SKRIPSI)
25						

Medan, 14 Rabi'ul Akhir 1446 H  
17 Oktober 2024 M



Ketua

Sekretaris

Catatan :

1. Peserta sidang diharapkan berpakaian hitam putih, bagi laki-laki berdasel & jas warna hitam, perempuan berjilbab.
2. peserta sidang diharapkan hadir 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat sidang yang bersangkutan diunda.
3. Bagi penguji yang tidak hadir pada saat sidang berlangsung, kedudukannya akan diganti