

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
YANG SERTIFIKATNYA HILANG**

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh :

Muhammad Nasrul Ahkam

NIM : 30301800259

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
YANG SERTIFIKATNYA HILANG**

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara)

Diajukan Oleh :

Muhammad Nasrul Ahkam

NIM : 30301800259



Tanggal, 31 Maret 2022

Oleh Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum

NIDN : 210391026

**LEMBAR PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
YANG SERTIFIKATNYA HILANG**

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara)

Dipersiapkan dan disusun Oleh :

Muhammad Nasrul Ahkam

NIM : 30301800259

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada Tanggal: 20 April 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN: 0605046702

Anggota

Anggota

Dr. Dwj Wahyono, S.H, Sp.N

NIDN : 8818823420

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum

NIDN : 210391026

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 210303039

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Nasrul Ahkam

Nim : 30301800259

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang diajukan dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKATNYA HILANG”** (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara) ini adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 31 Maret 2022



Muhammad Nasrul Ahkam

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Nasrul Ahkam

Nim : 30301800259

Progam Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Skripsi dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKATNYA HILANG”** (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara) dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 31 Maret 2022



Muhammad Nasrul Ahkam

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sesungguhnya Allah Tidak Menyia-Nyikan Pahala Orang Yang Berbuat Baik.”

(QS. At Taubah Ayat: 120)

“ Jangan Pergi Mengikuti Kemana Jalan Akan Berujung. Buat Jalanmu Sendiri
Dan Tinggalkanlah Jejak. “

(Ralph Waldo Emerson)

Skripsi Ini Kupersembahkan Kepada :

1. Bapak Abdul Karim Dan Ibu Syarofah Yang
Senantiasa Memberikan Motivasi Dan Doa.
2. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas
Islam Sultan Agung Semarang.
3. Almamater Universitas Islam Sultan Agung
Semarang

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur atas kehadiran Allah S.W.T yang telah memberikan rahmat serta karunia-nya dan Sholawat serta salam kita haturkan kepada junjungan kita Nabi Agung Nabi Muhammad S.A.W sebagai suri tauladan bagi kita semua, Sehingga dalam hal ini penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKATNYA HILANG”** (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara) dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam hal penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa banyak terdapat kekurangan maupun kesalahan baik dalam penulisan bahasa, penyajian materi, maupun pembahasannya, dikarenakan keterbatasan penulis. Oleh sebab itu penulisan skripsi ini sangat sulit terwujud apabila tanpa bimbingan serta doa juga dukungan dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian skripsi ini. Maka perkenankanlah saya menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat kepada :

1. Kedua orang tua saya, Bapak Abdul Karim dan Ibu Syarafah tercinta yang selalu memberikan motivasi, semangat dan dukungan kepada saya dan juga selalu mendoakan saya supaya mendapatkan hasil yang maksimal.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Arpangi, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum Selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Unissula.
7. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta arahnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Para Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mendidik dan memberikan bekal ilmu selama penulis menempuh pendidikan.
9. Para Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah melayani kami selama menempuh pendidikan.
10. Sahabat seperjuangan selama perkuliahan, Rizal, Zidna, Nanang, Nanada, Yuda, Aldi, Serta teman seperkuliahan saya.
11. Dan terimakasih kepada semuanya yang telah membantu saya mohon maaf tidak bisa menyebutkan semuanya satu persatu.

Dalam hal ini saya menyadari bahwa jika terdapat kekurangan serta kesalahan dalam penulisan skripsi ini saya minta maaf sebesar-besarnya. Semoga

skripsi ini bisa memberikan manfaat khususnya untuk saya dan pembaca serta agama, negara, dan masyarakat. Amin.

Semarang, 31 Maret 2022

Penulis



Muhammad Nasrul Ahkam



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan Data	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	16
1. Pengertian Tanah Hukum Tanah	16
2. Objek Hukum Tanah.....	17

3.	Fungsi dan Peran Tanah Bagi Kehidupan Manusia.....	18
4.	Hak Atas Tanah.....	20
5.	Jenis-Jenis Hak Tanah.....	22
6.	Peralihan Hak Atas Tanah dan Hapusnya Hak Atas Tanah.....	28
7.	Sengketa Mengenai Tanah.....	29
B.	Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia..	30
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah	30
2.	Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah.....	34
3.	Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	36
4.	Tujuan Pendaftaran Tanah	39
5.	Manfaat Pendaftaran Tanah	40
6.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	41
7.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Opzet atau Initial Registration).....	43
8.	Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.....	45
C.	Tinjauan Umum Sertifikat Tanah.....	50
1.	Pengertian Sertifikat Tanah.....	50
2.	Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah	51
3.	Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	53
D.	Tinjauan Hukum Islam Tentang Tanah.....	55
1.	Tinjauan Tanah Menurut Prespektif Islam	55
2.	Kepemilikan Tanah Menurut Islam	57
E.	Tinjauan Hukum Islam Tentang Sertifikat Tanah.....	59
1.	Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Menurut Islam	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		63

A.	Prosedur Yang Harus Dilakukan Ketika Kehilangan Sertifikat Tanah.....	63
1.	Membuat Surat Pengantar di RT/RW dan Kelurahan.....	66
2.	Membuat Surat Kehilangan di Kantor Kepolisian.....	66
3.	Melapor Ke Kantor BPN dan Membawa Dokumen Yang Dipersyaratkan	66
4.	Pengambilan Sumpah di Kantor Pertanahan.....	68
5.	Membuat Pengumuman Di Koran/Surat Kabar	69
6.	Penerbitan Sertifikat Pengganti.....	69
B.	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang	72
1.	Asas Kepastian Hukum (<i>Rechtmatigheid</i>) dalam asas ini ditinjau dari sudut yuridis sertifikat tanah.....	77
2.	Asas keadilan hukum (<i>gerechtigheid</i>). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.	78
3.	Asas kemanfaatan hukum (<i>zwechmatigheid</i> atau <i>doelmatigheid</i> atau utility).....	79
C.	Hambatan Dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Solusinya	80
BAB IV PENUTUP		86
A.	Kesimpulan	86
B.	Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA		90

ABSTRAK

Tanah merupakan suatu hal yang penting bagi manusia untuk kelangsungan hidup. Oleh sebab itu adanya program yang dibuat oleh pemerintah yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah yang akan terbit sertifikat tanah untuk kepastian hukum bahwa nama yang terdapat dalam sertifikat tersebut adalah pemilik sah tanah tersebut.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui prosedur permohonan sertifikat pengganti, perlindungan hukum ketika kehilangan sertifikat tanah, mengetahui hambatan dan solusi yang terjadi ketika permohonan penerbitan sertifikat pengganti di BPN Jepara.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian deskriptif kualitatif, sumber data menggunakan data primer melalui wawancara dengan Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H. kepala seksi pengadaan tanah BPN Jepara dan Nur Wahidah yang pernah melakukan permohonan sertifikat pengganti dan pengumpulan data sekunder diambil melalui studi kepustakaan.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa prosedur yang dilakukan jika kehilangan sertifikat tanah yaitu membuat surat pengantar di kantor kelurahan, membuat surat kehilangan di kantor kepolisian, melapor ke kantor BPN, pengambilan sumpah, membuat pengumuman surat kabar, penerbitan sertifikat pengganti. Perlindungan hukum yang didapatkan ketika kehilangan sertifikat tanah yaitu mengajukan permohonan sertifikat pengganti di BPN. Penerbitan sertifikat pengganti di BPN masih terjadi hambatan yaitu kekurangan dokumen yang diajukan pemohon, menjadi tumpukan pekerjaan pegawai BPN karena lamanya proses penerbitan sertifikat pengganti terdapat solusi yaitu pihak kantor pertanahan memberikan waktu bagi pemohon yang kekurangan berkas, solusi untuk pihak kantor pertanahan yaitu membagikan tugas sendiri kepada bagian yang mengurus masalah penerbitan sertifikat pengganti karena hilang. Solusi tersebut membuat permohonan sertifikat pengganti menjadi lancar.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemegang Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Hilang

ABSTRACT

Soil is an important thing for humans for survival. Therefore, there is a program made by the government, namely by registering land, which will issue a land certificate for legal certainty that the name contained in the certificate is the rightful owner of the land

The purpose of this study is to determine the procedure for applying for a replacement certificate, legal protection when losing a land certificate, knowing the obstacles and solutions that occur when applying for a replacement certificate at BPN Jepara..

This study uses a sociological juridical approach, qualitative descriptive research specifications, data sources using primary data through interviews with Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H. the head of the land acquisition section of BPN Jepara and Nur Wahidah who had applied for a replacement certificate and collected secondary data through a literature study..

From the results of the study, it was concluded that the procedures for losing a land certificate were making a cover letter at the kelurahan office, making a letter of loss at the police office, reporting to the BPN office, taking oaths, making newspaper announcements, issuing replacement certificates. The legal protection obtained when a land certificate is lost is to apply for a replacement certificate at the National Land Agency. The issuance of replacement certificates at BPN is still experiencing obstacles, namely the lack of documents submitted by the applicant, becoming a pile of work for BPN employees because of the long process of issuing replacement certificates, there is a solution, namely the land office gives time for applicants who lack files, the solution for the land office is to distribute their own tasks to the part that takes care of the issue of issuing a replacement certificate because it is lost. The solution makes requesting a replacement certificate smooth.

Keywords: Legal Protection, Land Rights Holders, Certificates and Lost

UNISSULA
جامعة سلطان ابي جعفر الإصطخاني

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum sehingga jelas Negara Indonesia berdasarkan atas hukum bukan berdasarkan atas kekuasaan belaka. Negara hukum yang dimaksud adalah negara yang menegakan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggung jawabkan .Negara Hukum didirikan berdasarkan ide kedaulatan hukum sebagai kekuasaan tinggi, Indonesia sebagai Negara Hukum memberikan Jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warna negaranya untuk mencapai kesejahteraan dan kemamran warga indonesia itu sendiri.¹

Pada masa Pemerintahan Hindia Belanda peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan pertanahan pada saat itu adalah tujuan dari pemerintah jajahan,dulunya peraturan tentang tanah di bagi menjadi dua yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Adanya dualisme peraturan tentang pertanahan membuat tidak terjaminnya kepastian hukum sehingga perlu disatukan kedua peraturan hukum tersebut untuk bisa mendapatkan kepastian

¹Kusno and Ade Parlaungan Nasution, “*Penyuluhan Hukum Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah Bagi Masyarakat Desa Hasang* ,” *Journal of Physics A: Mathematical and Theoretical* 44, no. 8 (2011): 1689–1699.

hukum, dan pada saat itu terbitlah peraturan baru mengenai pertanahan yaitu terbitlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan pertanahan.

Tanah adalah bagian terpenting dalam kehidupan manusia. semua orang memerlukan tanah untuk keberlangsungan kehidupan mereka untuk bersosialisasi antara sesama manusia dan sebagai tempat tinggal mereka. sebeagian besar tanah dijadikan sebagai tempat tinggal bagi umat manusia. manusia biasanya banyak membuat bangunan untuk kepentingan hidup mereka di atas tanah antara lain adalah rumah untuk tempat tinggal, warteg atau ruko untuk berjualan sebagai mata pencaharian mereka, dan bangunan tempat beribadah untuk urusan religius antara umat manusia dengan tuhan. Dalam hal ini tanah mempunyai nilai ekonomis diberbagai aspek bagi kelangsungan hidup manusia. Dalam buku KUHPerdara Tanah di kategorikan sebagai benda tidak bergerak.

Adanya pertambahan jumlah penduduk di indonesia yang cukup pesat meningkatnya pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin harinya meningkat ,sedangkan dengan persediaan tanah yang semakin lama sulit untuk di dapatkan ,maka mungkin harga tanah suatu saat akan naik setiap tahunnya.

Sehubungan dengan hal tersebut untuk melindungi pihak yang bersangkutan dengan tanah untuk menjaga keaamanan tanah itu sendiri. Begitu kuatnya hubungan manusia dengan tanah,sehingga dibutuhkan suatu kekuatan hukum yang pasti dan mutlak yang dapat melindungi pemilik hak atas tanah

.untuk mendapatkan hak atas tanah sudah diatur dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) sampai (3) menjelaskan bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah harus di dilakukannya pendaftaran tanah agar mendapatkan kepastian hukumnya, sehingga pemilik hak atas tanah mendapatkan hak-hak yang semestinya agar tidak terjadi masalah di kemudian hari.

Namun seiring berjalannya waktu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak sesuai dengan keadaan yang ada di masyarakat maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan setelah terbitnya Peraturan Pemerintah baru maka untuk Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 sudah dinyatakan tidak berlaku.

Adapun untuk mendapatkan kepastian hukum maka harus mengajukan mendaftarkan tanah tersebut di kantor pertanahan setempat guna untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah –tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di

bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharanya.²

Data yang di masukan dalam pendaftaran tanah pada dasarnya meliputi 2 bidang yaitu :³

1. Data Fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya
2. Data Yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain

Manfaat untuk pendaftaran tanah itu sendiri sebagai kekuatan hukum atas tanah itu sendiri, dalam pendaftaran tanah tersebut kita akan mendapatkan sebuah data yang spesifik yaitu sertifikat tanah dan dimata hukum sertifikat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting terkait masalah legalitas dari tanah tersebut dan sertifikat jadi bukti kuat penguasaan tanah atau lahan. Fungsi dari sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis dengan data yang telah ada di surat tanah atau sertifikat tanah tersebut maka sertifikat tanah terbukti keabsahannya.

Setiap macam hak atas tanah wajib di daftarkan di kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat guna mendapatkan perlindungan hukum yang ada berdasarkan undang-undang yang berlaku guna menjamin hak atas suatu tanah tersebut ,selama tidak ada sertifikat tanah maka tidak dapat dibuktikan secara hukum tanah tersebut dimiliki oleh orang yang mengakuinya sebagai pemilik tanah tersebut. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh

² Prof.Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djmbatan, Jakarta 1997, hlm. 72.

³ *Ibid.*,hlm. 73.

kepala kantor pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja kepala kantor pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar dan teknik pemeteran fotogrametri. Dalam melakukan tugas tersebut kepala kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi dua cara untuk mendapatkan kepastian hukum yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah aktivitas pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali secara serentak yang meliputi seluruh obyek registrasi yang belum terdaftar dalam daerah desa atau kelurahan, pendaftaran tanah sistematis dilaksanakan oleh pemerintah bersumber pada wilayah-wilayah yang diresmikan oleh Menteri Agraria.
2. Pendaftaran tanah secara Sporadik adalah pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu ataupun beberapa obyek registrasi tanah dalam daerah suatu desa atau kelurahan secara individual ataupun secara massal, pendaftaran tanah Sporadik dilakukan atas permintaan orang secara individual atau secara massal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.

Adanya pendaftaran tanah sangat bermanfaat bagi pemilik hak atas tanah guna mendapatkan perlindungan hukum berupa sebuah sertifikat tanah yang sudah terdaftar secara resmi di kantor pertanahan setempat.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah. Ketika surat tanah itu hilang, maka akan timbul suatu masalah atau persoalan yaitu tidak mendapatkan kepastian hukum karena sertifikat tanah tersebut hilang, dan adanya kemungkinan sertifikat tanah yang hilang tentunya terkait masalah tersebut terdapat perlindungan hukumnya. Kehilangan sertifikat tanah bisa terjadi karena suatu persoalan misalnya kebakaran rumah atau akibat bencana alam. Kejadian Kehilangan sertifikat tanah juga terjadi di wilayah hukum kabupaten jepara sehingga penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut.

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk membuat karya tulis yang berbentuk skripsi guna untuk memenuhi kewajiban salah satu syarat untuk mencapai sarjana hukum, maka dalam penulisan skripsi diangkatlah judul “ **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang** (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara) “

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur yang harus dilakukan jika terjadi kehilangan sertifikat tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya hilang ?
3. Apakah hambatan dalam pembuatan sertifikat pengganti dan bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur hukum yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya hilang
3. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang ada dalam pembuatan sertifikat pengganti dan untuk mengetahui bagaimana solusinya

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini bertujuan untuk dapat memberikan pemahaman tentang ilmu hukum perdata dan menambahkan perkembangan ilmu pengetahuan tentang tanah khususnya tentang perlindungan hukum sertifikat tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat dalam ilmu bidang pertanahan
- b. Dengan dilaksanakannya penelitian ini dapat memberikan kesadaran masyarakat atas pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat hukum pendaftaran tanah
- c. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan tertib administrasi tanah di kantor pertanahan setempat

- d. Dengan dilaksanakannya penelitian ini bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa jika kehilangan sertifikat tanah masih ada perlindungan hukumnya.

E. Terminologi

Penelitian hukum ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang”

Dimana menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) mempunyai arti sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum

Kata perlindungan dalam Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung, melindungi, mengayomi. Selanjutnya kata Hukum berarti peraturan yang secara resmi dianggap mengikat yang di kukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Jadi arti kata Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman secara utuh menurut peraturan yang di buat pemerintah.

2. Pemegang Hak Atas Tanah

Kata pemegang dalam Bahasa Indonesia berarti pemilik, yang memegang. Selanjutnya kata Hak berarti kewenangan, kekuasaan. Selanjutnya kata Atas yang berarti sehubungan dengan. Kata yang terakhir kata Tanah yang berarti permukaan bumi yang lapisannya paling atas. Jadi arti kata Pemegang Hak Atas Tanah adalah pemilik atau yang memegang kewenangan atas suatu lahan atau tanah tersebut secara utuh

3. Sertifikat

Kata sertifikat dalam Bahasa Indonesia berarti tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian, dan sertifikat biasanya identik dengan tanah. Arti tanah itu sendiri dalam Bahasa Indonesia berarti permukaan bumi yang paling atas, daratan, dan juga bisa disebut permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara. Jadi pengertian sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan hak milik tanah untuk yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah.

4. Hilang

Kata Hilang dalam Bahasa Indonesia berarti tidak ada lagi, lenyap, tidak kelihatan

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Sosiologis dimana pendekatan yuridis adalah penelitian yang mengkaji atau menganalisis tentang hukum dimana dalam melakukan penelitian menggunakan bahan buku hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis dan juga bisa menggunakan Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, maupun Tersier. Sedangkan Pendekatan Sosiologis adalah digunakan untuk menganalisis peraturan yang ada di masyarakat secara riil.

Jadi penelitian dengan pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata, pendekatan yuridis sosiologis lebih menekankan penelitian dengan tujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan tujuan langsung kelapangan atau terjun ke objeknya secara langsung.⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif artinya menggambarkan secara keseluruhan tentang apa yang di teliti secara rinci dengan data yang sudah diperoleh guna mengetahui perlindungan atau langkah apa sajakah yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah .

3. Sumber Data Penelitian

Data-data yang digunakan untuk melangsungkan penelitian ini meliputi Sumber Data Primer, Sumber Data Sekunder, dan Sumber Data Tersier.

a. Data Primer

Yang dimaksud dengan data primer adalah data yang diperoleh lngsung dari sumbernya dengan cara wawancara. Wawancara merupakan metode sumber pengumpulan data yang paling efektif dalam mengumpulkan data primer di yang diperoleh di lapangan. Hasil

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986, hlm.51.

wawancara yang dilakukan untuk mendapatkan data primer bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang di dapat melalui membaca buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti berupa :

1) Bahan Hukum Primer Yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar dan Pokok-pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder Yaitu :

1. Buku-buku yang berkaitan dengan masalah tanah
2. Buku-buku yang berkaitan tentang penelitian dan metode penulisan hukum

3) Bahan Hukum Tersier Yaitu :

bahan hukum yang mendukung antara bahan hukum data primer dan data sekunder dengan memberikan pemahaman melalui pengertian. Bahan hukum buku tersier yang di gunakan antara lain: Jurnal, Artikel, Kamus Besar Bahasa Indonesia

4. Lokasi dan Subyek Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis penelitian memilih lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara (BPN) yang bertempat di Jl. Kh. Ahmad Fauzan No.2, Pengkol VII, Pengkol, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah 59415. Dengan pertimbangan dapat menyelesaikan penelitian, dimana kemungkinan masih terdapat permasalahan tentang sertifikat yang hilang atau penerbitan sertifikat pengganti di Kabupaten Jepara.

b. Subyek Penelitian

Adapun subyek ataupun pihak-pihak yang dijadikan sebagai sumber data penelitian yaitu pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini data-data yang diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data primer

Data primer yang dilakukan untuk menyelesaikan penelitian ini adalah dengan cara wawancara. Adapun wawancara yang dilakukan dengan cara kontak langsung antara penulis dengan narasumber dengan mengajukan beberapa pertanyaan untuk menyelesaikan

permasalahan dalam penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data yang di butuhkan.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam melakukan penelitian ini adalah dengan data kepustakaan. data pustaka adalah benda-benda yang berbentuk tulisan atau ketikan dengan cara mencari, membaca, mempelajari, dan menganalisisnya dengan bahan hukum yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan. Studi kepustakaan yang dilakukan bisa menggunakan data primer, data sekunder, dan data tersier yang sesuai topik penelitian yang sedang dilakukan.

6. Analisis Data

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan menguraikan permasalahan-permasalahan yang terjadi dengan penelitian ini. Penelitian semacam inilah yang akan dituangkan dalam bentuk deskriptif dan menuju arah penyimpulan. Untuk memperoleh kesimpulan dari penelitian ini penulis mempelajari secara cermat dan menyusun dengan data yang telah dikumpulkan mengenai hukum. Dengan data-data yang telah dikumpulkan dapat ditarik suatu kesimpulan yang benar dan akurat yang diterima secara ilmiah guna mendapat gambaran penyelesaian yang teliti dan tepat.

G. Sistematika Penulisan Data

Sistematika penulisan skripsi yaitu sebuah susunan yang berisikan tentang Judul, Daftar Pustaka Serta hasil dari Riset yang telah dilakukan untuk

meneyelesaikan penelitian skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang”(studi kasus di Kantor Pertanahan Kabypaten Jepara)” ini adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Serta Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab Ini Berisikan Tentang Tinjauan Umum Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Tinjauan Umum Sertifikat Tanah, Tinjauan Hukum Islam Tentang Tanah, Tinjauan Hukum Islam Tentang Sertifikat Tanah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini berisikan tentang Proses Yang Harus Dilakukan Ketika Kehilangan Sertifikat Tanah, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang, Hambatan Dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini, bab ini berisi Simpulan dan Saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah Hukum Tanah

Tanah merupakan suatu karunia Tuhan yang telah diciptakan dengan sedemikian rupa. Selain itu, tanah mempunyai pengertian yaitu merupakan bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral serta bahan organik dan tanah juga bagian bumi yang paling luar serta bagian bumi yang paling atas. Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna yang banyak. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, Secara kultural tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan masalah masalah lainnya.⁵

Pengertian tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1) adalah permukaan bumi atau dengan kata lain adalah kulit bumi. Dalam hukum agraria tanah tidak mencakup semua aspeknya yang ada di dalam tanah akan tetapi pengertian tanah hanya menyangkut tentang hak untuk mendapatkan apa yang seharusnya diperoleh.

⁵ Sejati Rakasiwi dan Umar Ma'ruf, "Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah." (2020): 71-80.

Pengertian Tanah juga bisa diartikan bahwa tanah merupakan bagian bumi yang terletak paling atas. Sedangkan penafsiran hukum tanah menurut Urip Santoso merupakan keseluruhan ketentuan hukum yang menyeluruh baik tertulis ataupun tidak tertulis, yang seluruhnya mempunyai objek pengaturan yang sama ialah penguasaan hak atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum yang konkrit, menurut sudut pandang publik dan privat, yang bisa dipelajari dan di susun secara sistematis atau teratur sampai keseluruhannya jadi satu kesatuan yang utuh secara sistematis.⁶

2. Objek Hukum Tanah

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya.⁷ Hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang di dapat untuk mendapatkan hak tanah, dimana hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi 2, ialah :

a. Hak Kemampuan Atas Tanah Selaku Lembaga Hukum

Hak penguasa tanah ini belum menghubungkan dengan tanah selaku obyek tanah serta orang maupun tubuh hukum sebagai subjek pemegang hak atas tanah.

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm 11.

⁷ *Perbedaan Hukum Agraria dan Hukum Tanah*, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/08/perbedaan-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/> diakses pada 16 Oktober 2021

b. Hak Kemampuan Atas Tanah Selaku Ikatan Hukum Yang Konkrit

hak kemampuan tanah ini telah menghubungkan dengan tanah tertentu selaku objeknya serta orang maupun tubuh hukum tertentu selaku subjek pemegang hak

3. Fungsi dan Peran Tanah Bagi Kehidupan Manusia

Fungsi dan peran tanah di sini bagi kehidupan manusia sangatlah penting karena dalam segi aspek manapun tanah memiliki banyak kemanfaatan bagi umat manusia untuk melangsungkan kehidupan sehari-hari, tanah tidak pernah bertambah, hanya dapat berpindah tempat sesuai dengan keinginan manusia. Seiring berjalannya waktu kebutuhan masyarakat tentang tanah sangatlah banyak dengan adanya pembangunan yang berkelanjutan bagi kehidupan manusia, sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah semakin banyak yang di sesuaikan dengan kebutuhan masing-masing. Menurut G. Kartasaputra pentingnya tanah bagi manusia karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan sepenuhnya dari tanah.⁸

Manusia tumbuh biak serta hidup dan melaksanakan seluruh kegiatan di atas tanah, sehingga tiap dikala manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Manusia hidup di atas tanah(tinggal) serta mendapatkan bahan pangan dengan metode mendayagunakan tanah. Tiap manusia membutuhkan tanah bukan cuma dalam kehidupannya saja, buat meninggalpun manusia masih membutuhkan tanah, selaku tempat pemakaman. Manusia membutuhkan

⁸ G. Kartasaputra, *Hukum Tanah jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1991, hlm. 9.

rumah selaku tempat berlindung, begitu pula gedung bertingkat, kantor, pabrik, industri, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat peribadatan, serta sebagainya didirikan di atas tanah. Bahan santapan yang diperlukan manusia pula ditanam di atas tanah. Manusia pula memerlukan tanah buat melaksanakan eksploitasi bahan tambang yang terdapat di dalam/ di dasar permukaan tanah, buat pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Mengingat peranan tanah serta fungsi tanah yang begitu berarti untuk kelangsungan hidup manusia, oleh sebab itu pemerintah menghasilkan bermacam berbagai peraturan perundangan dalam rangka pengendalian perolehan hak atas tanah serta pendaftarannya untuk kepentingan bermacam usaha. Peraturan perundangan yang diartikan merupakan:⁹

1. Undang- Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Manusia dalam menjalankan kehidupan tidak luput dari tanggungan pokok dalam menjalani kehidupan yaitu sandang, pangan, serta papan. Kata papan yang di maksudkan disini adalah mempunyai tempat tinggal manusia yang berdiri diatas tanah, jadi peranan tanah bagi manusia sangatlah penting.

Seiring perkembangan zaman manusia ingin memiliki hak atas tanah itu sendiri karena mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat memperkaya diri sendiri untuk mengangkat derajat manusia, semakin banyak sebidang tanah

⁹Damsik yanjui, *Tanah dan Fungsinya Bagi Manusia*, 2010, <http://damsikyanjui.blogspot.com/2010.html> , diakses 16 Oktober 2021

yang di punyai maka dapat menunjikan bahwa orang yang mempunyai tanah banyak dianggap sebagai orang yang berada karena nilai tanah yang setiap tahunnya meningkat cukup pesat. Hubungan tanah dengan manusia pada umumnya adalah relatif yaitu kekuasaan manusia atas tanah tidak terbatas.

4. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah ialah hak kemampuan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, serta tubuh bumi dan air yang terletak di atasnya digunakan untuk kepentingan pemakainya dalam batas-batas yang telah ditentukan menurut UUD dan hukum-hukum lainnya yang mengatur tentang tanah.¹⁰

Negara selaku organisasi kekuasaan semua rakyat, hak menguasai dari negara termasuk dalam UUPA Pasal 2 ayat (2) memberi wewenang kepala negara untuk:

1. Mengendalikan serta menyelenggarakan pemakaian dan persediaan penggunaan tanah, air, serta ruang angkasa.
2. Memastikan serta mengendalikan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan hukum yang menimpa bumi, air, dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang

¹⁰ Notaris Michael, *Hak Atas Tanah Menurut UUPA* <http://notarismichael.com/ppat/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>, diakses 16 Oktober 2021

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat (1)) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹¹

Penjelasan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Menurut Pasal 4 ayat (1) yaitu :

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”. Selanjutnya juga dijelaskan dalam ayat (2) yaitu “ Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

¹¹ Fikri, *Hak Atas Tanah Menurut UUPA* [HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA | realmaczman \(wordpress.com\)](https://www.realmaczman.wordpress.com) , diakses 16 oktober 2021

Hak penguasaan atas tanah adalah serangkaian kewenangan, kewajiban, yang harus dilakukan serta larangan yang tidak boleh dilakukan untuk pemegang hak atas tanah. Adapun hierarki tata urutan hak penguasaan atas tanah ialah :¹²

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak menguasai negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi :
 - a. Hak atas tanah
 - b. Wakaf tanah hak milik
 - c. Hak tanggungan, dan
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun

5. Jenis-Jenis Hak Tanah

Berdasarkan hak menguasai negara ditentukan adanya jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah atau badan hukum, Hak atas tanah ini memberikan kewenangan kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria terdapat hak-hak atas tanah yang meliputi :

¹² Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cetakan Pertama, Prenadamedia Group, 2017, hlm. 4.

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak yang turun temurun yang dipunya seseorang atas hak atas tanah tersebut dan hak ini dapat dialihkan kepada pihak lain atas persetujuan yang mempunyai hak atas tanah. Sebagaimana hak milik dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu, “ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuannya.”

Bagi warga negara Indonesia hak milik atas sebidang tanah dapat terjadi berdasarkan hukum adat atau peraturan dari pemerintah. Selain itu hak milik atas suatu tanah dapat diperoleh berdasarkan transaksi jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dari wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹³

Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria perihal hak milik diberikan penjelasannya bahwa, dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa, hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu.¹⁴

¹³ Jimmy Joses Sembiring, SH,M.Hum, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 8.

¹⁴ Siska Evangeline Noveria Hiborang, “*Prosedur Mengeluarkan Orang Yang Menguasai Dan Menduduki Tanah Secara Tidak Sah*” II, no. July (2016): 1–23.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, adapun hak guna usaha yang dapat digunakan sebagai guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak guna usaha hanya dapat diperpanjang sebanyak 1 kali, apabila pemegang HGU masih ingin mempergunakan tanah tersebut, maka ia wajib mengajukan permohonan pembaruan HGU.¹⁵

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna usaha tidak dapat diberikan kepada warga negara asing, badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif baik asli maupun tidak asli.

Hak semacam ini dipergunakan sebagai perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dan apabila syarat tersebut tidak dipenuhi lagi walaupun tenggang waktunya belum habis, maka pemegang hak nya itu sendiri dalam waktu 1 tahun harus segera melepaskan dan mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam waktu tersebut tidak dilepaskan dan tidak dialihkan hak nya oleh

¹⁵Shanti Rachmadsyah, S.H. *Hak Guna Usaha*, diakses pada 17 Oktober 2021
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-guna-usaha-1t4ba0a003b4035>

pemegang hak nya maka hak tersebut dengan sendirinya hapus demi hukum.¹⁶

Hak guna usah juga dapat hilang atau hapus sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

1. Jangka waktu berakhir,
2. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir,
4. Dicabut untuk kepentingan umum,
5. Ditelantarkan,
6. Tanahnya musnah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan diatas tanah yang merupakan bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dan yang dapat mempunyai hak guna bangunan hanya warga indonesia dan badan hukum yang didirikan di indonesia.

Hak guna bangunan juga dapat dialihkan kepada pihak lain yang memiliki kepentingan atas hak guna bangunan tersebut. Menurut Pasal

¹⁶ R. Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, NU Masa Baru Bandung, 1962, hlm.48.

35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria mengenai kewenangan pengalihan bagi pemegang hak guna bangunan yaitu :

“ Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA juga dijelaskan mengenai siapa yang dapat memiliki hak guna bangunan yaitu :

1. Warga Negara Indonesia (WNI),
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Serta juga dijelaskan menurut Pasal 40 UUPA mengenai hapusnya hak guna bangunan yaitu :

1. Jangka waktu berakhir,
2. Dicabut untuk kepentingan umum
3. Ditelantarkan,
4. Dihentikan karena tidak memenuhi syarat,
5. Tanahnya musnah,
6. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.

d. Hak Pakai

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya, dan hak pakai ini juga dapat

menggunakan tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik hak atas tanah tersebut, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan menganut aturan berdasarkan undang-undang. Perbedaan antara hak pakai dengan hak lainnya yaitu jangka waktu pemakain atas tanah tidak ditentukan dalam ketentuan Undang-Undang.¹⁷

Adapun yang dapat memiliki hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik badan hukum atau seseorang yang dipergunakan untuk keperluan bangunan dan pekerjaan sawah dengan membayar kepada pemilik hak atas tanah biaya untuk sewa tanah tersebut. Adapun pembayaran penyewaan dapat dilakukan setiap kali kali dengan waktu yang telah ditetapkan, sebelum atau sesudah tanah tersebut digunakan, serta perjanjian sewa tanah tersebut tidak ada unsur pemerasan.

Menurut pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat menjadi pemegang hak sewa yaitu :

¹⁷ Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78.

1. Warga Negara Indonesia (WNI),
 2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
 3. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia,
 4. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.
- f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan adalah Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan ini hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia yang diatur dengan peraturan pemerintah, untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.

6. Peralihan Hak Atas Tanah dan Hapusnya Hak Atas Tanah

peralihan hak atas tanah adalah perpindahan hak atas tanah tersebut dari pemilik hak atas tanah yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang baru secara sah dan berdasarkan peraturan pemerintah. Seperti yang diatur Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa: *"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."*

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA menyatakan bahwa hapusnya hak seseorang atas tanah dapat disebabkan apabila :¹⁸

- a. Tanahnya Musnah atau Hilang Karena Bencana Alam
- b. Dicabut Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Negara Untuk Kepentingan Umum, atau Bisa Karena Kadaluarsa
- c. Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Ditelantarkan
- d. Jangka Waktu Hak Atas Tanah Berakhir
- e. Dibatalkan Sebelum Jangka Waktu Berakhir Karena Syarat Perjanjian Hak Atas Tanah Tidak Dipenuhi

7. Sengketa Mengenai Tanah

Sengketa tanah merupakan suatu perselisihan tanah antara orang perseorangan , badan hukum yang tidak memiliki dampak luas. Masalah yang biasanya terjadi atas sengketa tanah yaitu saling berebut atau menklaim atas kepemilikan tanah tersebut, kasus sengketa tanah sudah banyak terjadi di indonesia. sengketa tanah adalah merupakan konflik antara beberapa pihak yang mempunyai kepentingan yang sama atas bidang-bidang tanah tertentu yang oleh karena kepentingan tersebut maka dapat menimbulkan akibat hukum.¹⁹

¹⁸ Sukardi Lumalente, “Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Lex Privatum* 5, no. 6 (2017): 5–14.

¹⁹ Dra. Puji Astuti M.Si Reni Rosmitasari, Dra. Rina Martini M.Si, “Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lahan Paific Mall Kota Tegal” 1, no. 1 (2013): 1–9.

Adapun jenis kasus masalah yang biasanya terjadi tentang masalah sengketa tanah merupakan sebagai berikut :

1. Pemalsuan dokumen,
2. Merubah batas-batas tanah secara ilegal,
3. Sertifikat ganda, dll

B. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁰

Peraturan pendaftaran tanah di indoneia diataur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Pasal 1 ayat (1) Tahun 1997, dalam Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian aktifitas yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, penyajian, pembukuan,pemeliharaan

²⁰ FX. Sumarja, S.H.,M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung, Penerbit Universitas Lampung, 2010, hlm.40-41.

data fisik, serta data yuridis yang berbentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan tempat berteduh atau rumah susun. Pemberian sertifikat merupakan bukti bahwa telah memiliki hak atas tanah atau tempat yang diduduki. Peraturan tentang pendaftaran tanah juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk mendapatkan kepastian hukum.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) sampai ayat (3) :

Menurut pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 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 pembuktian yang kuat
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat ,keperluan lalu-lintas soial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya ,menurut pertimbangan Menteri Agraria

Adapun tujuan diundangkannya UUPA menurut Urip Santoso sebagaimana yang dimuat dalam penjelasannya yaitu:²¹

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Melaksanakan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia

Dalam Pasal yang telah diterangkan di atas, pendaftaran tanah sangatlah penting bagi pemerintah dan masyarakat serta harus dijalankan terus menerus untuk menjadi data bagi pemerintahan guna melindungi hak atas tanah yang menjadi hak untuk yang mempunyai tanah tersebut. Peraturan tentang tanah tersebut sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dalam lagi dalam Peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Adapun Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 2 yaitu :

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka”

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihak Hak atas Tanah, Edisi Pertama*, Kencana, 2010, hlm. 2.

Setelah kita ketahui bahwa pendaftaran tanah menggunakan data yuridis dan data fisik, adapun yang dimaksud data yuridis dan data fisik adalah :

a. Data Yuridis

Untuk data yuridis yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah adalah menganut dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 yaitu informasi mengenai status hukum bidang tanah yang di miliki harus terdaftar, pemegang haknya serta hak pihak lain dan beban lain yang membebaninya.

Data yuridis dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah :

“ Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.”

b. Data Fisik

Untuk data fisik yang di maksud dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah informasi tentang tata letak tanah, serta batas dan luas bidang tanah, dan juga satuan satuan tempat tinggal susun yang di daftarkan, serta adanya informasi tentang ada atau tidaknya bangunan diatas tanah tersebut.

Data fisik juga diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu :

“ Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.”

2. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah

Seperti yang kita ketahui bahwa pendaftaran tanah mempunyai unsur-unsur yang harus dilakuka sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana unsur-unsur pendaftaran tanah yaitu :

a. Adanya Serangkaian Kegiatan

Kata serangkaian kegiatan atau aktivitas yaitu mempunyai arti menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.²²

b. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah atau registrasi tanah adalah tugas dari negara yang dilaksanakan oleh pemerintah buat memberikan jaminan kepastian hukum dibidang tanah atau pertanahan. Dalam

²² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, hlm.14.

pendaftaran tanah, instansi pemerintah yang menelenggarakan registrasi pendaftaran tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).²³

c. Secara Teratur Menerus dan Berkesinambungan

Kata dari berkesinambungan mengartikan bahwa data yang telah terkumpul dan tersedia harus diubah sehingga sesuai dengan perubahan yang terjadi sehingga sesuai dengan keadaan terakhir kali. Serangkaian kegiatan registrasi pendaftaran tanah buat pertama kali mendapatkan tanda bukti yang sah berupa sertifikat tanah.²⁴

d. Secara Teratur

Istilah kata teratur menunjukkan bahwa semua serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk pendaftaran tanah harus sama atau berhubungan dengan peraturan perundang-undangan, Karena hasilnya adalah data bukti berdasarkan hukum pertanahan.²⁵

e. Bidang-Bidang Tanah Serta Satuan Rumah Susun

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Serta Hak Tanggungan dan Tanah Negara.²⁶

f. Surat Tanda Bukti Hak

Surat tanda bukti hak yang dimaksud adalah sertifikat tanah yaitu surat tanda bukti bahwa telah mempunyai hak atas tanah tersebut, sesuai

²³ *Ibid*, hlm.14.

²⁴ *Ibid*, hlm.15.

²⁵ *Ibid*, hlm.15.

²⁶ *Ibid*, hlm.16.

yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 yaitu untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan sudah dibukukan di dalam buku tanah.²⁷

g. Hak-Hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam registrasi pendaftaran tanah objek dalam registrasi tanah bisa dibebani dengan hak lain. Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.²⁸

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu terdapat asas-asas pendaftaran tanah yang berada didalam Pasal 2, asas-asas pendaftaran tanah yang dimaksud yaitu :

a. Asas Sederhana

Dalam Asas Sederhana ini yang dimaksudkan supaya ketentuan-ketentuan pokok dan juga juga prosedurnya dengan praktis atau gampang dan dapat dipahami kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang atau pemilik hak untuatas tanah tersebut.

²⁷ *Ibid*, hlm.16.

²⁸ *Ibid*, hlm.16

b. Asas Aman

Dalam Asas Aman ini yang dimaksudkan yaitu bahwa dalam pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara aman, teliti, dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari registrasi pendaftaran tanah.

c. Asas Terjangkau

Dalam Asas Terjangkau yang dimaksudkan yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan para masyarakat yang ekonominya lemah.

d. Asas Mutakhir

Dalam Asas Mutakhir yang dimaksudkan yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pada pemeliharaan datanya. Data yang tersedia wajib menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan serta pencatatan perubahan yang terjadi pada waktu lalu atau kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data registrasi tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata yang baru dilaporkan.

e. Asas Terbuka

Dalam Asas Terbuka yang dimaksudkan yaitu agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik

serta data yuridis yang sah atau benar saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

Soedikno Mortokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :²⁹

1. Asas Sepecialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas batas tanah.

2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asasini setiap orang berhak mengetahui data data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor

²⁹ Soedikno Mortokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1998, hlm. 99.

Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pemerintah mengeluarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan untuk memberikan kemakmuran, kebahagiaan dan kesejahteraan bagi negara dan rakyat. UUPA ini juga dimaksudkan untuk menekan terjadi konflik-konflik pertanahan dan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Karena ketika terjadi sengketa tanah, maka penyelesaian secara formal mengharuskan setiap pemegang hak atas tanah bisa membuktikan dengan bukti-bukti tertulis (sertifikat tanah).³⁰

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Agar mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki, satuan rumah susun, dan hak-hak yang terdaftar atas satuan tanah tersebut. Sehingga dapat menandakan bahwa tanah tersebut telah ada yang mempunyai dan terdaftar secara sah.
- b. Untuk menginformasikan bahwa tanah telah terdaftar secara sah di kantor pertanahan setempat, dan mendapatkan sertifikat tanah.

³⁰ Umbar Ma'ruf Muhammad Andhika, "Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah" (2020): 228–244.

- c. Agar terjadinya tertib administrasi pendaftaran tanah, sehingga tidak dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Dengan demikian maka tujuan pendaftaran tanah merupakan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sah atas hak tanah yang telah di daftarkan, adapun hak-hak pendaftaran tanah yang di dapatkan meliputi :³¹

1. Kepastian hukum terhadap objek tanah yang di dapatkan, yaitu letak batas-batas tanahnya, letak luas tanahnya, dan letak bidang tanahnya.
2. Mendapatkan kepastian hukum berupa subjek haknya terhadap tanah tersebut, yaitu siapa yang menjadi pemilik hak tanah tersebut.
3. Mendapatkan kepastian hukum atas hak tanah yang dimilikinya.

5. Manfaat Pendaftaran Tanah

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria manfaat pendaftaran tanah telah diatur untuk mensejahterakan masyarakat agar mempermudah dalam sahnya kepemilikan tanah sehingga tidak menjadi sengketa di kemudian hari serta manfaat pendaftaran itu sendiri salah satunya yaitu untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah yang dimilikinya.³²

Adapun untuk Manfaat pendaftaran tanah bagi pemerintah dan masyarakat sendiri yaitu :

³¹ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 153.

³² Indah Mahniasari, *Pendaftaran Tanah Adat*. Al'Adl, V-9, Janua, hal.56-69 tahun.

a. Manfaat pendaftaran tanah bagi pemerintah

- 1) Akan menjadi terwujudnya tertib administrasi pertanahan dalam pendaftaran tanah sehingga menjadi program catur pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah pada pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi masalah dalam bidang pertanahan atau sengketa tanah.

b. Manfaat bagi pemegang hak atas tanah

- 1) Memberikan rasa aman terhadap tanah tersebut.
- 2) Dapat mengetahui secara rinci data fisik serta data yuridis.
- 3) Dapat memudahkan jika terjadi peralihan hak atas tanah tersebut.
- 4) Dengan mudah menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara benar.
- 5) Harga tanah semakin stabil karena mempunyai surat-surat lengkap.
- 6) Surat-surat pertanah dapat dijadikan jaminan utang serta dibebani hak tanggungan.

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dimana pelaksanaan pendaftaran tanah di selenggarakan oleh Badan Pertanahan Negera (BPN).

Adapun bunyi dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang pendaftaran tanah yaitu :

“ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah “

Pelaksanaan pendaftaran tanah mencakup aktivitas untuk melangsungkan pendaftaran tanah secara sah sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah di indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 yaitu Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran. UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.³³

Seperti yang ada dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dimana dalam Pasal 12 ayat (1) tersebut meniliskan bahwa aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali mencakup :

- a. Pengumpulan serta pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis

³³ Jawad Fadli and Umar Ma'ruf, "Accelerate Project Activities Of Systematic Land Complete Registration (PTSL) In Tigajuru Village, Mayong Subdistrict, Jepara District," *Jurnal Akta* 5, no. 4 (2018): 1009.

- e. Penyimpanan daftar umum serta dokumen

Sedangkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah pada Pasal 12 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya,
- b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Opzet atau Initial Registration)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan sesuai Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah buat pertama kali diatur dalam Pasal 13 dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis serta pendaftaran tanah secara sporadik;
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan pada daerah-daerah yang telah ditetapkan.
3. Dalam pendaftaran tanah desa belum ditetapkan menjadi pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftarannya diatur sesuai ayat (2) yaitu dilaksanakan secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atau dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ditetapkan dalam Pasal 1 ayat (10) bahwa kegiatan pendaftaran tanah sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah buat pertama kali yang dilakukan secara serentak yang mencakup semua objek pendaftaran tanah yang ada di wilayah/desa secara menyeluruh.

Sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 ayat (11) PP No.24 Tahun 1997 yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam daerah atau bagian desa secara individual atau permintaan pihak yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah.

Adapun untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ada hal-hal yang harus dilakukan meliputi :³⁴

a. Pengumpulan Serta Pengolahan Data Fisik

Untuk mendapatkan data yang diperlukan untuk pengolahan data fisik dalam pendaftaran tanah pertama kali harus dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang diantaranya meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas-batas bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan, pembuatan peta registrasi tanah;

³⁴ Urip Santoso, Op.Cit., hlm. 307.

4. Pembuatan daftar tanah, yang dimaksud pembuatan daftar tanah yaitu meliputi dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas tanah tersebut dan dilakukan sistem penomoran;
5. Pembuatan surat ukur, yaitu dokumen yang isinya memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk uraian serta peta yang ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional;

b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali.

Dalam pembukuan dan pembuktian hak untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 29-30 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu tentang pendaftaran tanah baik mengenai hak atas tanah, tanah wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun yang akan di cantumkan dalam pembukuannya pada buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis yang bersangkutan dengan bidang tanah tersebut, dan sepanjang ada surat ukurnya.³⁵

8. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi yang terdapat dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dimana dalam sistem pendaftaran tanah tersebut menentukan kekuatan hukum atas bukti bahwa memiliki hak atas tanah yang dihasilkannya.

³⁵Rendra Topan, *Pembuktian dan Pembukuan Hak Atas Tanah* <https://rendratopan.com/2019/08/18/pembuktian-dan-pembukuan-hak-atas-tanah/>, diakses pada 21 Desember 2021

Menurut Boedi Harsono sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bagi pemilik hak atas tanah.³⁶

Jadi sistem publikasi pendaftaran tanah yang di anut oleh negara Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dan bukan sistem publikasi negatif murni.³⁷

Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan oleh negara-negara yang telah melakukan pendaftaran tanah. Untuk sistem pendaftaran tanah yang dimaksud yaitu:

a. Sistem Positif

Untuk pendaftaran tanah dengan sistem positif yaitu bahwa apa yang tercantum atau terdapat dalam buku tanah atau kitab tanah dan

³⁶ Boedi Harsono, Op.Cit, hlm. 477.

³⁷ Desi Apriani, Arifin Bur, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2 SE-Articles), 220–239.

surat bukti yang dikeluarkan yang artinya alat bukti mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah ini dianut oleh negara seperti Swiss dan Jerman, jadi dalam sistem ini bahwa tanah yang sudah terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah. Serta sistem positif memberikan kepercayaan penuh kepada kitab/buku tanah yang mutlak. Menurut sistem positif ini korelasi hukum antara hak asal seseorang yang namanya sudah terdaftar pada buku/kitab tanah dengan pemberi hak sebelumnya setelah hak yang baru di daftarkan.

Adapun untuk sistem pendaftaran tanah positif mempunyai kelebihan yaitu :

1. Buku/kitab tanah yang bersifat mutlak dan tidak dapat dibantah.
2. Pendaftaran tanah bersifat aktif serta teliti.
3. Mekanisme pendaftaran tanah dapat dimengerti dengan mudah oleh orang awam.

Tak luput dari hal negatif, sistem pendaftaran positif juga mempunyai kekurangan yaitu :

1. Karena pendaftaran tanah secara aktif dan teliti maka waktu yang digunakan cukup memakan waktu yang lama.
2. Wewenang pengadilan dimasukkan dalam administrasi karena kelurnya sertifikat tidak dapat di ganggu gugat.

3. Pemilik hak atas tanah yang benar berhak kehilangan hak atas tanahnya.

b. Sistem Negatif

Dalam sistem pendaftaran tanah negatif adalah apapun yang tercantum didalam sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang mutlak dan harus diterima oleh hakim atau penegak hukum yang berwenang sebagai alat bukti yang benar dan sebaliknya dengan alat bukti lain, dan jika dikemudian hari ternyata terdapat isi sertifikat yang tidak benar, maka penegak hukum yang berwenang dapat melakukan tugasnya secara penuh dengan kekuatan hukum tetap, serta dalam sertifikat yang terbukti salah tersebut akan dilakukan perubahan secara semestinya.

Dalam sistem ini mempunyai ciri khusus bahwa dalam registrasi pendaftaran hak atas tanah tidak bisa dibantah bila nama yang terdaftar yaitu bukan pemilik hak sebenarnya, serta karakteristik dalam sistem negatif ini merupakan pejabat balik nama tanah berperan pasif yang berarti bahwa pejabat yang bersangkutan tidak wajib mempelajari kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Adapun kelebihan dalam sistem publikasi pendaftaran tanah negatif ini yaitu adanya perlindungan hukum terhadap pemegang hak aslinya, namun dalam sistem negatif ini juga terdapat kekurangannya yaitu :

1. Peranan yang pasif dari pejabat balik nama tanah sehingga terjadinya tumpang tindihnya sertifikat tanah.
2. Mekanisme dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sedemikian rupa sehingga kurang dipahami oleh masyarakat awam.

c. Sistem Torrens

Sistem torrens adalah sistem yang diciptakan oleh Sir Robert Torrens, dalam sistem torrens ini sertifikat tanah adalah alat bukti pemilik hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat di ganggu gugat, perubahan terhadap buku tanah tidak mungkin terjadi dan tidak diperkenankan kecuali dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan cara penipuan untuk mendapatkan sertifikat. Sistem torrens ini digunakan oleh negara-negara Kepulauan Fuji, Amerika Serikat, Kanada, Brazilia, Denmark, Aljazair, Malaysia, dan sebagainya.³⁸

Kelebihan dari sistem publikasi pendaftaran tanah torrens yaitu :

1. Ketidakpastian diganti menggunakan kepastian.
2. Ketidakjelasan dan berbelit-belit uraian menjadi jelas dan singkat.
3. Persetujuan dilaksanakan sesederhana mungkin, sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya.

³⁸ Alvian B. Tumbal, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata" VI, no. July (2016): 1–23.

4. Penipuan sangat dihalangi dan dilarang.
5. Terdapat banyak hak milik atas tanah yang nilainya berkurang karena ketidakpastian hak atas tanah dikembalikan kepada nilai yang sepatutnya.
6. Beberapa proses dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.
7. Biaya perlihatkan berkurang dari “pound” menjadi “shilling” serta waktu dari “bulan” menjadi “hari”.

C. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

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

Pengertian sertifikat tanah juga dicantumkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu :

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA buat hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun serta hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam suatu kitab tanah yang bersangkutan.”

Serta menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar dimana dalam buku/kitab tanah tersebut memuat data yuridis serta data fisik tentang obyek pendaftaran tanah yang sudah menjadi hak bagi pemilik tanah.

Pengertian sertifikat juga dijelaskan oleh beberapa ahli diantaranya menurut Ali Achmad Chomsah yang di maksud sertifikat yaitu :³⁹

“Suatu surat tanda bukti hak yang dimana terdiri salinan kitab tanah serta surat ukur, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau ketua Badan Pertanahan Nasional.”

Menurut Bachtiar Effendi, pengertian sertifikat tanah yaitu :⁴⁰

“Salinan dari buku/kitab tanah serta salinan dari surat ukur dimana keduanya kemudian dijadikan menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara.”

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

³⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hlm.122.

⁴⁰ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 1993, hlm.25.

termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁴¹

Selama sertifikat tanah tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di dalam pengadilan. Data yang tercantum dalam data yuridis dan data fisik harus sama dengan yang ada di dalam sertifikat.⁴²

Seperti yang ada di dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, isi dalam Pasal 32 yaitu :

Sertifikat adalah suatu tanda bukti yang berlaku, dimana jika data fisik dan data yuridis cocok atau sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan kitab tanah yang bersangkutan. Kajian tentang kekuatan sertipikat sangat penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa tanah. Kedua, dengan kepemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat membuat undang-undang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴³

Dalam suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya secara sah dengan nama orang serta badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

⁴¹ Boedi Harsono, Op.Cit, hlm. 478.

⁴² Boedi Harsono, Loc.Cit, hlm 478.

⁴³ Nuryanto Nuryanto and Umar Ma'ruf, "Dynamics Of The Community In The Implementation Of Complete Systematic Land Registration Program In The Land Office Of Blora Regency," *Jurnal Daulat Hukum* 3, no. 1 (2020): 163.

dan digunakan menggunakan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka seseorang atau pihak lain yang meraa mempunya atas tanah tersebut tidak dapat menuntut hak yang sudah di dapatkan oleh pemegang hak atas tanah tersebut, apabila dalam 5 tahun sejak penerbitannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak atas sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan upaya sehingga pemegang hak atas tanah dapat secara mudah menyatakan bahwa haknya terhadap setiap bidang tanah tertentu. Penerbitan sertifikat akan dilakukan jika bidang tanah yang bersangkutan dinyatakan telah bersih dari masalah-masalah atau catatan dalam pembukuannya, sepanjang masih terdapat masalah dalam pembukuannya maka pejabat tidak akan atau belum bisa menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut.⁴⁴

3. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah maka akan terbit suatu alat bukti kepemilikan yang berupa sertifikat tanah yang dimana sebagai alat bukti yang sah atas suatu tanah tersebut. Adapun fungsi dari sertifikat hak atas tanah tersebut yaitu :

⁴⁴ Sitti Maryam Patajai (2019). *Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah*. *Al-Ishlah : Jurnal Ilmiah Hukum*, 22(1), 32–44.

1. Sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan atas suatu tanah yang dimilikinya, fungsi utama dari sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Setelah dimilikinya sertifikat hak atas tanah, maka suatu orang serta badan hukum akan dengan simpel menunjukkan bahwa dirinya menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Bagi pemilik hak atas tanah juga bisa membuktikan bahwa tanahnya sudah tercantum dalam buku tanah atau sertifikat tanah yang dimana dalam sertifikat hak atas tanah terdapat luas tanah, batas-batas tanah, keadaan tanahnya, serta hak-hak lain yang membebaninya.
2. Suatu sertifikat hak atas tanah juga memberi kepercayaan kepada pihak bank serta pihak kreditur jika suatu saat sertifikat tanah dijadikan sebagai jaminan untuk peminjaman uang serta dapat menjamin jika suatu saat tanah itu dijual, maka akan membuat rasa aman bagi pembeli tanah tersebut.
3. Fungsi sertifikat hak atas tanah bagi pemerintah adalah dengan adanya sertifikat tanah maka akan diperoleh data mengenai tanah yang tersimpan dalam kantor pertanahan. Sertifikat hak atas tanah juga dapat memberikan rasa aman kepada pemiliknya, sertifikat hak atas tanah juga dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa.
4. Sertifikat berfungsi buat keperluan pemungutan pembayaran pajak tanah, dimana pajak tanah merupakan salah satu pemasukan kas bagi negara. Dalam penentuan objek pajak status tanahnya harus menjadi

hak milik serta wajib pajak ialah bagi pemegang hak milik atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah.

D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Tanah

1. Tinjauan Tanah Menurut Prespektif Islam

Tanah merupakan suatu karunia dari sang pencipta Allah Swt, Allah merupakan pemilik serta yang mengatur alam semesta beserta isinya, Allah juga pengatur alam semesta untuk umat manusia, oleh sebab itu manusia yang berada di bumi dan mahluk hidup lainnya harus mensyukuri nikmat karunia Allah yang telah diciptakannya. Dengan terciptanya segala hal yang ada di muka bumi ini, kita harus bersyukur dengan cara mengelola yang ada di bumi ini secara baik guna mewujudkan kemakmuran bagi kelangsungan hidup umat manusia yang ada di muka bumi ini.

Sehubungan dengan kelangsungan hidup manusia maka diperlukannya perundang-undangan yang menyangkut tentang kepentingan manusia atas keperluan manusia itu sendiri sehingga tidak terjadi berbenturan atau perselisihan. Terkait dengan peraturan ini Allah telah menunjukkan firmanNya dalam Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105 yang berbunyi :

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزُّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Artinya :

*“Dan sungguh telah kami tulis didalam zabur sesudah (kami tulis dalam)
Lauh Mahfuzh, bahwasannya bumi ini di pusakai hamba-hambaku yang
saleh.”*

Dalam kandungan Al-Qur'an Surah Al-Anbiya yaitu bahwa manusia harus sanggup merawat serta mengelola bumi dan memakmurkannya, dimana manusia harus mengambil manfaat dari kekayaan alamnya, serta mampu memimpin masyarakat sehingga mengikuti petunjuk Allah Swt.

Sebagaimana yang dijelaskan Allah dalam Al-Quran bahwa tanah yang diwariskan kepada hambanya yang saleh bahwa bisa diartikan tanah harus digunakan untuk kemaslahatan umat manusia yang ada di muka bumi. Demikian hal ini bahwa tanah harus dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dalam mengelolanya atau menggunakannya tidak rakus serta semena-mena guna kepentingannya sendiri. Maka dari itu sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah merupakan sesuatu yang wajib dilakukan guna menjamin kemakmuran manusia atas suatu lahan tanah yang dimilikinya, sehingga tidak terjadi pengakuan yang bukan hak atas tanah tersebut. Hal ini sangat sinkron dengan syariat Islam agar seseorang dapat mencapai kebaikan di dalam dunia dan juga akhirat.

Didalam Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61 diterangkan bahwa manusia sebagai kholifah harus memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah Swt.

وَالِي تَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا ۖ قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ ۗ هُوَ أَنْشَأَكُمْ
مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ ۗ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ

Artinya :

Dan kepada Tsamud (kami utus) saudara mereka, Shaleh berkata : “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu tuhan selain dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurannya, kemudian bertobatlah kepadanya, sungguh tuhanku amat dekat(rahmat-nya) lagi memperkenankan (doa hamba-nya).

Dalam kandungan surah ini dijelaskan bahwa kita sebagai manusia diamanahi Allah untuk menjaga dan mengelola tanah dengan baik. Adapun tugas manusia sebagai Khalifah untuk menjaga bumi merupakan kegiatan yang berbentuk ibadah kepada Allah Swt. Berhubungan dengan hal ini manusia tidak boleh merusak tanah yang ada di bumi seperti merusak alam, pencemaran udara akibat dari kerusakan pada bumi sehingga dapat menyangsakan bagi kehidupan manusia yang hidup di bumi.

2. Kepemilikan Tanah Menurut Islam

Menurut pandangan Islam tentang kepemilikan tanah, Islam telah mengungkapkan bahwa filosofi kepemilikan tanah yang sebenarnya merupakan Allah Swt, dan manusia merupakan sebagai penjaga atau pengelola tanah sesuai dengan hukum-hukumnya.

Untuk pengelolaan tanah, Islam memberikan wewenang atau kepengurusan kepada pemimpin serta pemerintah untuk mengatur semua sumberdaya alam dan pengelolaan tanah agar kehidupan umat manusia

makmur serta dapat kemanfaatan bagi rakyat dalam memenuhi kebutuhan hidup.

Dalam Islam untuk memiliki hak atas tanah dalam hukum Islam terdapat beberapa cara, yaitu :

1. Jual Beli

Dalam istilah fiqih, jual beli dianggap dengan al-bai' yang berarti menjual, mengubah dan menukar sesuatu menggunakan sesuatu yang lain. Dalam proses ini kedua belah pihak sama-sama ikhlas dan tidak ada unsur paksaan.⁴⁵

2. Waris

Waris merupakan hukum pemberian sesuatu yang diberikan ketika terdapat keluarga yang meninggal dan memberikan peralihan atas tanah kepada ahli waris yang ditinggalkan.

3. Hibah

Hibah adalah pemberian dari pihak lain yang tidak mengharapkan untuk dikembalikan baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak.

4. Tahjir (membuat batas pada tanah mati/ memagari)

Dalam Tahjir jika terdapat tanah kosong serta tidak berpemilik kemudian dikelola oleh seseorang dan yang mengelola tanah tersebut memagari tanah tersebut, maka tanah tersebut menjadi milik bagai

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hlm. 111.

seseorang yang memagari tersebut. Apabila tanah tersebut tidak dikelola lagi selama 3 tahun maka kepemilikan atas tanah tersebut akan dicabut oleh pemerintah.⁴⁶

5. Iqtha'(pemberian negara kepada rakyat)

Dalam hukum islam Iqta' bisa dianggap tanah hadiah, Pada zaman Rasulullah sistem ini memiliki dampak yang baik di negara arab. Dalam pemberian tanah hadiah ini diberikan kepada dua kelompok antara lain:

1. Orang-orang yang bisa mengelola tanah dan bisa memakmurkan kehidupan mereka melalui lahan tanah.
2. Orang yang mengabdikan kepada masyarakat untuk mengelola tanah serta hasil dari tanah tersebut akan dibagi.⁴⁷

E. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sertifikat Tanah.

1. Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Menurut Islam

Kepemilikan sertifikat sangatlah penting bagi pemilik hak atas tanah untuk menjadi pembuktian bahwa seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah merupakan pemilik hak atas tanah yang sah, sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dalam kepemilikan hak atas tanah di indonesia. Dalam masalah pertanahan masih banyak terjadi masalah sengketa

⁴⁶ Taqi al-Din an-Nabhani, *Membangun Sisten Ekonomi Alternatif*, (Surabaya: Rislak Gusti,1996), hlm.141.

⁴⁷ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, II terj. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 237.

mengenai tanah yaitu batas hak atas tanah, kepemilikan sertifikat ganda, dan masalah lainnya.

Dalam Al-Qur'an Surah An-Nissa' Ayat 29 dijelaskan bahwa dilarangnya untuk kita sesama manusia mengambil hak dari orang lain. Ghasb secara bahasa artinya mengambil sesuatu secara zalim, sedangkan menurut istilah fuqoha yaitu mengambil atau menguasai hak orang lain secara zalim dan aniaya dengan tanpa hak. Sebagaimana bunyi (QS. An Nissa' : 29).⁴⁸

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. “(QS. An Nissa' : 29)

Rasulullah Shallallahu Alaihi Wasallam juga bersabda tentang tidak boleh mengambil hak orang lain, yaitu :

لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُّسْلِمٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ

⁴⁸Hukum Mengambil dan Menguasai Hak orang Lain Secara Zalim, <https://pengusahamuslim.com/3232-hukum-mengambil-dan-1720.html> diakses pada 6 januari 2022

Artinya :

“Tidak halal mengambil harta seorang muslim kecuali dengan kerelaan dirinya.” (HR. Abu Dawud dan Daruquthni, disahihkan oleh Syaikh Al-Albani dalam Sahihul Jami’)

Sertifikat tanah merupakan proses akhir dari pendaftaran tanah , sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria serta Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 perihal pendaftaran tanah.⁴⁹

Islam sangat menekankan mengenai harta tanah dengan diperoleh melalui cara yang halal dan sebaliknya melarang perolehan hak atas tanah dengan cara yang bathil. Sebagaimana sudah dijelaskan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bahwa tanah yang ingin dimiliki seseorang harus dilakukannya pendaftaran tanah sehingga pembuktian atas suatu tanah dapat dibuktikan dengan terbitnya sertifikat tanah. Sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai alat pembuktian tanah yang dimiliki seseorang.

Islam mengakui tanah menjadi sumber kehidupan bagi manusia. Islam pula mendorong pemanfaatannya sehingga dapat menjadikan kesejahteraan bagi rakyat.⁵⁰Oleh sebab itu pendaftaran tanah wajib dilakukan sehingga mendapatkan bukti berupa sertifikat tanah, dimana sertifikat tanah menghindari adanya sengketa tanah dikemudian hari.

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 1.

⁵⁰ Sufriadi, Y. (2015) *Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat dan Hukum Islam*. *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, 17 No 1(1), 76-79

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Yang Harus Dilakukan Ketika Kehilangan Sertifikat Tanah

Tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat dalam menjalankan aktivitas dan kehidupan sehari-hari. Tanpa adanya sebidang tanah yang cukup, kehidupan manusia dan penyelenggara pemerintah tidak dapat berlangsung dengan lancar. Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan tanah, maka diperlukan suatu aturan hukum pemerintah untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Untuk menjamin perlindungan hukum, pemerintah menerbitkan suatu aturan yaitu pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 yaitu tentang pendaftaran tanah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang

tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵¹

Dalam urusan kehilangan sertifikat tanah yang hilang maka harus melakukan beberapa proses yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Proses yang dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah diatur dalam pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 57 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang di dalamnya menyertakan tentang sertifikat pengganti ketika kehilangan sertifikat tanah yaitu :

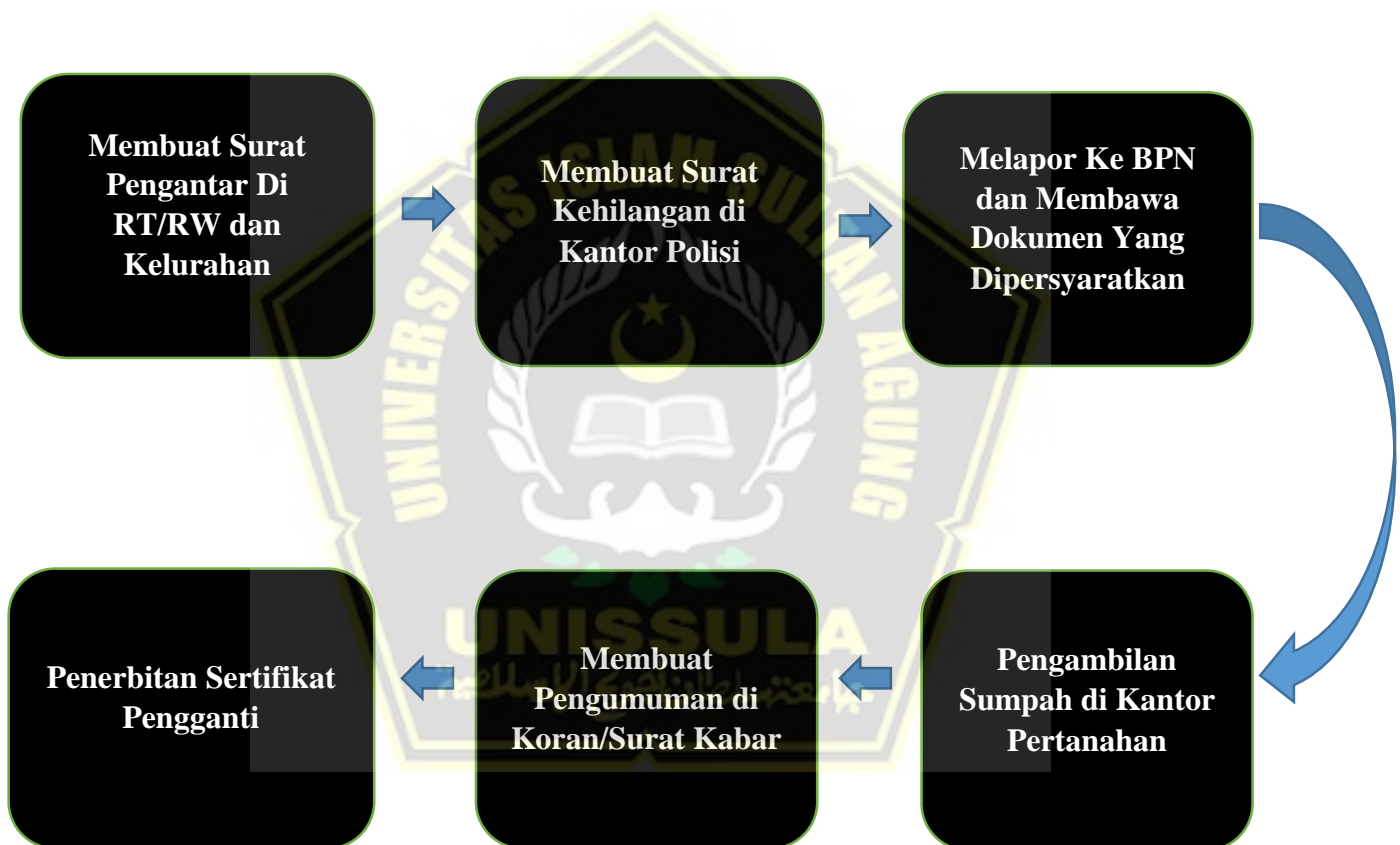
Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

Dalam Pasal 57 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 juga dijelaskan bahwa jika pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah tersebut sudah meninggal dapat di gantikan oleh ahli waris yang menyertakan surat tanda bukti ahli waris, Sebagaimana isi dari Pasal 57 ayat (3) yaitu :

⁵¹ Lenny Maulani and Anang Dony Irawan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang," *Indonesian State Law Review* 4, no. 1 (2021): 1–6.

“Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Dari hasil wawancara dengan Ibu Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara proses yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah adalah sebagai berikut :⁵²



⁵² Hasil Wawancara dengan Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pada 15 Februari 2022

1. Membuat Surat Pengantar di RT/RW dan Kelurahan

Langkah pertama yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah adalah. Anda akan memerlukan surat pengantar untuk mendapatkan surat kehilangan dari polisi. Surat ini perlu Anda minta kepada ketua RT dan/atau RW, kemudian dibawa ke kelurahan. Kemudian kelurahan akan membuat surat pengantar mengenai kehilangan sertifikat tanah untuk dibawa ke Kantor Polisi. Pembuatan surat pengantar perihal sertifikat tanah yang hilang di kelurahan tidak dipungut biaya apapun.

2. Membuat Surat Kehilangan di Kantor Kepolisian

Setelah mendapatkan surat pengantar dari kelurahan, selanjutnya anda mengunjungi kantor polisi setempat di daerah anda untuk membuat surat keterangan kehilangan tanah. Kemudian pihak kepolisian akan mengeluarkan surat kehilangan sebagai dokumen berupa Berita Acara Pemeriksaan yang akan dilampirkan saat melaporkan kehilangan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara atau Kantor Pertanahan Setempat.

3. Melapor Ke Kantor BPN dan Membawa Dokumen Yang

Dipersyaratkan

Setelah dikeluarkannya surat laporan kehilangan oleh kantor kepolisian, Selanjutnya anda perlu melaporkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan di daerah anda. Laporkan bahwa sertifikat anda telah hilang dan anda berniat untuk

mengajukan permohonan sertifikat pengganti. Pada tahap ini, anda akan diminta untuk mengisi formulir aplikasi dan menyerahkan dokumen yang diperlukan. kemudian formulir yang sudah dilengkapi tersebut dengan adanya tandatangan diatas materai.

Permohonan dilakukan oleh pemegang hak. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah PP No.24 Tahun 1997 Pasal 57 ayat (1) dinyatakan bahwa:

1. Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
2. 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.”

Adapun dokumen yang harus dikumpulkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yaitu :

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotocopy
- b. Kartu Keluarga (KK) asli dan fotocopy
- c. Fotocopy bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir
- d. Fotocopy sertifikat tanah yang hilang (Kalau ada)
- e. Surat Keterangan hilang dan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dari pihak kepolisian
- f. Surat Kuasa apabila dikuasakan kepada pihak lain

Menurut informasi yang dikutip dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai biaya mengurus sertifikat tanah yang hilang yaitu sebesar Rp.350.000. Adapun rincian uang biaya tersebut digunakan semestinya yaitu :

- Biaya Pendaftaran : Rp.50.000
- Biaya Sumpah : Rp.200.000
- Biaya Salinan Surat Ukur Tanah : Rp.100.000

4. Pengambilan Sumpah di Kantor Pertanahan

Setelah semua syarat dipenuhi untuk mengajukan permohonan sertifikat baru, Anda perlu menunggu beberapa saat hingga pihak BPN menghubungi Anda untuk diambil sumpah terkait hilangnya sertifikat tanah tersebut. Pengambilan sumpah akan dipimpin oleh Kepala Kantor

Pertanahan serta Rohaniawan sesuai dengan agama pihak yang bersangkutan, dan setelah itu anda akan diminta untuk menandatangani surat pernyataan di bawah sumpah.

5. Membuat Pengumuman Di Koran/Surat Kabar

Untuk menghindari perselisihan di kemudian hari, anda akan diminta untuk mengumumkan hilangnya sertifikat tanah di koran lokal tempat anda tinggal. Membuat surat pengumuman di surat kabar yaitu sebagai asas publisitas, Tujuannya, jika ada pihak yang keberatan, sanggahan, dan gugatan dari pihak lain dalam proses pembuatan sertifikat pengganti, maka yang merasa dirugikan jika diterbitkannya sertifikat pengganti bisa langsung mengajukan keberatan atas tanah yang anda klaim.

6. Penerbitan Sertifikat Pengganti

Jika dalam satu bulan tidak ada keberatan atas klaim tanah yang dimaksudkan di surat kabar, serta tidak ada gugatan atas pembuatan sertifikat pengganti, dan atau ada pihak yang mengajukan keberatan namun menurut Kepala Kantor Pertanahan keberatannya tidak beralasan atau tidak ada dasarnya, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah pengganti hak atas tanah tersebut. Penyelesaian seluruh proses pembuatan sertifikat baru ini diperkirakan memakan waktu sekitar 40 hari kerja.

Atas hal mematuhi prosedur hukum ini adalah syarat, langkah-langkah, dan prosedur yang harus dilakukan oleh pemohon untuk menerbitkan sertifikat pengganti karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sampai penerbitan pengganti oleh pemohon. Dengan demikian melakukan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang ini memberikan beberapa dampak positif kepada masyarakat, yaitu dengan dilakukannya penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang membuktikan bahwa masyarakat mengetahui bahwa sertipikat hak atas tanah sangat penting dan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Dari hasil wawancara dengan Ibu Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara terdapat beberapa kasus yang menyatakan kehilangan sertifikat tanah dan mengajukan permohonan pembuatan sertifikat pengganti. Terhitung lima tahun kebelakang mulai tahun 2017-2021 sudah terdapat sembilan puluh dua (92) kasus yang mengajukan permohonan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Jepara. Adapun data yang terdapat dalam lima (5) tahun terakhir dari tahun 2017-2021 yaitu :⁵³

⁵³ Hasil Wawancara dengan Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pada 15 Februari 2022

DAFTAR PERMOHONAN PEMBUATAN SERTIFIKAT PENGANTI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA	
TAHUN	JUMLAH
2017	18 Pemohon Sertifikat Pengganti
2018	21 Pemohon Sertifikat Pengganti
2019	20 pemohon Sertifikat pengganti
2020	19 Pemohon Sertifikat Pengganti
2021	14 Pemohon Sertifikat Pengganti

Menurut Nur Wahidah selaku orang yang pernah melakukan permohonan sertifikat tanah pengganti karena hilang, menurutnya proses penanganan yang dilakukan untuk mengurus sertifikat tanah yang hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sudah dilakukan dengan baik oleh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara akan tetapi pegawai kantor

pertanahan kabupaten jepara perlu menjelaskan rincian uang yang dikeluarkan untuk mengurus sertifikat tanah pengganti serta menjelaskan lamanya proses dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti sehingga pemohon memakluminya.⁵⁴

Setelah melakukan penelitian wawancara dengan Ibu Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Menurut penulis terkait dengan prosedur yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sudah dilaksanakan dengan baik dan sudah sesuai prosedur dengan apa yang telah diatur dalam peraturan BPN yang ada di Indonesia.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang

Mewujudkan kehidupan yang tertib dalam masyarakat yang tertib secara berkala, Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupaya untuk membuat program yang bertujuan untuk menciptakan landasan hukum tanah di Indonesia. Salah satu programnya adalah membuat ketertiban administrasi tanah. Seperti yang kita ketahui tanah selain memiliki fungsi sosial juga memiliki fungsi ekonomi. Jadi keberadaan sertifikat hak atas sebidang tanah sangat penting manfaatnya. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa sertifikat tanah adalah tanda bukti hak sebagaimana

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Nur Wahidah, Pemohon penerbitan sertifikat tanah pengganti di Kantor pertanahan kabupaten Jepara, pada 17 Februari 2022

dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan dan hak tanggungan yang masing-masing telah dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Untuk itu dalam menjalankan program tertib administrasi pertanahan perlu dilakukannya pendaftaran tanah hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

Sertifikat tanah merupakan bagian yang terpenting sebagai alat pembuktian hak milik atas suatu tanah yang dimiliki, oleh karena itu setiap tanah yang di miliki seseorang atas suatu tanah tersebut harus di daftarkan di Kantor Pertanahan setempat sehingga setelah tanah di daftarkan maka akan memperoleh sertifikat tanah guna sebagai alat bukti yang sah terhadap tanah yang dimilikinya.

Banyak manfaat yang kita dapat dari sertifikat tanah yaitu :⁵⁵

- a. Memberikan bukti bahwa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah pemilik dari tanah tersebut.
- b. Memberikan perlindungan hukum jika suatu saat tanah tersebut bermasalah
- c. Sertifikat memberikan keamanan yang bisa terjamin oleh hukum

Mengingat pentingnya sertipikat hak atas tanah, maka wajib bagi pemegangnya untuk selalu menjaga dan merawat keberadaannya agar jangan sampai hilang. Namun pada kenyataannya masih banyak kasus hilangnya

⁵⁵Samala Mahadi, *Manfaat Sertifikat Tanah*, <https://www.99.co/blog/indonesia/pentingnya-sertifikat-tanah/> . Diakses pada 2 maret

sertipikat hak atas tanah dari pemiliknya. Kasus hilangnya sertipikat tersebut harus segera ditangani dengan cepat oleh Kantor Pertanahan dimana obyek tanah terdaftar. Pengurusan sertipikat tanah yang hilang dilakukan di kantor pertanahan yang akan menerbitkan sertipikat pengganti jika semua persyaratan dan prosedur sudah terpenuhi. Seperti kasus kehilangan dokumen lain, sebelum mendatangi kantor pertanahan, maka terlebih dahulu melapor ke pihak kepolisian. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus terlebih dahulu dilakukan penelitian terhadap data yuridis bidang tanah dan pengumuman di media massa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan sertipikat hilang dan penipuan dari pemohon sertipikat pengganti yang mengatakan sertipikatnya hilang.

Dalam permohonan sertifikat pengganti atas tanah karena hilang, tujuan dari diajukannya permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang tersebut adalah agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian dan perlindungan secara hukum terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga pemilik tanah dapat mempertahankan tanahnya dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.

Pada dasarnya sebagai manusia sering kali terjadi hal yang tidak diinginkan seperti kehilangan sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya, oleh sebab itu Kantor Pertanahan memfasilitasi jika suatu saat seseorang terjadi kehilangan sertifikat tanah.

Keberadaan sertifikat tanah sangatlah penting sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang dibutuhkan saat akan melakukan jual-beli tanah

maupun keperluan lain. Ada banyak faktor yang menyebabkan sertifikat tanah hilang atau rusak, di antaranya suatu bencana alam yaitu :

1. Banjir
2. Kebakaran
3. Tsunami
4. Lupa menyimpan dan tidak diketahui keberadaannya.
5. Sertifikat tanah juga bisa rusak disebabkan oleh serangan kutu buku atau bahkan rayap, dan bencana alam lainnya.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya hilang yaitu dibuatkan sertifikat pengganti oleh Kantor Pertanahan setempat.⁵⁶ sebagaimana bunyi dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 “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.”

Sebagaimana kewenangannya yang telah di atur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 Prihal Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, juga telah beberapa kali menerima laporan kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pada 15 Februari 2022

Pada intinya sertifikat asli dengan sertifikat pengganti hak atas tanah yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah, sama-sama mempunyai kekuatan hukum serta hak yang sama. Karena sudah dilakukan pembatalan atau pemblokiran pada sertifikat yang telah dinyatakan hilang tersebut. Hal ini diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sertifikat Pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan sertifikat hak atas tanah, dimana sertifikat tersebut digunakan sebagai alat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Apabila dikemudian hari pemegang sertifikat pengganti terjadi masalah, pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegang sertifikat pengganti sesuai pada UUPA dan Peraturan Pemerintah.

Ketika sertifikat pengganti sudah diterbitkan banyak manfaat yang didapatkan bagi pemilik tanah tersebut atas terbitnya sertifikat pengganti antara lain :

1. Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang memberikan rasa aman bagi pemegang hak atas tanah.
2. Sertifikat pengganti dapat dijadikan bukti atas hak suatu tanah.
3. Dapat dijadikan suatu syarat jual beli tanah.
4. Sertifikat pengganti dapat menjadi bukti pemilik hak atas tanah

Dalam penerbitan sertifikat pengganti biasanya mengandung asas-asas hukum, adapun tiga (3) asas tersebut yaitu :

1. Asas Kepastian Hukum (*Rechtmatigheid*) dalam asas ini ditinjau dari sudut yuridis sertifikat tanah.

Mengenai penerbitan sertifikat pengganti yang hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara memberikan kepastian hukum bahwa tanah tempat sertifikat itu diterbitkan penggantinya secara hukum menjadi pemilik pemohon. Adapun yang terbukti baik secara hukum dapat dibenarkan secara hukum bahwa sertifikat itu sah milik pemohon, harus dibuktikan dengan fisik yang ada. Hal ini harus sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Sertifikat 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”. Dalam hal itu tentang kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat pengganti harus sesuai dengan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut 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 Pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negaradan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi sertakemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biayatersebut.

2. Asas keadilan hukum (gerechtigheid). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

Artinya jika kita kaitkan dengan penerbitan sertifikat penggantian karena hilang, maka dalam prosedur itu harus diumumkan terlebih dahulu sebelum penerbitan sertifikat penerus baik melalui media massa maupun melalui dewan pengumuman di desa tempat sertifikat hilang dan ditempel di papan pengumuman di kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, jika dalam waktu 30 hari tidak ada yang keberatan sertifikat pengganti akan dikeluarkan, tetapi jika ada pihak yang keberatan dengan sertifikat, baik Bank yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut masih ada di Bank tetapi dinyatakan hilang, atau memang hilang tetapi ada pihak lain menyatakan bahwa sertifikat itu miliknya, maka penerbitan sertifikat pengganti ditunda sampai sudah ada

putusan pengadilan yang siap siapa yang berhak atas tanah itu itu. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum karena Siapapun yang mengalami hal seperti ini, entah itu pejabat atau tidak, mereka harus menerima perlakuan yang sama dan prosedur yang sama sesuai standar operasional (SOP).

3. Asas kemanfaatan hukum (zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility).

Jika kita kaitkan dengan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah mempunyai manfaat hukum, artinya penerbitan sertifikat pengganti selain bertujuan untuk Kepastian hukum juga memiliki manfaat bagi pemegang saham Sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan suatu hak di atas tanah. Demikian dengan prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang membawa manfaat bagi anda orang yang memiliki hak agar tidak menyebabkan hilangnya hak seseorang dimata hukum dan memiliki kepastian hukum.

Menurut pendapat Nur Wahidah selaku orang yang pernah melakukan permohonan sertifikat tanah pengganti karena hilang, perlindungan hukum yang didapatkan dengan menerbitkan sertifikat tanah pengganti sangatlah membantu, karena memberikan rasa aman bagi pemegang hak atas tanah tersebut setelah terbitnya sertifikat pengganti.⁵⁷

Jadi setelah melakukan penelitian wawancara dengan Ibu Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Nur Wahidah, Pemohon penerbitan sertifikat tanah pengganti di Kantor pertanahan kabupaten Jepara, pada 17 Februari 2022

Pertanahan Kabupaten Jepara. Menurut peneliti terkait dengan perlindungan hukum yang didapatkan apabila seseorang kehilangan sertifikat tanah, perlindungan hukum yang didapatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sudah dilaksanakan dengan baik yaitu dibuatkan wadah dengan penerbitan sertifikat pengganti dengan catatan harus melalui beberapa tahapan dalam penerbitan sertifikat pengganti. Penerbitan sertifikat pengganti memberikan rasa aman atas suatu tanah yang telah dimilikinya. Perlindungan hukum yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara pada umumnya sama dengan kantor pertanahan lainnya mengenai penerbitan sertifikat pengganti karena kehilangan sertifikat tanah .

C. Hambatan Dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Solusinya

Dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti seringkali ada kendala yang dialami di Kantor Pertanahan maupun bagi pemohon sertifikat pengganti, karena biasanya kurangnya informasi yang didapat oleh pemohon sertifikat pengganti sehingga akan terjadinya suatu hambatan untuk penerbitan sertifikat pengganti.

Kasus permohonan sertifikat pengganti seringkali terjadi setiap tahunnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dan masih banyak hambatan dalam melakukan proses permohonan sertifikat pengganti, maka dari itu permohonan penerbitan sertifikat pengganti terbilang cukup lama , karena masih ada hambatan yang dialami oleh pemohon sertifikat pengganti tersebut.

Hambatan yang terjadi dapat menyebabkan berhentinya proses penerbitan sertifikat pengganti, karena tidak diurus oleh pemohon sertifikat pengganti

Menurut hasil wawancara yang dilakukan dengan Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H. Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara menjadi terhambat. Adapun hambatan yang membuat berhentinya proses penerbitan sertifikat pengganti menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara serta menurut pemohon penerbitan sertifikat pengganti yaitu :⁵⁸

1. Hambatan dan solusi Internal. yang dialami dalam permohonan penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yaitu :

a. **Hambatan** :Setiap tahunnya Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selalu meninggalkan berkas-berkas permohonan yang belum diselesaikan karena pengurusan sertifikat pengganti karena hilang membutuhkan waktu yang agak lama ketimbang pengurusan sertifikat lainnya sehingga menyebabkan menumpuknya tugas yang tidak terselesaikan. Dan menjadi hutang pekerjaan buat tahun berikutnya. Padahal secara teori penerbitan sertifikat pengganti karena hilang hanya membutuhkan waktu 3 bulan.

Solusi : Memberikan tugas tersendiri kepada pegawai BPN mengenai bagian penerbitan sertifikat pengganti sehingga tidak menjadi tumpukan pekerjaan di kemudian hari karena lamanya proses penerbitan sertifikat pengganti.

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pada 15 Februari 2022

b. **Hambatan** : Waktu yang diperlukan dalam pengurusan sertifikat yang hilang oleh Kantor Pertanahan BPN sangatlah panjang dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

Solusi : Pihak kantor pertanahan memberikan informasi terlebih dahulu bahwa penerbitan sertifikat pengganti memerlukan proses yang panjang sehingga pemohon memaklumi atas lamanya proses yang dilakukan mengenai penerbitan sertifikat pengganti.

c. **Hambatan** : Selain itu pihak dari Kantor Pertanahan Jepara juga kurang dalam melakukan sosialisasi kepada masyarakat sehingga dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas karena hilang maupun rusak, banyak pemohon yang tidak melengkapi dokumen persyaratan yang diminta oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sehingga dokumen-dokumen tersebut akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu dan tidak akan diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

Solusi : Lebih sering memberikan informasi atau sosialisasi dengan masyarakat mengenai informasi tentang proses yang harus dilakukan mengenai penerbitan sertifikat pengganti serta mengedukasi masyarakat bahwa sertifikat tanah sangatlah penting sehingga masyarakat dapat menjaganya dengan baik.

d. **Hambatan** : Masih terjadi kekeliruan mengenai sertifikat yang dilaporkan hilang dan diajukan permohonan sertifikat pengganti

ternyata sertifikat itu tidak hilang. Contoh : ketika suami istri cerai dan sertifikat itu diambil salah satu suami atau istri secara diam-diam dan tidak mengakuinya, sehingga pihak yang merasa namanya tercantum dalam sertifikat tanah tersebut menganggap sertifikat itu hilang dan mengajukan permohonan sertifikat pengganti dan di pertengahan proses salah satu suami atau istri yang cerai tadi mengaku telah membawa sertifikat tersebut.

Solusi : Pihak kantor pertanahan tidak melanjutkan proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang karena sertifikat tersebut ternyata tidak hilang .

2. Hambatan dan solusi eksternal yang dialami dalam permohonan sertifikat pengganti adalah sebagai berikut :

a. **Hambatan :** Masih kurangnya pemahaman dari pihak masyarakat tentang tata cara yang harus dilakukan mengenai proses yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah.

Solusi : Pemohon harus mencari tahu informasi mengenai tentang apa yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah, sehingga dalam proses penerbitan sertifikat tanah tidak terjadi hambatan.

b. **Hambatan :** Informasi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tidak diterima dengan baik oleh pemohon. Pemohon sering tidak menerima informasi dari Kantor Pertanahan Jepara karena kurangnya inisiatif dari masyarakat sebagai pemohon untuk

langsung datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan menanyakan secara langsung mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Solusi : Pemohon harus menanyakan informasi mengenai permohonan penerbitan sertipikat pengganti kepada pegawai kantor pertanahan setempat atau menanyakan kepada orang yang ahli dibidang pertanahan, sehingga dalam mendapatkan informasi jadi lebih akurat dan tepat.

- c. **Hambatan :** Menurut pemohon biaya yang dikeluarkan untuk permohonan sertipikat pengganti terbilang cukup mahal, karena harus melakukan dua kali pembayaran yaitu untuk pendaftaran dan untuk melakukan publikasi di surat kabar. Hal ini dikarenakan kegiatan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang terkadang melibatkan instansi lain untuk melengkapi persyaratan dokumen untuk dapat melakukan proses penerbitan sertipikat pengganti tersebut, sehingga pemohon harus mengeluarkan biaya-biaya yang tidak terprediksi sebelumnya.

Solusi : Pemohon harus mencari informasi ke kantor pertanahan menanyakan berapa uang yang harus dikeluarkan untuk mengurus permohonan sertipikat pengganti sehingga pemohon dapat menyiapkan uang tersebut jauh-jauh hari.

Menurut pendapat Nur Wahidah selaku orang yang pernah melakukan permohonan sertifikat tanah pengganti karena hilang, hambatan yang pernah dialami dalam mengurus sertifikat tanah pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara pada waktu itu yaitu kurangnya dalam pengumpulan dokumen yang harus di kumpulkan karena kurangnya informasi yang di dapatkan oleh pemohon akan tetapi pihak kantor pertanahan memberikan solusi dengan memberikan jangka waktu dalam melengkapi dokumen yang kurang.⁵⁹

Setelah melakukan penelitian wawancara dengan Ibu Ma'iyah Afwah, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Menurut peneliti terkait hambatan penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara ini menghambat proses permohonan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang menjadi tersendat/ berhenti oleh sebab itu dalam hambatan tersebut sudah terdapat solusi yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut. Sehingga penanganan masalah tersebut dapat terselesaikan dengan baik dan di jalankan sesuai semestinya. Semoga kedepannya pihak kantor pertanahan dan masyarakat dapat bersinergi secara baik sehingga mengurangi hambatan yang ada dan dapat melakukan proses secara lancar.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Nur Wahidah, Pemohon penerbitan sertifikat tanah pengganti di Kantor pertanahan kabupaten Jepara, pada 17 Februari 2022

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Peneliti dapat menyimpulkan beberapa kesimpulan pokok pembahasan sebagai berikut :

1. Dalam hal masalah kehilangan sertifikat hak atas tanah, prosedur yang harus dilakukan jika terjadi kehilangan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yaitu harus melakukan beberapa serangkaian proses yang harus dilakukan guna permohonan sertifikat pengganti dapat dilaksanakan dengan baik. Proses yang harus dilangsanakan pertama kali ketika ingin melakukan permohonan sertifikat pengganti yaitu yang pertama membuat surat pengantar di RT,RW serta kelurahan guna untuk membuat surat pengantar yang ditujukan kepada kantor kepolisian setempat. Kedua setelah mendapatkan surat pengantar dari kelurahan maka harus datang ke kantor kepolisian guna untuk membuat surat keterangan kehilangan tanah. Kemudian pihak kepolisian akan mengeluarkan surat kehilangan sebagai dokumen berupa Berita Acara Pemeriksaan yang akan dilampirkan saat melaporkan kehilangan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara atau Kantor Pertanahan Setempat. Ketiga melaporkan ke Kantor BPN dengan melengkapi data yang diperlukan untuk permohonan sertifikat pengganti serta melakukan pembayaran yang telah tertera di kantor BPN. Keempat

pengambilan sumpah Pengambilan sumpah akan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan serta Rohaniawan sesuai dengan agama pihak yang bersangkutan, dan setelah itu anda akan diminta untuk menandatangani surat pernyataan di bawah sumpah. Kelima melakukan publikasi di surat kabar setempat . keenam Penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah.

2. Perlindungan hukum jika kehilangan sertifikat tanah yaitu sesuai sebagaimana bunyi dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 “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.”.Jadi perlindungan hukum yang didapatkan ketika kehilangan sertifikat hak atas tanah yaitu dibuatkan sertifikat pengganti oleh kantor pertanahan setempat dengan memenuhi prosedur yang sudah ditetapkan.
3. Hambatan dalam penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara pada umumnya disebabkan baik dari dalam BPN Kabupaten Jepara sendiri maupun dari masyarakat atau pemohon sertipikat pengganti. Seperti kurangnya informasi yang didapatkan oleh pemohon mengena apa yang harus dilakukan ketika kehilangan sertifikat tanah, bagi pemohon terlalu mahal dalam permohonan sertifikat engganti hak atas tanah karena hilang karena melakukan rangkaian proses yang panjang. Hambatan bagi kantor BPN Kabupaten Jepara yaitu terlalu lama runtutan proses penerbitan sertifikat pengganti sehingga seringkali ditinggalkan dan menjadi

tumpukan pekerjaan, dan masih terjadinya kekeliruan antara sepasang suami istri yang menyembunyikan sertifikat tersebut ketika sudah cerai. Jadi menjadi hambatan bagi proses terjadinya penerbitan sertifikat pengganti. Akan tetapi dari hambatan tersebut terdapat solusi yang dapat menyelesaikan masalah tersebut, adapun solusi tersebut yaitu bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yaitu memberikan bagian tersendiri mengenai tugas penerbitan sertifikat pengganti sehingga tidak menjadi tumpukan pekerjaan, dan sering memberikan sosialisasi kepada masyarakat bahwa pentingnya sertifikat tanah dan prosedur dalam penerbitan sertifikat pengganti agar tidak terjadi hambatan dalam proses tersebut. Selain itu bagi pemohon juga terdapat solusi yaitu bagi pemohon penerbitan sertifikat pengganti lebih aktif dalam mencari informasi tentang permohonan penerbitan sertifikat pengganti sehingga masyarakat memahami akan masalah biaya serta lamanya pembuatan sertifikat pengganti.

B. Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian ini penulis memberikan saran dengan tujuan meningkatkan kualitas dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti di kantor pertanahan kabupaten jepara yang antara lain sebagai berikut :

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Diharapkan lebih sering memberikan informasi kepada masyarakat bahwa sertifikat tanah sangatlah penting sehingga masyarakat dapat menjaga sertifikat tanah dengan baik, serta memberikan informasi yang rinci mengenai biaya

yang dikeluarkan untuk mengurus sertifikat pengganti sehingga masyarakat tidak salah faham mengenai biaya untuk mengurus sertifikat pengganti.

2. Bagi Masyarakat Pemohon Sertifikat Pengganti

Diharapkan masyarakat yang kehilangan sertifikat tanah dan ingin melakukan permohonan sertifikat pengganti dapat lebih aktif mencari informasi tentang permohonan penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanaha Kabaupaten Jepara sehingga tidak terjadi hambatan dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.

3. Bagi Pembaca

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi media informasi bagi pembaca maupun peneliti selanjutnya agar dapat dikembangkan kembali terkait proses penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

DAFTAR PUSTAKA

AL-QURAN

A. Buku

- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986,
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Kartasaputra. G, *Hukum Tanah jaminan Bagi Keberhasilan Pendayaganaan Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1991,
- Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana, 2017.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019
- Jimmy Joses Sembiring, SH,M.Hum, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Ardiwilaga, R. R, *Hukum Agraria Indonesia, NU Masa Baru Bandung*, 1962
- FX. Sumarja, S.H.,M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung, Penerbit Universitas Lampung, 2010,
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihak Hak atas Tanah, Edisi Pertama*, Kencana, 2010
- Soedikno Mortokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1998
- Arba, M. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan I Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.

Abdul Sami' al-Misri, Pilar-Pilar Ekonomi Islam Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006.

Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2007.

Taqi al-Din an-Nabhani, Membangun Sisten Ekonomi Alternatif, Surabaya, Rislal Gusti, 1996.

Afzalur Rahman, Doktrin Ekonomi Islam, II terj. Nastangin, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, 1995.

Adrian Sutedi, 2011, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. Jurnal dan Internet

Kusno and Ade Parlaungan Nasution, "Penyuluhan Hukum Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah Bagi Masyarakat Desa Hasang 1Kusno," *Journal of Physics A: Mathematical and Theoretical* 44, no. 8 (2011): 1689–1699

Sejati Rakasiwi dan Umar Ma'ruf, "Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah." (2020): 71–80.

Siska Evangeline Noveria Hiborang, "Prosedur Mengeluarkan Orang Yang Menguasai Dan Menduduki Tanah Secara Tidak Sah" II, no. July (2016): 1–23.

Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78.

Sukardi Lumalente, "Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Lex Privatum* 5, no. 6 (2017): 5–14.

Dra. Puji Astuti M.Si Reni Rosmitasari, Dra. Rina Martini M.Si, "Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lahan Paific Mall Kota Tegal" 1, no. 1 (2013): 1–9.

Ummar Ma'ruf Muhammad Andhika, "Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah" (2020): 228–244.

Indah Mahniasari, Pendaftaran Tanah Adat. Al'Adl, V-9, Janua, hal.56-69 tahun. 2013

Jawad Fadli and Umar Ma'ruf, "Accelerate Project Activities Of Systematic Land Complete Registration (PTSL) In Tigajuru Village, Mayong Subdistrict, Jepara District," *Jurnal Akta* 5, no. 4 (2018): 1009.

Desi Apriani, Arifin Bur, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2 SE-Articles), 220–239.

Alvian B. Tumbal, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata" VI, no. July (2016): 1–23.

Nuryanto Nuryanto and Umar Ma'ruf, "Dynamics Of The Community In The Implementation Of Complete Systematic Land Registration Program In The Land Office Of Blora Regency," *Jurnal Daulat Hukum* 3, no. 1 (2020): 163.

Sitti Maryam Patajai (2019). Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. *Al-Ishlah : Jurnal Ilmiah Hukum*, 22(1), 32–44.

Sufriadi, Y. (2015) Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat dan Hukum Islam. *Siyar Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, 17 No 1(1), 76-79

Maulani, L., & Irawan, A. D. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah pengganti karena hilang. *Indonesian State Law Review*, 4(1), 1–6.

Perbedaan Hukum Agraria dan Hukum Tanah,
<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/08/perbedaan-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>, diakses pada 16 oktober 2021

Damsik yanjui, Tanah dan Fungsinya Bagi Manusia,
<http://damsikyanjui.blogspot.com/2010.html>, diakses pada 16 oktober 2021

Notaris Michael, Hak Atas Tanah Menurut UUPA
<http://notarismichael.com/ppat/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>, diakses pada 16 oktober 2021

Fikri, Hak Atas Tanah Menurut UUPA, [HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA | realmaczman \(wordpress.com\)](#), diakses pada 16 oktober 2021

Shanti Rachmadsyah, S.H. Hak Guna Usaha
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-guna-usaha-lt4ba0a003b4035>,
diakses pada 17 oktober 2021

Rendra Topan, Pembuktian dan Pembukuan Hak Atas Tanah,
<https://rendratopan.com/2019/08/18/pembuktian-dan-pembukuan-hak-atas-tanah/>,
diakses pada 21 desember 2021

Hukum Mengambil dan Menguaai Hak orang Lain Secara Zalim,
<https://pengusahamuslim.com/3232-hukum-mengambil-dan-1720.html>, diakses
pada 6 januari 2022