



**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI DAN
PERLINDUNGAN HUKUMNYA DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TANGERANG**

Tesis

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**BACHTIAR
NIM : B4B008033**

Pembimbing :

**Ana Silviana, SH.M.Hum
NIP : 19641118 1993 03 2001**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI DAN
PERLINDUNGAN HUKUMNYA DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TANGERANG**

Disusun oleh :

Bachtiar
B4B008033

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Ana Silviana,SH.M.Hum
NIP : 19641118 1993 03 2001

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI DAN
PERLINDUNGAN HUKUMNYA DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TANGERANG**

Disusun Oleh :

Bachtiar

NIM : B4B008033

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 29 Maret 2010

Mengetahui,

Pembimbing

Ketua Program

Studi Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro

Ana Silviana, SH. MHum

H. Kashadi, SH.

MH

NIP : 19641118 1993 03 2001

NIP : 19540624.198203.1001

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas berkat rahmat, taufik dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG" diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penyelesaian Tesis ini tentu tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dukungan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah selayaknya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Bapak Dr. dr. Susilo Wibowo, MS. Med, SP. And , selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. MS. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Kashadi , SH. MH selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, SH.MH selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Suteki, SH.MHum ,selaku sekretaris II Program Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Ibu Ana Silviana, SH.MHum, selaku dosen pembimbing yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini.
7. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmunya kepada penulis yang tidak dapat sebutkan satu persatu.
8. Isteriku tercinta (Sakbani Mulyana), Anakku (Sarah Modistian), Ibundaku (Kadarwati) terima kasih atas segala curahan kasih sayang , doa dan pengorbanannya selama ini yang tiada henti-hentinya, serta Kakak dan Adikku, seluruh keluarga, yang senantiasa memberikan support padaku .

9. My best Friends (Nanang, Puji, Monti , Indra, Adit, Darwis, Dora Helena, Indah). Penulis ucapkan makasih banyak atas kebersamaan selama ini.
10. Teman-teman Angkatanku Kelas B3 2008/2010 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
11. Bapak Jemmy Dolly Winerungan, A P tnh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang.
12. Ibu Niniek Sri Rejeki , SH. MKn Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang dan Teman- teman Kerjaku (Vivi, Emi, Desi, Tri, Febrian, Dedi)
13. Semua pihak yang telah membantuku selama ini,yang tidak dapat aku sebutkan satu persatu atas doa, dukungan dan dorongan selama ini. Terima kasih semuanya !!!

Sebagai manusia biasa apa yang penulis sajikan dalam Tesis ini apabila terdapat kekurangan ,kesalahan baik disengaja atau tidak sengaja, penulis mohon maaf dan kepada Allah penulis mohon ampun.

Akhir kata, semoga apa yang penulis sajikan dalam Tesis ini dapat membuka wacana baru bagi mahasiswa , mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan masyarakat pada umumnya. Kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan dalam rangka menuju kearah yang lebih baik

Semarang, Maret 2010

Penulis

ttd

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi / Lembaga Pendidikan lain. Pengambilan karya oang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalaml daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Unversiatas Diponegoro dengan saran apapun baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, ... Maret 2010

(Bachtiar)

ABSTRAK

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Sertipikat tanah memberikan kepastian perlindungan hukum terhadap pemegangnya. Salah satu permasalahan bagi pemilik sertipikat adalah bagaimana jika sertipikat yang dimilikinya rusak atau hilang. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah memberikan jalan keluar bagi pemegang sertipikat tersebut yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti. Sehingga pemegang hak atas tanah tersebut tetap memiliki kepastian dan perlindungan hukum terhadap tanahnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dan perlindungan hukum terhadap pemegangnya serta untuk mengetahui tentang masalah-masalah yang timbul di dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* yang menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari peneltian ini melalui wawancara dengan responden dan nara sumber dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan yang menggunakan studi dokumen ataupun tulisan yang telah dipublikasikan oleh penulisnya. data primer dan data sekunder disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Hasil penelitian tentang pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dapat diajukan oleh pemegang hak ataupun kuasanya ke Kantor Pertanahan setempat dengan alasan bahwa sertipikatnya mengalami kerusakan, hilang disertai dengan bukti keterangan hilang dari Kantor Kepolisian setempat dan masih menggunakan blangko lama, selain itu juga berdasarkan hasil penelitian penulis, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang juga menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah karena jual beli dan tanah yang mengalami perubahan luas. Dalam perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti sama dengan perlindungan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah memberikan perlindungan hukum yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : Penerbitan sertipikat, sertipikat pengganti, perlindungan hukum.

ABSTRACT

Land certificate is a strong evidence for the holder of rights on land. Land certificate is a certainty and a law protection upon the holder. One issue toward the holder of the certificate is defected certificate or losing it. The Government Regulation Number 24 Year 1997 upon the land registry gives solution for the certificate holder that is by the providing of the substitute certificate. So that, certainty and law protection on land still owned by the holder.

This observation has objective to determine the execution for request of the publishing rights on land substitute and the law protection upon the holder and to acknowledge risen problem upon the request of published rights on land substitute certificate.

This observation used *juridical empirical* method by primary data collected directly by interview toward respondent and informant and secondary data which gained from literature study sourced document and paper study that has been published by its author. The primary and secondary data is arranged systematically and analyzed by qualitative to answer the problem of the observation.

The observational resulted about the published substitute certificate of rights on land could be applied by the holder of rights on land or its legal representative to the land affairs office with the explanation that its original certificate has been defect, lost with enclosed police record and still using old-dated form. Besides it, based on the observation, the land affairs office of Tangerang regency also publishes the rights on land substitute certificate due to selling transaction or widening. Moreover, the law protection toward the holder of the rights on land substitute certificate is same with law protection of the certificate published by the land affairs office of Tangerang Regency.

The conclusion of this observation is the publishing of the right on land substitute certificate in land affairs office of Tangerang Regency has been applied set with the Government regulation Number 14 Year 1997 upon the Land registry. Also, the holder of the substitute certificate, the land affairs office of Tangerang regency is providing law certainty set with applied regulation.

Keyword : *publishing of Certificate, substitute certificate, law protection.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Pemikiran	7
1. Kerangka Konsep	7
2. Kerangka Teori	8

F. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan Masalah.....	10
2. Spesifikasi Penelitian	11
3. Sumber dan jenis data	12
4. Subyek dan Obyek Penelitian	14
5. Teknik Pengumpulan Data	15
6. Teknik Analisis Data	16
G. Sistematika Penulisan	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional	18
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	18
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	21
3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	23
4. Asas dan Obyek Pendaftaran Tanah	25
a. Asas Pendaftaran Tanah	25
b. Obyek Pendaftaran Tanah	26
c. Sistem Pendaftaran Tanah	26
d. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	29
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	31
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	32
2. Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat	

hak atas tanah	34
3. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah	35
4. Jenis-jenis Sertipikat	36
5. Fungsi Sertipikat	37
C. Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti	
karena Rusak, Hilang	37
1. Pengertian Sertipikat Pengganti	37
2. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak	38
3. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang	39
D. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti	42

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	44
1. Letak Geografis	44
2. Luas Wilayah	44
3. Banyaknya Penduduk	46
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan	
Kabupaten Tangerang	46
1. Struktur Organisasi	46
2. Tugas dan Fungsi	47

C. Gambaran Responden	54
1. Gambaran Umum Responden	54
2. Pekerjaan Responden	55
3. Luas Tanah Responden	56
4. Faktor-faktor Penyebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	57
5. Pengetahuan Responden Tentang Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	59
6. Alasan Responden Tentang Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	60
D. Proses Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Hilang ataupun Rusak	61
1. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang	63
a. Pengertian Sertipikat Hilang	63
b. Syarat-syarat yang Harus dipenuhi Oleh Pemohon Sertipikat Pengganti karena Hilang	64
c. Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Hilang.....	65
d. Masalah-masalah yang timbul dalam	

Pengajuan Permohonan Penerbitan Sertipikat	
Pengganti di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan	
Kabupaten Tangerang dan Penyelesaiannya.....	69
2. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat	
Pengganti Hak Atas Tanah Karena Rusak	70
a. Pengertian Sertipikat Rusak	70
b. Syarat-syarat yang Harus dipenuhi oleh Pemohon	
Sertipikat Pengganti karena Rusak	71
c. Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat	
Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Rusak	72
E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat	
Pengganti Hak Atas Tanah	77

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1. Produksi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam 1 (satu) Tahun (2009) Di Kabupaten Tangerang.	45
Tabel 2. Jenis Kelamin Responden	54
Tabel 3. Jenis Pekerjaan Responden	55
Tabel 4. Luas Tanah Yang Di Mohon Responden	56
Tabel 5. Sebab Di Terbitkannya Sertipikat Pengganti	57
Tabel 6. Pengetahuan Responden Tentang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	59
Tabel 7. Alasan Responden Tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti	60

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN I : Surat permohonan pengajuan Sertipikat Pengganti yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- LAMPIRAN I : Surat pernyataan tidak sengketa.
- LAMPIRAN III : Surat pernyataan Tanah/Bangunan tidak dijaminkan .
- LAMPIRAN IV : Pengumuman tentang Sertipikat Hilang.
- LAMPIRAN V : Berita acara pengumuman dan Penerbitan Sertipikat Pengganti.
- LAMPIRAN VI : Surat pernyataan dibawah sumpah/ Janji.
- LAMPIRAN VII : Contoh Sertipikat Hak Atas Tanah.
- LAMPIRAN VIII : Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989 Tentang Penggunaan Blangko Sertipikat Yang Baru.
- LAMPIRAN IX : Surat Keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

BAB I

PENDAHULUAN

G. Latar Belakang Permasalahan

Negara Republik Indonesia sebagai suatu Negara hukum yang bersifat agraris, dimana tanah memegang peranan penting dalam pembangunan. Masalah tanah merupakan masalah yang vital dalam pelaksanaan pembangunan bagi bangsa Indonesia. Oleh karena itu sistem terhadap politik hukum pertanahan sangat diperlukan.

Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, sedangkan tanah yang ada di Indonesia tidak bertambah, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan, antara lain dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka Pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh

Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan karena atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.¹

Hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang isinya :

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

Dan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertipikat yang dimilikinya padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan

¹ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta, Penerbit : Djambatan, 2005). Jilid 1. Cetakan 10. Edisi Revisi. Hal 23.

karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertipikat tersebut. Selain rusaknya sertipikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertipikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Akan tetapi di dalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut dan pengumuman di media masa.

Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya :

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Mengingat pentingnya suatu sertipikat pengganti bagi pemegang hak atas tanah yang sebelumnya sudah memiliki sertipikat tetapi sertipikatnya rusak ataupun hilang, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut tentang Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti ini, khusus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

H. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan sertipikat yang dinyatakan hilang ?

I. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan sertipikat yang dinyatakan hilang .

J. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu :

1. Segi Teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria Indonesia yang berkenaan dengan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 57 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2. Segi Praktis, hasil penelitian ini dapat memberi masukan bagi :

a. Pemerintah

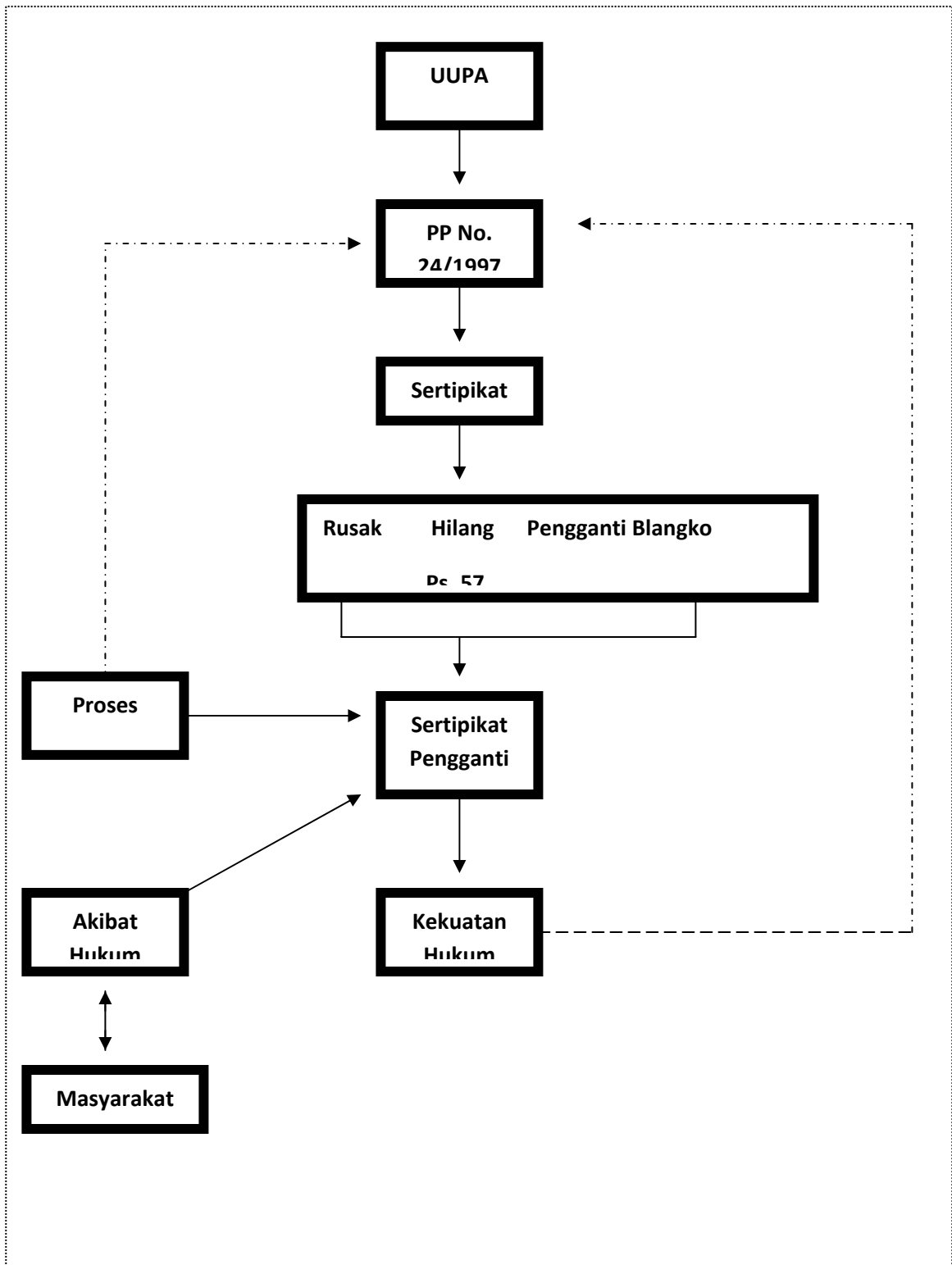
khususnya Kantor Pertanahan, dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan,

b. Masyarakat

Memberi pengetahuan kepada masyarakat betapa pentingnya Sertipikat hak atas tanah.

K. Kerangka Pemikiran

1. KERANGKA KONSEP



2. Kerangka Teori

Selama ini ada kesan pada masyarakat, bahwa untuk dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relatif pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.²

Sertipikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai. Yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan

² Mudjiono. *Hukum Agraria. Yogyakarta.* (Yogyakarta : penrebit Liberty Cetakan Pertama ,1992) hal 69.

oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun di dalam sertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat aslinya. Jadi, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah.

Pelaksanaan Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya, pada kenyataannya di dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya, jumlah waktu dan biaya yang diperlukan didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah tersebut, tergantung daripada status tanah. Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena rusak, hilang ataupun masih menggunakan blangko sertipikat lama.

L. Metode Penelitian

Didalam suatu penelitian, Ilmu Pengetahuan pada hakekatnya timbul karena adanya hasrat ingin tahu dalam diri manusia, yang mana hasrat keingintahuan tentang hal-hal ataupun aspek-aspek kehidupan yang masih gelap bagi manusia, sehingga manusia itu sendiri ada rasa ingin tahu tentang kebenaran dari pada kegelapan tersebut sehingga diadakanlah suatu penelitian akan hal tersebut.³

³ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1984), hal. 1.

Jadi penelitian pada intinya merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan Ilmu pengetahuan di segala bidang.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas didalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi tulisan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat didalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka didalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan secara *Yuridis Empiris*.

Yuridis Empiris adalah landasan hukum untuk melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah⁴, dalam hal ini direalisasikan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum. Dalam hal ini didalam Pelaksana Penerbitan Sertipikat Pengganti khususnya karena Rusak ataupun hilang serta perlindungan hukum bagi pemegangnya khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analistis* :

- a. *Deskriptif* adalah menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain,

⁴ Yulianto Achmad dan Mukti Fajar ND. *Dualisme Penelitian Hukum*. (Yogyakarta : Pustaka Pelajar) , hal 17.

b. *Analistis* adalah data dari sample digeneralisasi kan menuju ke data populasi.⁵

Deskriptif Analistis adalah menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat khususnya karena rusak ataupun hilang serta Perlindungan Hukum bagi pemegangnya di Kantor PertanahanKabupaten Tangerang.

3. Sumber dan jenis data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari perilaku masyarakat. Sedangkan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.⁶

⁵ Bambang Sunggono . *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada) , hal 18.

⁶ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo) , hal. 12.

Sedangkan menurut Ronny Hanitijo Sumitro data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan.⁷

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer diperoleh dari penelitaian lapangan yaitu bersumber dari hasil wawancara dengan responden pemohon sertipikat pengganti karena hilang dan nara sumber pegawai Kantor PertanahanKabupaten Tangerang.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan.

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer , bahan hukum sekunder dan tersier ⁸ :

1) Bahan hukum primer adalah bahan – bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :

- a) Undang-Undang Pokok Agraria.
- b) Peraturan Perundang-Undang terdiri dari : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

2) Bahan hukum sekunder adalah yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer ,seperti :

⁷ Ronny Hanitijo Sumitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta : Ghalia Indonesia), Hal 36

⁸ Soerjono Soekanto . *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : Universitas Indonesia), hal 52.

a). Berbagai kepustakaan yang berkaitan dengan hukum

Agraria/ Pertanahan.

b). Makalah-makalah dalam seminar

c). Artikel-artikel dalam majalah dan surat kabar serta

internet.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari :

a) Kamus Hukum

b) Kamus Bahasa Indonesia.

4. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Subyek Penelitian

Subyek Penelitian adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama⁹. Subyek dalam penelitian ini adalah para pihak baik perorangan maupun instansi terkait dalam proses permohonan sertipikat pengganti karena hilang di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Tidak semua subyek diteliti dengan menggunakan teknik *purposive non random sampling* yaitu hanya subyek yang memenuhi syarat-syarat tertentu saja yang dijadikan sample dalam penelitian ini yaitu mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang khususnya di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Adapun yang

⁹Bambang Sunggono . *Metode Penelitian Hukum* . (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada) , hal 15.

terpilih menjadi sample dan kemudian dijadikan responden adalah 5 (lima) orang pemohon seripikat pengganti karena hilang dari sepuluh orang pemohon sertipikat pengganti di Kantor PertanahanKabupaten Tangerang untuk menyempurnakn data maka diwawancarai juga pihak dari Kantor PertanahanKabupaten Tangerang sebagai nara sumber yaitu Kasubsi Penetapan hak

b. Obyek Penelitian

Obyek Penelitian adalah masalah masalah permohonan sertipikat pengganti karena hilang dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan sertipikat yang dinyatakan hilang.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian lapangan dan kepustakaan :

a. Penelitian lapangan

Teknik Pengumpulan Data yang penulis gunakan dalam penelitian lapangan yaitu melalui wawancara baik dengan nara sumber dan responden langsung di lapangan. Wawancara dengan pemohon sertipikat pengganti karena hilang dan pegawai Kantor Badan PertanahanKabupaten Tangerang yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian dilakukan dengan wawancara terbuka.

b. Penelitian kepustakaan

Teknik pengumpulan data dari Penelitian kepustakaan (studi pustaka) yaitu melalui penulisan bahan hukum yang disusun secara sistematis yaitu sebagai berikut :

1) Bahan hukum primer adalah bahan – bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :

- a) Undang-Undang Pokok Agraria.
- b) Peraturan Perundang-Undang terdiri dari : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

2). Bahan hukum sekunder adalah yang memberi penjelasan

mengenai bahan hukum primer ,seperti :

- a). Berbagai kepustakaan yang berkaitan dengan hukum Agraria/ Pertanahan.
- b). Makalah-makalah dalam seminar
- c). Artikel-artikel dalam majalah dan surat kabar serta internet.

6. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang telah terkumpul dan akan dipergunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara

sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan mengenai Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti khususnya karena rusak ataupun hilang serta Perlindungan hukum bagi pemegangnya. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

M. Sistematika Penulisan

Bab I : PENDAHULUAN

Berisikan tentang : Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritik, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini berisikan tentang : Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah, Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti karena Rusak dan Hilang dan Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Pengganti.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada Bab ini akan menguraikan tentang : Proses Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang , Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Melakukan Perbuatan Hukum Dengan Sertipikat Yang dinyatakan hilang , akibat Hukumnya Terhadap Keyakinan Masyarakat Untuk Kepemilikan Sertipikat Pengganti Karena Hilang tersebut .

Bab IV : PENUTUP

Pada Bab ini akan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang bisa penulis rekomendasikan pada hasil penelitian ini

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

E. Pendaftaran Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran tanah atau dalam literature sering disebut "*land record*" atau juga "*cadastra*" merupakan bagian dari masalah keagrariaan, dari masalah-masalah keagrariaan yang ada, yang paling menonjol adalah pendaftaran tanah, baik di negara-negara belum maju maupun di negara-negara sudah maju, karena ia merupakan institusi negara satu-satunya yang mempunyai otoritas untuk memberikan legalitas bagi setiap pemilikan ataupun penguasaan tanah.¹⁰

Pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan karena atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.¹¹

Sehubungan dengan adanya pendaftaran tanah maka perlu diketahui juga tentang unsur-unsur pendaftaran tanah yaitu : rangkaian kegiatan, pemerintah,

¹⁰ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung : Mandar Maju, 2004). Cetakan 1 Hal 131.

¹¹ Boedi Harsono. *Op Cit* ,Hal 2.

teratur dan terus menerus, data tanah, wilayah tertentu dan tujuan tertentu, memproses/menyimpan menyajikan pada masyarakat dan memberikan bukti pemilikan, dari unsur-unsur tersebut unsur kegiatan pendaftaran tanah di sini dibagi menjadi tiga bagian

yaitu ¹²:

- a. Mengumpulkan data fisik yang berisikan tentang, letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, dan ada tidak bangunan di atasnya.
- b. Mengumpulkan data yuridis dari tanah yang bersangkutan yang berisikan tentang status tanah atau hak apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak beban-beban lain di atasnya misalkan hak tanggungan.
- c. Proses pembuatan sertipikat dimana dalam pembuatan sertipikat ini buku tanah disalin menjadi salinan buku tanah dilampiri surat ukur, dijilid, disampul dengan gambar depan garuda dan diberikan kepada pemilik tanah.

Selain unsur rangkaian dan unsur teratur ada juga yang dikenal dengan unsur "terus menerus" yang artinya bahwa dalam pendaftaran tanah seseorang yang diberikan tanda bukti sertipikat tidak hanya berhenti setelah diberikan sertipikat saja akan tetapi tanah tersebut bisa dialihkan haknya kepada pihak lain dengan syarat harus diikuti pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran dengan merubah atau mencoret nama pemegang hak lama menjadi nama pemegang hak baru.

Unsur-unsur tertentu artinya bahwa pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Sedangkan dalam menjamin

¹² Boedi Harsono. *Ibid*, Hal 487

kepastian hukum itu sendiri ada tiga pihak yang dapat merasakan atas hal ini yaitu

13.

- a) Bagi pihak pemilik tanah dalam hal ini pemilik tanah diberikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat tentang data fisik dan data yuridis, sehingga pemilik tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya.
- b) Bagi pihak ketiga terhadap tanah yang bersangkutan, biasanya kreditur atau pembeli dengan mudah dapat diperoleh data atau keterangan yang dapat dipercaya baik data fisik maupun data-data yuridis.
- c) Bagi pemerintah atau negara lebih mudah untuk mengadakan Perencanaan pembangunan atau pengawasan terhadap hak atas tanah tersebut.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa pengertian 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 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini adalah penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah .

¹³ Boedi Harsono. *Ibid*, Hal 71

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum atau ketentuan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah adalah :

a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu terdapat dalam :

1) Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

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

2) Pasal 23 ayat (1) dan (2) tentang hak milik yang berbunyi :

- (1) *Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) *Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

3) Pasal 32 ayat (1) dan (2) tentang hak guna usaha yang berbunyi :

- (1) *Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) *Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu harus karena jangka waktunya berakhir.*

4) Pasal 38 ayat (1) dan (2) tentang hak guna bangunan yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Rangkaian pasal-pasal di atas merupakan ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar hukum pendaftaran hak-hak atas tanah. Dan pasal-pasal ini juga ditujukan kepada pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan harus mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sedangkan ketentuan selanjutnya tentang pendaftaran diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu :

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

- c. Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Menurut J.B. Soesanto, dalam Diktat Hukum Agraria I menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah¹⁴ :

- a. Memberikan kepastian hukum, yaitu kepastian mengenai bidang teknis (kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindarkan segala sengketa dikemudian hari, baik pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.
- b. Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (siapa yang mempunyai) dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan bermacam-macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruhi pada harga tanah.
- c. Memberikan kepastian subyek yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakantindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.¹⁵

Disamping itu pendaftaran tanah berfungsi untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, untuk perbuatan tertentu pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak dan lain sebagainya.¹⁶

¹⁴ J.B. Soesanto, *Hukum Agraria I*. (Semarang : Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang). Hal 73

¹⁵ *Ibid*, Hal 96.

¹⁶ Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta Penerbit PT. Raja Grafindo Persada). Cetakan ke 4 hal. 95 dan 96.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Undang-Undang No 5 tahun 60 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, pendaftaran ini harus meliputi dua hal yaitu¹⁷ :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur untuk memperoleh kepastian tentang : letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan (*asas spesialitas*).
- b. Pendaftaran hak-hak dan peralihan hak, termasuk pendaftaran dan pencatatan dari hak-hak lain serta beban lain terhadap tanah yang bersangkutan untuk memberi keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti hak yang kuat (sertipikat).

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah :

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

4. Asas dan Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 yaitu : Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang masing-masing berarti :

¹⁷ Maria S. Sumardjono. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. (Yogyakarta : Andi Offset) , Hal 23

- a. Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa, pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah dengan memperlihatkan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir data-data yang ada didalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.
- e. Asas Terbuka melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

b. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang meliputi :

- (1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- (2) Tanah hak pengelolaan.
- (3) Tanah wakaf.

(4) Tanah milik atas satuan rumah susun.

(5) Hak tanggungan

(6) Tanah Negara

Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah maka pendaftaran tanah dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

c. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah memperlakukan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk dan tanda bukti haknya.¹⁸

1. Sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*)

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta inilah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran akta pejabatnya bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Di Kantor Pejabat Pendaftaran Tanah salinan akta disimpan dan terbuka untuk umum, sedangkan pemilik hak diberikan tanda bukti berupa grosse akta tersebut.

Dalam sistem pendaftaran akta tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Sehingga dalam sistem ini, data yuridis yang diperukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum

¹⁸ Boedi Harsono. *Op. Cit*, hal. 76.

dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sah nya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena memerlukan bantuan ahli. Maka kemudian diciptakanlah sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan title search pada akta-akta yang ada yaitu sistem pendaftaran hak.

2. Sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut register atau di Indonesia disebut buku tanah, sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatat pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatannya perubahannya kemudian, oleh Pejabat pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif. Dalam sistem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pertanahan Tanah dan terbuka untuk umum. Sebagai tanda buktinya hak, diterbitkannya sertipikat yang merupakan salinan register, yang di Indonesia sertipikat hak atas tanah terdiri atas

salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen dan UUPA mempergunakan sistem pendaftaran negatif yang artinya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh Hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain, jikalau pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, maka Pengadilan yang berwenang untuk memutuskan alat pembuktian mana yang benar¹⁹.

d. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan suatu "*legal cadastre*" kepada para pemegang hak atas tanah diberikan suatu surat tanda bukti hak, dengan tanda bukti hak tersebut maka ia dengan mudah dapat membuktikan bahwa dia adalah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.²⁰

Secara garis besar didalam sistem publikasi pendaftaran tanah dikenal dua sistem publikasi yaitu :

1) Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif negara menjamin data-data yang dibuat benar atau dianggap benar sehingga sertipikat disebut sebagai alat bukti yang mutlak, yang berarti bagi sertipikat yang sudah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan terjadi kekeliruan, maka sertipikat tersebut tidak dapat dirubah lagi meskipun pada kenyataannya data tanah tersebut keliru.

¹⁹ Maria S. Sumardjono .*Op Cit*, Hal 23

²⁰ *Ibid*, hal. 80.

Sehingga dengan ini Kantor Pertanahan sebelum mengeluarkan sertipikat hak atas tanah harus berhati-hati sekali, diteliti dengan sungguh-sungguh jangan sampai ada kekeliruan, karena apabila terjadi kekeliruan maka Kantor Pertanahan bisa dimintai kompensasi. Dan menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar.

2) Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem ini segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai ada gugatan dari pihak lain yang menyaksikan kebenaran data dalam sertipikat dan dapat membuktikan di muka pengadilan, sehingga perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah juga tidak mutlak karena sewaktu-waktu dapat menghadapi gugatan dari pihak lain.

Ciri pokok sistem publikasi negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dalam sistem ini adalah Pejabatnya berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Berhubungan dengan kedua sistem tersebut yang mempunyai kekurangan dan kelebihan serta ciri masing-masing, maka dalam hal ini sistem publikasi yang digunakan Indonesia adalah *sistem publikasi negatif* yang

mengandung unsur positif adalah hal tersebut terlihat dengan dihasilkannya 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.

F. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

Selama ini ada kesan pada masyarakat bahwa untuk dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada dipedesaan, yang relatif pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut²¹ Hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

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

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

²¹ Mudjiono, *Hukum Agraria*. (Yogyakarta, Penerbit : Liberty Yogyakarta). Cetakan Pertama 1992. hal. 69.

Sertipikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Kata "*kuat*" dalam Pasal 19 UUPA Sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti "tidak mutlak" yaitu sertipikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat.

Sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat

tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 32 ayat (1) yang

berbunyi :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah

Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah yaitu²² :

a. Jenis Hak Tanah

Sertipikat hak atas tanah dapat diketahui tentang status hukum yang dipunyai apakah berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut kesemuanya dapat diketahui juga tentang jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.

b. Nama Pemegang Hak

Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertipikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan

²² Boedi Harsono. *Op Cit*, Hal 472

nama pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubahannya, bisa dengan dijual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.

c. Keterangan Fisik Tanah

Karena dalam sertipikat hak atas tanah terdapat surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah, letak tanah, yang mencakup (Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

d. Beban di atas Tanah Hak

Dari bagian salinan buku tanah pada sertipikat tersebut dapat diketahui apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan.

e. Peristiwa yang berhubungan dengan Tanah

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, misalkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

3. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat

pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah tergantung dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai.

Indonesia dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem Publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang berarti masih dimungkinkan dilakukan perubahan didalam sertipikat oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kekeliruan, dengan dilandasi oleh peraturan harus berusaha dengan sekuat tenaga supaya sertipikat yang dikeluarkan jangan sampai keliru misalkan sebelum dikeluarkan sertipikat dilakukan pengumuman terlebih dahulu melalui Kantor Kecamatan dan Kelurahan/Desa dimana tanah tersebut berada.

4. Jenis-jenis Sertipikat

Sertipikat ada 3 (tiga) jenis, yaitu :

- a. Sertipikat Hak atas Tanah adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu.
- b. Sertipikat Hak Tanggungan adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah Hypotheek / creditverband yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan diberi sampul yang bentuknya khusus untuk dijilid menjadi satu²³.
- c. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah merupakan alat bukti pemilikan Satuan Rumah Susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya²⁴.

²³ H.Ali Achmad Chomzah. *Hukum Agraria (pertanian Indonesia) Jilid 2.* (Jakarta : Prestasi Pustaka), Hal 58

²⁴ Boedi Harsono. *Op Cit*, Hal 351

5. Fungsi Sertipikat

Sertipikat mempunyai fungsi yaitu ²⁵:

- a. Menjamin kepastian hukum dalam arti dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain sehingga dapat dipastikan siapa yang mempunyai hak , luas dan batas tanah yang dihakinya serta bagaimanakah status hak tanah tersebut.
- b. Mempermudah untuk memperoleh kredit dengan tanah sebagai jaminan .
- c. Dengan adanya surat ukur dalam sertipikat maka luas tanahnya sudah pasti.

G. Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti karena Rusak, Hilang

1. Pengertian Sertipikat Pengganti

Setelah kita berbicara mengenai sertipikat hak atas tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti, yang mana pada intinya sertipikat pengganti in bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahanatas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya terjadi kerusakan, hilang dan lain sebagainya, hanya saja

²⁵ Maria S. Sumardjono. *Op Cit*, Hal 26

apabila sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan sertipikat hak atas tanah yang lama akan dibatalkan, hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalahgunakannya sertipikat hak atas tanah yang lama oleh pihak yang lain berkepentingan akan hal tersebut.

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun didalam sertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya. Jadi pada intinya bagi penulis pengertian, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah sebelumnya.

2. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak

Penerbitan Sertipikat karena rusak atau pembaharuan belanko sertipikat yang rusak maka sertipikat yang rusak akan ditahan dan dimusnahkan²⁶. Pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya yang mana pada kenyataannya didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya, jumlah waktu dan biaya yang diperlukan didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah

²⁶ Florianus SP.Sangsun . *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. (Jakarta : Trans media Pustaka), Hal 74.

tersebut, tergantung daripada status tanah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena rusak, hilang ataupun masih menggunakan blangko sertipikat lama.

Hal ini dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada. Kemudian sertipikat itu sendiri dapat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut. Dan penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dengan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru.

3. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang

Setelah diketahui tentang pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak maka penulis juga akan membahas tentang pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Dimana dalam hal ini penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang di dahului dengan pengumuman 1(satu) bulan dalam surat kabar harian setempat atas biaya pemohon²⁷. akan tetapi didalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang

²⁷ Florianus SP.Sangsun. *Op Cit* , Hal 75

harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut.

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

Kemudian setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahandapat melakukan pembuatan sertipikat pengganti karena hilang tersebut, akan tetapi sebelum menerbitkan sertipikat pengganti pihak Kantor Pertanahanterlebih dahulu melakukan pengumuman melalui surat kabar dan Kantor Kelurahan dimana tanah itu berada dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari kerja, akan tetapi apabila permohonan tidak mampu membayar biaya pengumuman melalui surat kabar karena mahal, maka Kantor Pertanahanmempunyai kebijakan bahwa pengumuman cukup ditempel di Kantor Pertanahanitu sendiri ataupun dijalan masuk ke lokasi tanah yang sertipikatnya hilang tersebut, dengan papan

pengumuman yang cukup jelas dan bisa dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut²⁸.

Kemudian setelah 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan akan diadakan penerbitan sertipikat pengganti terhadap hak atas tanah tersebut dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka Kantor Pertanahandapat menerbitkan sertipikat pengganti tersebut, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibuatkan berita acara penerbitan sertipikat pengganti kepada Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah tentang tidak adanya pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti atas tanah tersebut, dan sebaliknya apabila ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut yang keberatannya tersebut beralasan, dan pihak Kantor Pertanahan tersebut telah melakukan penelitian yang ternyata penelitian tersebut menemukan bukti baru bahwa sertipikat tersebut memang bukan milik pihak pemohon, maka Kantor Pertanahan tidak boleh menerbitkan sertipikat pengganti tersebut sampai diketahui benar-benar siapa pemilik tanah tersebut dengan melalui perkara kedua belah pihak yang diputuskan oleh Pengadilan, lain halnya apabila keberatan pihak lain tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa dialah pemilik tanah tersebut maka Kantor Pertanahan dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertipikat pengganti pun bisa langsung diterbitkan, dan setelah penerbitan sertipikat pengganti tersebut selesai, oleh Kantor Pertanahan dapat diserahkan kepada pemohon ataupun kepada kuasanya.

H. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti

²⁸ *Ibid* , Hal 75

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak dan Pasal 32 ayat (1) yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dengan adanya Undang-Undang serta peraturan tersebut bagi pemegang sertipikat hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan hukum tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan mempunyai suatu bukti sebagai pemegang hak yaitu sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti yang mana sertipikat pengganti tersebut mempunyai fungsi yang sama dengan sertipikat hak atas tanah. Sehingga apabila terjadi permasalahan dikemudian hari terhadap pemegang sertipikat pengganti, maka pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegangnya dengan berpedoman pada Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jadi pengertian perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan pemerintah kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dengan berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sedangkan yang di maksud Kepastian Hukum adalah kepastian yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu.²⁹ Dan yang dimaksud dengan Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

²⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit* Hal 582

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Ps 32 ayat (1) PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

F. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak Geografis

Kabupaten Tangerang terletak bagian Timur Propinsi Banten antara garis $6^{\circ} 00'$, sampai dengan $6^{\circ} 20'$, Lintang Selatan dan garis $106^{\circ} 20'$, sampai dengan $106^{\circ} 43'$, Bujur Timur.

Kabupaten Tangerang mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Laut Jawa
- b. Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor dan Kota Depok
- c. Sebelah Barat : Kabupaten Serang dan Lebak
- d. Sebelah Timur : DKI Jakarta dan Kota Tangerang

2. Luas Wilayah

Secara administratif Kabupaten Tangerang terbagi atas 36 (tiga puluh enam) wilayah kecamatan dan 251 (dua ratus lima puluh satu) Kelurahan, adapun luas wilayah Kabupaten Tangerang adalah 1.110, 38 Km².

Dari daftar luas tanah diatas bisa kita lihat juga produksi sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang berdasarkan hak yang dimiliki yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Atas Tanah Wakaf, untuk lebih jelas tentang hak-hak tersebut diatas dapat dilihat tabel di bawah ini.

Tabel 1
Produksi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam satu tahun (2009) di Kabupaten Tangerang

No	Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah	Jumlah	Prosentase
1	Hak Milik (HM)	37,944	69,37%
2	Hak Guna Bangunan (HGB)	13,740	25,13%
3	Hak Pakai (HP)	364	0,66%
4	Hak Pengelolaan (HPL)	-	-
5	Hak Guna Usaha (HGU)	884	1,62%
6	Hak Atas Satuan Rumah Susun	1,473	2,69%
7	Hak Atas Tanah Wakaf	286	0,53%
	Jumlah	54,691	100%

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 03 Januari 2010

Dilihat dari jumlah tanah keseluruhan yang ada di Kabupaten Tangerang baik tanah basah maupun tanah kering, jumlah tanah yang mempunyai sertipikat hak atas tanah baik Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Atas Satuan Rumah Susun, Maupun Hak Atas Tanah Wakaf sudah mencapai 54,691 Sertipikat. Jadi pada umumnya penduduk di wilayah Kabupaten Tangerang sudah menyadari arti pentingnya sertipikat hak atas tanah.

3. Banyaknya Penduduk

Penduduk wilayah Kabupaten Tangerang berdasarkan hasil registrasi kependudukan terakhir tahun 2006 tercatat sebanyak 3.501.499 berdasarkan jenis kelamin baik laki-laki maupun perempuan. Adapun jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin yaitu :

1. Penduduk Laki-Laki : 1.780.601
 2. Penduduk Perempuan : 1.720.898
- Jumlah keseluruhan : 3.501.499

G. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

1. Struktur Organisasi

Untuk meningkatkan kelancaran penyelenggaraan tugas dibidang pertanahan secara menyeluruh, maka oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dikeluarkanlah Peraturan Nomor 4 Tahun 2006 tanggal 16 Mei 2006, Tentang Struktur Organisasi ditingkat Kabupaten/Kotamadya, Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang terdiri dari :

1. Kepala Kantor
2. Sub Bagian Tata Usaha yang terdiri dari
 - a. Urusan Keuangan
 - b. Urusan Umum
3. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan yang terdiri dari :
 - a. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
 - b. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah
4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang terdiri dari :
 - a. Sub Seksi Penetapan Hak Tanah
 - b. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah
 - c. Sub Seksi Pendaftaran Hak
 - d. Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT.
5. Seksi Peraturan dan Penataan Pertanahan yang terdiri dari :
 - a. Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu.
 - b. Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah.
6. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan yang terdiri dari :
 - a. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan
 - b. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat

7. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang terdiri dari :
 - a. Sub Seksi Sengketa dan Konflik
 - b. Sub Seksi Perkara Pertanahan

2. Tugas dan Fungsi

Sebagaimana berdasarkan struktur organisasi yang telah disebutkan di atas, tugas dan fungsi Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yaitu :

- a. Menyiapkan kegiatan bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta Pengukuran pemetaan tanah.
- c. Melaksanakan tata usaha dan rumah tangga Kantor Badan Pertanahan.

Untuk menunjang tugas dan fungsi Kantor Badan Pertanahan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mempunyai komponen-komponen dan sub-sub komponen dengan tugas dan fungsi masing-masing yaitu :

- a. Kepala Kantor
 - 1) Mempunyai tugas dan fungsi memimpin seluruh perangkat kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam melaksanakan segala kegiatan yang terjadi di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
 - 2) Kepala Kantor memberikan pedoman, bimbingan, dan petunjuk pelaksanaan tugas kepada para stafnya.

- 3) Didalam memberikan Pedoman, bimbingan, dan petunjuk pelaksanaan tugas, Kepala Kantor akan mengadakan pertemuan dan rapat berkala kepada Kepala Seksi dan Sub Bagian Tata Usaha.
- 4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam melaksanakan tugasnya akan menerapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dalam unsur lingkungan kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

b. Sub Bagian Tata Usaha

Untuk menjalankan tugas dan fungsi sub bagian tata usaha dibagi menjadi dua bagian yang diatur oleh kepala urusan Perencanaan dan keuangan dan kepala urusan umum dan kepegawaian yaitu :

- 1) Melakukan dan menanganani segala urusan keuangan dilingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- 2) Melakukan segala urusan kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- 3) Melakukan segala urusan surat menyurat, Kepegawaian, perlengkapan, dan rumah tangga di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

c. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas dan fungsi sebagai berikut :

- 1) Melakukan identifikasi Pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi hak milik atas adat.
- 2) Menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data dan informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan

warkah dibidang pengukuran dan pemetaan, dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut seksi survei, Pengukuran dan pemetaan mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan.

Mempunyai tugas melakukan identifikasi, Pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi tanah milik adat.

2. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah

Mempunyai tugas mengidentifikasi potensi tanah dan tematik tanah.

- d. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah mempunyai tugas dan fungsi menyiapkan dan melaksanakan kegiatan pemberian hak atas tanah, dan mengenai pendaftaran tanah serta memberikan bimbingan atau masukan-masukan kepada sub-sub seksinya, apabila sub seksinya mengalami kesulitan didalam menyelesaikan tugasnya.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya seksi hak tanah dan pendaftaran tanah tersebut mempunyai empat sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

1. Sub Seksi Penetapan Hak Tanah

Mempunyai tugas memberikan suatu penetapan hak atas tanah, serta membantu segala urusan yang dilakukan oleh Kepala Seksi didalam menjalankan tugasnya.

2. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Mempunyai tugas didalam pengaturan tanah-tanah pemerintah yang ada di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

3. Sub Seksi Pendaftaran Hak

Mempunyai tugas menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, pengumpulan data hak atas tanah untuk pembuatan pemeliharaan daftar-daftar umum dan warkah dibidang pendaftaran hak atas tanah.

4. Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT

Mempunyai tugas menyiapkan penyelesaian peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan bimbingan serta menyiapkan daftar-daftar isian dibidang Pengukuran dan pendaftaran tanah.

e. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas dan fungsi menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti kerugian dan penyelesaian permasalahan pertanahan, dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

- 1) Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu.
- 2) Mempunyai tugas melakukan pengumpulan data dan menyiapkan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat serta menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.
- 3) Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

- 4) Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan dibidang penguasaan tanah bagi industri pemerintah maupun swasta.

f. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Seksi pengendalian dan pemberdayaan mempunyai tugas dan fungsi melakukan kegiatan dibidang pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah, pengalihan hak dan penyelesaian masalah.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut seksi pengendalian dan pemberdayaan mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

- 1) Sub Seksi Pengendalian Pertanahan
- 2) Mempunyai tugas melakukan kegiatan dibidang pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah, pengalihan hak dan penyelesaian masalah.
- 3) Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat
- 4) Mempunyai tugas memberikan bimbingan kepada masyarakat yang belum mengerti masalah pertanahan, serta membantu tugas-tugas kepala seksi didalam menjalankan tugasnya.

g. Seksi Sengketa Konflik dan Perkara

Seksi sengketa, konflik dan perkara mempunyai tugas dan fungsi melakukan kegiatan dibidang sengketa, konflik dan perkara diwilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Dalam menjalankan fungsi-fungsinya tersebut seksi sengketa, konflik dan perkara mempunyai dua sub seksi dengan tugas masing-masing yaitu :

- 2) Sub Seksi Sengketa dan Konflik

Mempunyai tugas melaukan kegiatan apabila terjadi sengketa dan konflik atas tanah yang dipunyai masyarakat diwilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

3) Sub Seksi Perkara Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan penyelesaian masalah pertanahan.

H. Gambaran Responden

1. Gambaran Umum Responden

Responden pada penelitian pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah ini berjumlah 10 (sepuluh) orang yaitu 6 (enam) orang berjenis kelamin laki-laki dan 4 (empat) orang berjenis kelamin perempuan dengan ditambah 1 (satu) orang narasumber dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Adapun jumlah responden dengan berdasarkan jenis kelamin.

Tabel 2

Jenis Kelamin Responden

No	Jenis Kelamin	Pemohon Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	Prosentase
1	Laki-Laki	6 orang	60%
2	Perempuan	4 orang	40%
	Jumlah	10 Orang	100%

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 03 Februari 2010

Terlihat dari tabel di atas lebih banyak mengajukan sertipikat pengganti hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah 60 % berjenis kelamin laki-laki yang berjumlah 6 (enam) orang dan 40 % berjenis kelamin perempuan yang berjumlah 4 (empat) orang , karena pada umumnya sertipikat hak atas tanah tersebut dimohonkan atas nama suami ataupun kepala keluarga dalam suatu keluarga.

2. Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah yang akan diteliti adalah Swasta, Pensiunan, PNS, Pedagang, Ibu Rumah Tangga, dan Buruh, untuk lebih jelas dapat kita lihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 3

Jenis Pekerjaan Responden

No	Jenis Kelamin	Pemohon Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	Prosentase
1	Swasta	2 orang	20%
2	Pensiunan	2 orang	20%
3	PNS	2 orang	20%
4	Buruh	2 orang	20%
5	Pedagang	1 orang	10%
6	Ibu Rumah Tangga	1 orang	10%
	Jumlah	10 orang	100%

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 03 Februari 2010

Jadi pada intinya jenis pekerjaan responden yang mengajukan sertipikat pengganti kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang umumnya adalah swasta 20% atau 2 (dua) orang, pensiunan 20% atau 2 (dua) orang, pegawai negeri sipil 20% atau 2 (dua) orang, Buruh 20% atau 2 (dua) orang, Pedagang 10% atau 1 Orang dan Ibu Rumah Tangga 10% atau 1 Orang sehingga nantinya juga sangat berpengaruh terhadap pengambilan tindakan, khususnya yang berkaitan dengan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah.

Orang-orang yang bekerja biasanya mempunyai pengetahuan tentang pentingnya sertipikat hak atas tanah, sehingga mereka akan mengajukan permohonan sertipikat pengganti apabila hak atas tanahnya hilang, mengalami kerusakan dan lain-lain, sedangkan orang yang tidak bekerja atau pengetahuannya dibawah standar cenderung untuk tidak melakukan apa-apa apabila sertipikatnya mengalami kerusakan ataupun hilang, karena mereka tidak mengerti arti pentingnya sertipikat hak atas tanah.

3. Luas Tanah Responden

Luas tanah responden dalam penelitian ini bermacam-macam, untuk itu bisa lebih jelas dapat kita lihat dalam tabel di bawah ini :

Tabel 4
Luas Tanah Yang Dimohon Oleh Responden

No	Luas Tanah (M2)	Jumlah	Prosentase
1	< 500	8 orang	80 %
2	501-1000	2 orang	20 %
3	1001-1500	-	-
4	1511-2000	-	-
5	2000 keatas	-	-
	Jumlah	10 orang	100 %

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 05 Februari 2010

Dari gambaran tabel di atas maka dapat diketahui bahwa mayoritas responden yang mengajukan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mayoritas seluas lebih kurang antara 500 M2 pemohonnya 80 % atau berjumlah 8 (delapan) orang sedangkan luas 501- 1000 M2 pemohonnya 20 % atau berjumlah 2 (dua) orang , biasanya tanah tersebut terdiri dari tanah kebun dan tanah yang di atasnya ada bangunan, biasanya bangunan rumah tinggal, sehingga responden menganggap pentingnya adanya kepastian hukum tentang status tanah yang dimilikinya.

4. Faktor-faktor Penyebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah

Untuk mengetahui lebih jelas tentang permohonan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dapat kita lihat dari tabel di bawah ini :

Tabel 5

Sebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti

No	Sebab Diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	Jumlah	Prosentase
1	Mengalami Kerusakan	2 Sertipikat	20 %
2	Sertipikat Masih Menggunakan Blangko Lama	2 Sertipikat	20 %
3	Sertipikat Hilang	5 Sertipikat	50 %
4	Sertipikat Mengalami Perubahan Luas	1 Sertipikat	10 %
	Jumlah	10 Sertipikat	100 %

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 04 Februari 2010

Dari tabel di atas maka akan diketahui bahwa permohonan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang lebih banyak dimohonkan karena sertipikat hilang yang berjumlah 5 (lima) Sertipikat atau 50 % daripada sertipikat hak atas tanah mengalami kerusakan 2 (dua) Sertipikat atau 20 % ataupun yang

lainnya sebut saja masih menggunakan blangko lama 2 (dua) Sertipikat atau 20 % dan mengalami perubahan luas atas tanah tersebut berjumlah 1 (satu) Sertipikat atau 10 %

Sertipikat hak atas tanah bisa dikatakan hilang, apabila sertipikat hak atas tanah tersebut lepas dari penguasaan secara fisik oleh si pemegang hak, hal tersebut dapat disebabkan karena, tercecer, dicuri orang, kebakaran, ditiptip pada orang dan ternyata tidak pernah dikembalikan dan subyeknya sudah tidak kelihatan sama sekali sehingga tidak bisa dijadikan sebagai alat pembuktian suatu hak.

Sertipikat hak atas tanah mengalami kerusakan artinya secara fisik sertipikat itu telah berubah menjadi sedemikian rupa sehingga si pemegang hak merasa perlu untuk menggantinya, ataupun karena ada bagian sertipikat yang hilang misalnya mengalami kerobekan, kotor karena kena tinta atau cat dan lain sebagainya. Sehingga baik sertipikat tanah tanah yang mengalami kerusakan, ataupun menggunakan blangko lama sebaiknya pemegang hak melakukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas tanahnya untuk menjamin kepastian hukum terhadap segala kemungkinan yang akan terjadi.

5. Pengetahuan Responden Tentang Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah

Pengetahuan responden tentang pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sudah 80 % dari jumlah responden yang diteliti yang menyadari akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang lebih mudah untuk melakukan tertib administrasi

dibidang pertanahan. Untuk lebih jelasnya mengenai pengetahuan resopnden tentang sertipikat pengganti bisa dilihat ditabel di bawah ini :

Tabel 6

Pengetahuan Responden Tentang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah

No	Pengetahuan	Jumlah	Prosentase
1	Mengetahui Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	8 orang	80 %
2	Belum Mengetahui Pentingnya Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah	2 orang	20 %
	Jumlah	10 orang	100 %

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 04 Februari 2010

Dari gambaran tabel di atas pada umumnya responden mengetahui akan pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah berjumlah 80 % atau 8 (delapan) orang, tetapi masih ada responden yang belum mengetahui pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah berjumlah 20 % atau 2 (dua) orang dan pada responden yang belum menyadari pentingnya sertipikat pengganti hak atas tanah, biasanya pemohon melakukan permohonan tersebut dikarenakan desakan orang lain atau pihak ketiga karena tanah tersebut akan diwariskan atau dipindah tangankan, dijaminakan untuk sebagai agunan bank dan lain sebagainya.

6. Alasan Responden Tentang Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah

Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menemukan beberapa alasan responden untuk diterbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah, untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 7

Alasan Responden Tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti

No	Alasan	Jumlah	Prosentase
1	Kepastian Hukum	8 orang	80 %
2	Jaminan Hutang di Bank	2 orang	20 %
	Jumlah	10 orang	100 %

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan tanggal 04 Februari 2010

Dilihat dari tabel di atas, bisa diketahui bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang antara menjamin kepastian hukum hak atas tanah berjumlah 8 orang atau 80 % dengan untuk dijamin ke Bank berjumlah 2 orang atau 20 %, artinya dengan adanya kepastian hukum hak atas tanah maka si pemegang hak atas tanah dapat terhindar dari gugatan dari pihak lain, sedangkan bagi yang mengajukan permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah untuk dijamin ke bank umumnya karena desakan ekonomi.

I. Proses Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Hilang ataupun Rusak

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada umumnya sertipikat hak atas tanah yang dimiliki hilang, mengalami kerusakan, masih menggunakan blangko lama. Dalam mengajukan permohonan sertipikat pengganti yang berhak mengajukan permohonan adalah pemilik atas tanah tersebut dan bisa juga dengan kuasanya dengan melampirkan surat kuasa, surat kuasa dapat dibuat dibawah tangan ataupun dihadapan Notaris, namun demikian didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah perlu juga dipahami tentang arti pendaftaran tanah, karena dalam pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak yang sah yang dilindungi oleh Undang-Undang.

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

Suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah maka akan dilakukan pembatalan sertipikat pertama dari bidang tanah yang telah diterbitkan sebelumnya. Hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalah gunakannya sertipikat tanah terdahulu oleh pihak lain yang dapat merugikan pemegang hak.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang juga menerbitkan sertipikat pengganti yang lainnya, yang dimohonkan oleh pemohon itu sendiri, yaitu

dikarenakan sertipikat hak atas tanah yang dipunyai perubahan luas atas tanah, perubahan luas tersebut dapat dikarenakan adanya proyek-proyek Pemerintah ataupun swasta, sehingga tanah yang dipunyai oleh pemohon terkena dampak atas proyek-proyek tersebut, dampak-dampak tersebut bisa dikatakan sebagian rumahnya tergusur untuk pelebaran jalan Propinsi, Kota ataupun Kabupaten, pembangunan Rumah Sakit.

Prosedur yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan khususnya segala peraturan yang menyangkut tentang sertipikat pengganti yaitu sesuai dengan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 137 sampai Pasal 139 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jadi pada intinya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang di dalam penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah atas permintaan masyarakat telah sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

1. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang

a. Pengertian Sertipikat Hilang

Sertipikat hilang bisa diartikan karena sesuatu sebab, dalam arti sertipikat hak atas tanah lepas dari penguasaan secara fisik oleh si pemegang hak. Dan sebabnya bisa beraneka macam yaitu tercecer,

dicuri orang, kebakaran, ditiptip pada orang dan ternyata tidak pernah dikembalikan.³⁰

Selain hal-hal tersebut menurut hasil wawancara penulis dengan Jemmy Dolly Winerungan, sertipikat hilang juga bisa diartikan bahwa sertipikat tersebut masih tersisa sebagian tetapi sertipikat tersebut sudah tidak ada atau sudah tidak bisa diketahui lagi tentang isinya.³¹

b. Syarat-syarat yang Harus dipenuhi Oleh Permohonan Sertipikat Pengganti karena Hilang

Sebelum mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah terlebih dahulu pemohon harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

- 1) Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
- 2) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
- 3) Foto copy Sertipikat (Jika ada).
- 4) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan/Desa setempat.
- 5) Surat Pernyataan Bahwa Tanah tersebut sedang tidak dijaminkan pada pihak manapun juga.
- 6) Surat Keterangan atas tanah tersebut dari Kelurahan/Desa setempat.

³⁰ Effendi Perangin. *Praktek Pengurusan Sertipikat* (Jakarta. Penerbit Rajawali Pers, 1992), Hal. 81.

³¹ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara* , Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 23 Februari 2010.

- 7) Surat Laporan Kehilangan dari Kepolisian setempat.
- 8) Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji.
- 9) Surat Ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan Pengukuran ulang.

c. Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Hilang

Setelah syarat-syarat dipenuhi oleh pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah maka pemohon dapat mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di Kantor PertanahanKabupaten Tangerang dengan cara sebagai berikut³²:

- 1) Pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah datang ke Kantor PertanahanKabupaten Tangerang dengan membawa dokumen-dokumen yang telah dijelaskan pada point persyaratan tersebut, lalu diserahkan ke loket II (Petugas Teknis).
- 2) Petugas teknis di loket II akan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen, dan apabila sudah lengkap akan diberikan tanda terima dokumen.
- 3) Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke Kasubsi Pendaftaran Hak.
- 4) Kasubsi pendaftaran hak akan mempelajari, mendisposisikan dan menyerahkan kepada petugas pelaksana.

³² Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor PertanahanKabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 23 Februari 2010

- 5) Dan selanjutnya petugas pelaksana membuat konsep pengumuman berdasarkan dokumen-dokumen dari subseksi pendaftaran hak, dan diserahkan kembali ke Kasubsi Pendaftaran Hak.
- 6) Selanjutnya setelah meneliti kasubsi pendaftaran hak memaraf atas konsep pengumuman tersebut dan diserahkan kepada seksi survei, Pengukuran dan pemetaan.
- 7) Selanjutnya kepala seksi survei, Pengukuran dan pemetaan, meneliti atas konsep pengumuman tersebut dan memberikan paraf, kemudian selanjutnya dikirim kepada kepala kantor.
- 8) Setelah diteliti oleh Kepala Kantor, Kepala Kantor menandatangani konsep pengumuman tersebut, kemudian konsep pengumuman tersebut diumumkan pada media masa setempat, kantor Kelurahan, dan pada Kantor Pertanahanitu sendiri. Dan apabila dalam jangka waktu 30 hari kerja pengumuman tersebut ada yang keberatan dari pihak lain atau mengaku dirinya yang mempunyai hak atas tanah tersebut, dan alasan tersebut cukup beralasan setelah diteliti di lapangan oleh petugas kantor pertanahan, maka permohonan sertipikat pengganti tersebut ditunda sampai ada penyelesaian melalui putusan Pengadilan Negeri setempat.

Alasan-alasan tersebut meliputi.³³:

- a. Sertipikat itu tidak hilang, tetapi ada ditangan seseorang, biasanya hal ini terjadi apabila sertipikat ada di Bank atau pemberi pinjaman karena ada maksud buruk si pemegang hak melaporkan kepada polisi bahwa sertipikat hilang dan kemudian ia memohon penggantian.

³³ Effendi Perangin. *Op. Cit. hal. 53*

- b. Sebenarnya si pemegang hak telah menjual tanah itu, tetapi yang membeli belum membalik nama (mendaftarkan jual beli tersebut ke kantor Pertanahan), si pemegang hak yang terdaftar dalam sertipikat tahu hal itu, dan ia bermaksud mempergunakan kesempatan itu bagi keuntungannya.
 - c. Si pemohon sebenarnya sudah memberi kuasa mutlak kepada orang lain dan sertipikat itu sudah diserahkan kepada si kuasa itu. Dan jika dalam jangka waktu 30 hari kerja tidak ada yang mengajukan keberatan atas pengumuman penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah maka Kantor Badan Pertanahan dapat melanjutkan pembuatan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut melalui petugas pelaksana.
- 9) Petugas pelaksana akan melakukan pinjaman warkah asli, kemudian meneliti warkah, membuat konsep, salinan surat ukur, membuat sertipikat baru, membuat berita acara, membuat catatan pada buku tanah dan dokumen-dokumen tersebut lalu diserahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak.
- 10) Kasubsi pendaftaran hak meneliti dan memberi paraf pada konsep sertipikat buku tanah, berita acara dan salinan surat ukur, kemudian dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada seksi survei, pengukuran dan pemetaan.
- 11) Kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan memberikan paraf pada konsep sertipikat, buku tanah dan salingn surat ukur/gambar situasi, kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor.

12) Kepala kantor memberi tanda tangan pada sertipikat, buku tanah, berita acara dan salinan surat ukur/gambar situasi.

13) Kemudian petugas Pelaksana akan melakukan pembukuan dan dokumen-dokumen tersebut akan dikirim ke loket IV (Petugas Tata Usaha) dan mencatat pada buku khusus penerimaan sertipikat, lalu memberikan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut kepada pemohon atau orang yang diberikan kuasa oleh pemohon.

Tentang biaya pendaftaran hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berpatokan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 61 dan diatur Peraturan Pemerintah tersendiri yaitu tentang besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah sebesar Rp 25.000 (dua puluh lima ribu rupiah) tetapi dalam prakteknya bisa menghabiskan biaya sebesar Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Terhadap jumlah biaya yang dianggap tinggi oleh pemohon, maka pemohon dapat mengajukan keringanan biaya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

d. Masalah-masalah yang timbul didalam Pengajuan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Penyelesaiannya

Berdasarkan hasil wawancara dengan Jemmy Dolly Winerungan, masalah-masalah yang timbul didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, pada

umumnya hanyalah masalah-masalah yang masih bisa diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan cara musyawarah/kekeluargaan, yaitu memanggil kedua belah pihak yang bermasalah atas tanah tersebut sehingga didalam musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan perdamaian kedua belah pihak yang berselisih paham,³⁴ dan juga menurut nara sumber yang penulis wawancara selama beliau ditempatkan dan menangani masalah sertipikat pengganti belum ada yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang masalahnya sampai diteruskan kepada pihak yang berwajib melainkan masih ditangani oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

2. Permohonan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Rusak

d. Pengertian Sertipikat Rusak

Sertipikat yang rusak artinya secara fisik sertipikat itu telah berubah menjadi sedemikian rupa sehingga si pemegang hak merasa perlu menggantinya. Misalnya robek, kotor terkena tinta atau cat, kena hujan sehingga lapuk, dimakan tikus beberapa bagian dan lain sebagainya.³⁵

Menurut hasil wawancara penulis dengan Jemmy Dolly Winerungan , sertipikat rusak juga biasa diartikan bahwa sertipikat tersebut masih tersisa

³⁴ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 16 Februari 2010

³⁵ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara* Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 24 Februari 2010.

sebagian tetapi subyek atas sertipikat tersebut masih ada atau masih bisa diketahui tentang isinya.³⁶

Sertipikat rusak berbeda dengan sertipikat hilang Sertipikat hilang secara fisik sertipikat tidak dikuasai oleh pemegang hak, tetapi kalau sertipikat rusak secara fisik masih dikuasai oleh pemegang hak. Hanya karena keadaan si pemegang hak merasa perlu menggantinya.

Pengajuan permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak tidak perlu diadakan pengumuman, atas permohonan pemegang hak Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang lama diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk dimusnahkan, demi menjaga terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.

e. Syarat-syarat yang Harus dipenuhi oleh Pemohon Sertipikat Pengganti karena Rusak

Pada dasarnya persyaratan didalam mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena rusak, tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan permohonan sertipikat pengganti karena hilang hanya saja didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat karena rusak tidak ada sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, dan tidak ada surat keterangan kehilangan dari kepolisian serta tidak ada surat pernyataan tidak sengketa pada surat pernyataan sedang dijaminkan kepada pihak ketiga.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon³⁷ :

³⁶ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara* Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 24 Februari 2010.

- 1) Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
- 2) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
- 3) Asli Sertipikat yang Rusak.
- 4) Surat Pernyataan Atas Tanah tersebut dari Pemohon.
- 5) Surat Ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan pengukuran ulang.

f. Pelaksanaan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Sertipikat Rusak

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dikarenakan sertipikat mengalami kerusakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yaitu sebagai berikut³⁸ :

- 1) Pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah datang ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan membawa dokumen-dokumen yang telah dijelaskan pada poin persyaratan tersebut diatas, lalu diserahkan ke loket II (Petugas Teknis).
- 2) Petugas teknis di loket II akan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen, dan apabila sudah lengkap akan diberikan tanda terima dokumen.
- 3) Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke Kasubsi Pendaftaran Hak.
- 4) Kasubsi pendaftaran hak akan mempelajari, mendisposisikan dokumen yang dibutuhkan kepada petugas arsip/subsi pendaftaran hak,

³⁷ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 25 Februari 2010

³⁸ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 25 Februari 2010

mempelajari dokumen, membuat catatan buku tanah, membuat surat ukur atau salinannya, dan membuat konsep sertipikat baru atau sertipikat pengganti.

- 5) Kasubsi pendaftaran hak memaraf konsep sertipikat baru atau sertipikat pengganti tersebut, catatan buku tanah, dan salinan surat ukurnya yang selanjutnya dikirim kepada kasi pendaftaran hak.
- 6) Selanjutnya kepala seksi pendaftaran dan kepala seksi survei, Pengukuran dan pemetaan memaraf konsep sertipikat baru atau sertipikat pengganti tersebut, catatan buku tanah, dan salinan surat ukur, selanjutnya dikirim kepada Kepala Kantor.
- 7) Kepala kantor akan meneliti dokumen dan memberikan tanda tangan sertipikat baru atau sertipikat pengganti, catatan pada buku tanah dan surat ukur, kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada petugas Pelaksana.
- 8) Petugas Pelaksana akan membukukan dan menyerahkan pada loket IV (Petugas Tata Usaha), akan mencatat tanggal penerimaan pada buku khusus penerimaan sertipikat, dan menyerahkan sertipikat pengganti tersebut kepada Pemohon, atau kuasa yang ditunjuk oleh pemohon, dan dokumen-dokumen tersebut dikirim ke petugas arsip subsidi pendaftaran hak untuk diarsipkan.

Selain hal tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang juga melakukan permohonan penerbitan pengganti hak atas tanah karena masih menggunakan blangko lama dan karena terjadi perubahan luas pada tanah tersebut. Di dalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena masih menggunakan blangko lama, pemohon juga harus

memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan.

Permohonan pengajuan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3), hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 137 ayat (3) Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Jemmy Dolly Winerungan, penggantian blangko sertipikat juga bisa melalui jual beli, dimana didalam jual beli tersebut sertipikat hak atas tanah masih menggunakan blangko lama dan penggantian blangko sertipikat hak atas tanah tersebut atas dasar permohonan pemegang hak yang baru atau pembeli.³⁹

Di Kantor Petanahan Kabupaten Tangerang juga terdapat permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena sertipikat hak atas tanah tersebut mengalami perubahan luas.

Menurut nara sumber perubahan luas dapat disebabkan karena berbagai macam sebab misalkan terkena dampak pembangunan fasilitas umum yang dilakukan oleh pemerintah ataupun swasta seperti, adanya pelebaran jalan, pembangunan gedung-gedung perkantoran, fasilitas olahraga

³⁹ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 25 Februari 2010

dan lain sebagainya⁴⁰, tetapi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebelum menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut terlebih dahulu mengkordinasikan kepada para pihak yaitu antara pihak pemegang sertipikat hak atas tanah dengan pengembang, bahwa masalah ganti kerugian atas tanah tersebut atau yang menyangkut penggusuran ataupun pembebasan sudah diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan dari proses permohonan Sertipikat Pengganti tersebut, responden beranggapan betapa pentingnya Sertipikat Pengganti itu karena untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya sehingga apabila responden akan melakukan perbuatan hukum dengan sertipikat pengganti dengan pihak lain itu akan mendapatkan perlindungan hukum karena kekuatan sertipikat pengganti pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum hak atas tanah pada umumnya yaitu merupakan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

Jadi menurut penulis pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan-peraturan yang berlaku. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemegang sertipikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah pada umumnya, dimana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

⁴⁰ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 25 Februari 2010

E. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah

Secara umum perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum hak atas tanah pada umumnya yang mana sertipikat tersebut sama-sama merupakan surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19, yang berbunyi :

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

Dan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut seseuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan bukti tanah yang bersangkutan.*

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

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah diwilayah hukum Kantor

Pertanahan Kabupaten Tangerang, telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu salah satunya diadakan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yaitu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang nantinya akan menerima sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Jemmy Dolly Winerungan, surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian, yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang dianggap benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal ini apabila terjadi sengketa agar pemegang hak atas tanah maka pengadilan negerilah yang memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan akan dilakukan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dianggap tidak benar.⁴¹

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

Jadi di dalam sistem ini jaminan kepastian hukum masih mempertimbangkan adanya ketentuan bahwa pemegang hak masih dapat mempertahankan haknya atas gugatan dari pihak lain apabila gugatan tersebut tidak terbukti, dan begitu juga sebaliknya bagi pihak yang

⁴¹ Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak. Tanggal 01 Maret 2010

menggugat pun bisa mempunyai hak atas tanah tersebut asalkan gugatannya beralasan dan pihak pengadilan memutuskan bahwa tanah tersebut terbukti milik Penggugat.

Meskipun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif tetapi segala kegiatan yang dilaksanakan mengenai pembuatan alat bukti atau sertipikat hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melakukan kegiatannya secara seksama dan diteliti, agar data yang disajikan sejauh mungkin akan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Jemmy Dolly Winerungan, dapat disimpulkan bahwa pada umumnya masyarakat Kabupaten Tangerang sudah menyadari akan pentingnya sertipikat hak atas tanah, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan mudah untuk menciptakan tertib administrasi dibidang pertanahan.⁴²

⁴² Jemmy Dolly Winerungan, *Wawancara*, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak . Tanggal 01 Maret 2010

BAB IV

PENUTUP

C. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian penulis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, penulis menarik kesimpulan, yaitu :

1. Dalam proses permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan-peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan khususnya segala peraturan yang menyangkut tentang sertipikat pengganti yaitu sesuai dengan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 137 sampai Pasal 139 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemegang sertipikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah pada umumnya, dimana sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya dan juga bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan sertipikat yang dinyatakan hilang.

D. SARAN

Sesuai dengan penelitian yang penulis lakukan, maka penulis ingin memberikan saran untuk :

1. Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk lebih meningkatkan kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan pentingnya sertipikat hak atas tanah dan sertipikat pengganti bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan dan hilang. Sehingga terjadi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.
2. Bagi pembentuk Undang-Undang, hendaknya membuat suatu peraturan tegas yang mengatur tentang tindakan kejahatan atau itikad tidak baik yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku - Buku

Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, Penerbit Prestasi Pustaka. Jakarta.

_____. *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Jakarta : Prestasi Pustaka

A.P. Parlindungan. 1994. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cetakan II. Penerbit Mandar Maju. Bandung.

Bachtiar Effendi. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Cetakan I, Penerbit Alumni 1993. Bandung.

Bambang Sunggono . *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada

Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan 10. Penerbit Djambatan Edisi Revisi. Jakarta.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan. Jakarta.

Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia. Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cetakan ke-4. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

_____, 1992. *Praktek Pengurusan Sertipikat*. Penerbit Rajawali Pers. Jakarta.

Florianus SP Sangsun. *Tata Cara Mengurus Sertipikat tanah*. Jakarta : Transmedia Pustaka.

Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I. Penerbit Mandar Maju. Bandung.

J.B. Soesanto. *Hukum Agraria I*. Penerbit Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1955 Semarang.

Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cetakan Pertama. Penerbit Buku Kompas. Jakarta

Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Cetakan Pertama. Penerbit Liberty Yogyakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan 4. Penerbit Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan 3. Penerbit Universitas Indonesia. Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan Pertama. Penerbit CV. Rajawali. Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

