

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK ATAS  
TANAH KARENA HILANG (STUDI DI KANTOR ATR/BPN  
KABUPATEN SUMBAWA)**

*THE ISSUANCE OF SUBSTITUTE CERTIFICATE LAND RIGHTS  
DUE TO THE LOST OF CERTIFICATE (STUDY IN ATR/BPN  
SUMBAWA OFFICE)*

**SIDRA ANANTARA**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB , Indonesia

Email: [sidraanantara@gmail.com](mailto:sidraanantara@gmail.com)

**M. IRFAN**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB , Indonesia

**ABSTRAK**

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.

***Kata Kunci: Sertipikat Hak Atas Tanah; Kekuatan Hukum; Perlindungan Hukum.***

**ABSTRACT**

*This research aims are to know legal force and to know form of legal protection on the land rights holder of substitute certificate because of the old certificate is putted as debt guarantee by other party. Type of this research was empiric legal research, which applied statute, conceptual and case approaches. Legal force of substitute certificate if the old certificate is found, based on the research's result it can be explained that if one certificate is declared missing by the owner, and had been requested a new certificate, in Article 58 Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration on the replacement of certificate because of damages or certificate form renewal, the old certificate will be detained or destroyed. Legal protection for the substitute certificate holder in principle is the same with the certificate holder in general which it can be the proof of a right, which applies as strong evidence. This matter can be seen in Article 32 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997.*

***Keywords: Land-rights certificate; legal force; legal protection***

## I. PENDAHULUAN

Setiap manusia dalam usaha memenuhi kebutuhan dan kepentingan selalu berinteraksi dengan atau melakukan kontak langsung dengan manusia yang lainnya, sebagai makhluk sosial sudah menjadi sifat dasar pembawaannya bahwa manusia selalu saling membutuhkan. Dalam cakupan interaksi yang lebih besar, maksudnya dalam interaksi di tengah-tengah masyarakat, manusia juga melakukan kontak satu sama lain, di mana hubungan itu kadangkala menjadi hubungan yang menyenangkan atau malah menimbulkan pertengkaran (*conflict of human interest*) mengingat akan banyaknya kepentingan, tidak mustahil jika terjadinya konflik atau bentrokan antara sesama manusia karena kepentingannya yang bertentangan. Sehingga konflik kepentingan itu terjadi apabila dalam melaksanakan atau mengejar kepentingannya seseorang itu merugikan orang lain dalam kehidupan bersama ataupun masyarakat, sehingga konflik itu pun tidak dapat di hindarkan.<sup>1</sup> Tanah dengan dimensi yang unik kerap melahirkan permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia.<sup>2</sup> Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembagunan.<sup>3</sup> Langkah konkret pun telah diupayakan pemerintah untuk menjawab permasalahan yang berdimensi kompleks tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Terutama dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di tegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengertian sertifikat tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum.<sup>4</sup> Apalagi menurut pasal 31 ayat (3) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah adalah merupakan pemilik yang sah atas objek tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat

<sup>1</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 3.

<sup>2</sup>Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 6.

<sup>3</sup>John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembagunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998, hlm. 6.

<sup>4</sup>Ibid, hlm.24.

bukti yang lain.<sup>5</sup> Di Kabupaten Sumbawa misalnya, pernah terjadi kasus sertipikat hilang. dalam penelusuran lebih lanjut ternyata sertipikat tersebut hilang karena dicuri oleh anak kandung pemlik sertipikat itu sendiri dalam pengembangan perkara, maksud dan tujuan awal dari anak kandung pemilik sertipikat hanyalah untuk menguasai dan menyimpan sertipikat milik orang tuanya adalah agar suatu ketika apabila orang tuanya meninggal dunia maka dengan mudah dapat menguasai harta peninggalan orang tuanya tersebut karena sertipikat hak milik orang tuanya telah dikuasainya. Atas adanya laporan kehilangan dari pemilik tanah yang bersangkutan, maka Kantor Pertanahan dimana objek tanah tersebut terdaftar harus menyikapi dengan cermat guna menghindari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang dapat memanfaatkan situasi ini.

Terhadap adanya laporan kasus kehilangan sertipikat hak atas tanah ini, Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa, sebagaimana kewenangannya telah diatur dalam peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara secara teknis berwenang mengambil kebijakan untuk pengganti sertipikat hak atas tanah hilang tersebut.

Dari uraian diatas dalam latar belakang sebagaimana telah dijelaskan dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum sertipikat pengganti apabila sertipikat lama ditemukan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas sertipikat pengganti apabila sertipikat lama telah dijadikan jaminan hutang oleh pihak lain?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan penelitian yakni Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conteptual Approach*) dan Pendekatan Sosiologis (*Sosiological Approach*). Bahan hukum dalam penelitian ini bersumber dari peraturan Perundang-undangan, dan buku-buku serta karya tulis lain yang terkait. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah pengumpulan dengan teknik studi data lapangan yaitu melalui wawancara baik dengan narasumber dan responden langsung di lapangan. Analisis data menggunakan metode kualitatif.

## II. PEMBAHASAN

### 1. Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Apabila Sertipikat Lama Ditemukan.

Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang di dahului dengan pengumuman 1 (satu) bulan dalam surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Akan tetapi didalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis bidang tanah tersebut.

<sup>5</sup>Ibid, hlm.28.

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 dari bersangkutan yang ditunjuk oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia pendaftaran tanah.

Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat sebagaimana yang dituangkan dalam surat pernyataan yang dibuat dibawah sumpah didepan Kepala Kantor Pertanahan. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
- b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
- c. Foto copy sertipikat (Jika ada). Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan/Desa setempat.
- d. Surat pernyataan bahwa tanah tersebut sedang tidak dijaminkan pada pihak manapun juga.
- e. Surat keterangan atas tanah tersebut dari Kelurahan/Desa setempat.
- f. Surat laporan kehilangan dari Kepolisian setempat.
- g. Surat pernyataan dibawah sumpah/janji.
- h. Surat ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan Pengukuran ulang.

Kemudian setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan pembuatan sertipikat pengganti karena hilang tersebut, akan tetapi sebelum menerbitkan sertipikat 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. Bahwa setelah sertipikat pengganti diterbitkan oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa, maka sertipikat lama otomatis dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi. Ketentuan tersebut diatur dalam pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Selain itu terlihat dari akad sumpah yang diucapkan pemohon didepan kepala BPN pada saat proses permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang berbunyi.<sup>6</sup> Bahwa apabila sertipikat yang hilang tersebut telah ditemukan, pemohon akan mengembalikan kepada Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat itu. Hal tersebut dimaksudkan untuk mencegah adanya sertipikat ganda atas suatu bidang tanah yang bisa saja disalah gunakan oleh pihak tertentu yang tidak bertanggung jawab.

<sup>6</sup>Wahyuddin. *Wawancara*, Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupatn Sumbawa, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, 22 mei 2022.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Sertipikat Pengganti Karena Hilang Apabila Sertipikat Lama Telah Dijadikan Jaminan Hutang Oleh Pihak Lain.**

Pada dasarnya sertipikat asli yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk pertama kalinya dengan sertipikat pengganti hak atas tanah yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sama. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1).

Secara umum perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum hak atas tanah pada umumnya yang mana sertipikat tersebut sama-sama merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut dapat terlihat pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Setelah menempuh proses permohonan apabila tidak ada keberatan dan permasalahan pada akhirnya BPN menyerahkan sertipikat pengganti kepada pemohon. Sertipikat pengganti memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertipikat yang hilang sebelumnya karena merupakan salinan sertipikat.

Jaminan kepastian atau perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena sistemnya bukan negatif murni, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi dalam hal ini keterangan dalam sertipikat itu benar merupakan bukti yang kuat, tetapi bukan merupakan bukti yang mutlak. Sehingga masih dapat disangkal kebenarannya.<sup>7</sup> Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi dengan adanya Undang-Undang serta peraturan tersebut, maka bagi pemegang sertipikat pengganti karena hilang jelas mempunyai perlindungan hukum yang kuat. Karena sertipikat pengganti tersebut mempunyai fungsi yang sama dengan sertipikat hak atas tanah pada umumnya. Sehingga apabila terjadi permasalahan dikemudian hari terhadap pemegang sertipikat pengganti, maka Pemerintah wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut dengan berpedoman

<sup>7</sup>R Soehandi, *Tanya Jawab Hukum Agraria*, Karya Anda, Surabaya, 1997, hlm. 27.

kepada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jadi, pengertian perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan Pemerintah kepada pemegang sertifikat hak atas tanah dengan berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan hasil penelitian di Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa pada tanggal 22 Mei 2022, pada studi kasus sertifikat lama yang hilang karena dicuri oleh anak kandung sendiri dan dijadikan jaminan hutang pada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan orang tuanya atau pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut serta penyelesaiannya dilakukan secara non litigasi yang telah diakui didalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yaitu penyelesaian sengketa diluar Pengadilan (non litigasi) merupakan upaya tawar-menawar atau kompromi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan.

Kehadiran pihak ketiga yang netral bukan untuk memutuskan sengketa, melainkan para pihak sendirilah yang mengambil putusan akhir. Sesuai dengan data yang penyusun peroleh dari responden ternyata di Kabupaten Sumbawa pernah terjadi kasus sertifikat hilang. Dalam penelusuran lebih lanjut ternyata sertifikat tersebut hilang karena dicuri oleh anak kandung pemilik sertifikat itu sendiri.

Dalam pengembangan perkara, maksud dan tujuan awal dari anak kandung pemilik sertifikat hanyalah untuk menguasai dan menyimpan sertifikat milik orang tuanya agar suatu ketika apabila orang tuanya meninggal dunia maka dengan mudah dapat menguasai harta peninggalan orang tuanya tersebut karena sertifikat hak milik orang tuanya telah dikuasainya. Sertifikat milik orang tuanya tersebut kemudian dijadikan jaminan hutang pada temannya sendiri dengan tanpa mendapat persetujuan orang tuanya terlebih dahulu sebagai pemegang hak atas sertifikat tersebut.

Bahwa ketika orang tuanya mengetahui sertifikat miliknya sudah tidak berada di tempat penyimpanannya, maka orang tua sebagai pemegang hak atas sertifikat tanah tersebut berupaya mencari namun tidak ditemukannya. Maka dengan inisiatif sendiri pemegang hak atas sertifikat tanah tersebut melaporkan kepada Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa.

Bahwa sertifikatnya hilang dan hendak membuat permohonan penerbitan sertifikat pengganti. Setelah Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa menerbitkan sertifikat pengganti dan kemudian sertifikat lama ditemukan oleh pemegang hak atas sertifikat tanah tersebut pada pihak ketiga yang telah dijadikan sebagai jaminan hutang, maka terjadilah sengketa antara para pihak. Dengan yang difasilitasi oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa beserta kuasa hukum pemilik sertifikat, penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan secara Non Litigasi dengan keputusan sebagai berikut :

- 1) Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa melakukan penyitaan terhadap Sertipikat lama maupun sertipikat pengganti.
- 2) Berdasarkan kewenangannya, Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa, menyatakan sertipikat lama dicabut dan dibatalkan.
- 3) Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang tersebut namanya dalam sertipikat, maka sertipikat pengganti diserahkan kepada pemiliknya.<sup>8</sup>

Dan juga berdasarkan hasil wawancara dengan Wahyuddin, masalah-masalah yang timbul didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, pada umumnya hanyalah masalah-masalah yang masih bisa diselesaikan oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa dengan cara musyawarah/kekeluargaan, yaitu memanggil kedua belah pihak yang bermasalah atas tanah tersebut sehingga didalam musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan perdamaian kedua belah pihak yang berselisih paham.<sup>9</sup>

Dan juga menurut narasumber yang penulis wawancara selama beliau ditempatkan dan menangani masalah sertipikat pengganti belum ada yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang masalahnya sampai diteruskan kepada pihak yang berwajib melainkan masih ditangani oleh pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam pembahasan di atas maka dapat dirumuskan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemegang hak yang dalam hal ini orang yang telah melakukan perbuatan hukum (jual beli, hibah, jaminan kredit) terhadap hak atas tanah yang tanda bukti haknya berupa sertipikat pengganti karena hilang dan rusak secara hukum telah memperoleh perlindungan hukum pidana, hukum Tata Usaha Negara dan hukum perdata dan apabila sertipikat yang hilang tersebut telah ditemukan, Maka pemohon berkewajiban mengembalikan kepada Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat itu, untuk mencegah adanya sertipikat ganda.
2. Wujud perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas sertipikat pengganti apabila sertipikat lamatelahdijadikanjaminanhutangolehpihaklain,Setelahterbitnyasertipikat pengganti perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemegang sertipikat pengganti yang telah diterbitkan sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang

<sup>8</sup>Wahyuddin, *Wawancara*, Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, 22 Mei 2022

<sup>9</sup>Wahyuddin, *Wawancara*, Pegawai Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumbawa, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Tanggal 22 Mei 2022.

sertipikat hak atas tanah pada umumnya, dimana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- John Salindeho, 1998, *Masalah Tanah Dalam Pembagunan*, Sinar Grafika, Jakarta  
Mertokusumo Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta  
R Soehandi, 1997, *Tanya Jawab Hukum Agraria*, Karya Anda, Surabaya  
Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, 2005, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta

### **Peraturan-peraturan**

- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.