

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK
ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

**(Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 495
Atas Nama Nyonya Mun)**

SKRIPSI



**Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai
gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

NOVI KUSUMAWATI

NIM : 000710101052

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2005**

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK
ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

**(Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik
Nomor 495 Atas Nama Nyonya Mun)**

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK
ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

**(Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik
Nomor 495 Atas Nama Nyonya Mun)**

SKRIPSI

Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir Dan Memenuhi Syarat-syarat
Untuk Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (SI)
Dan Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Univrsitas Jember

Oleh:

NOVI KUSUMAWATI

NIM. 000710101052

Pembimbing

H.KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP. 130 325 903

Pembantu Pembimbing

ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H.

NIP. 130 808 987

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2005

ii

MOTTO

“Barang siapa yang mengambil tanah seseorang dengan tiada haknya, maka ia di kubur dengannya pada hari kiamat sampai tujuh lapis bumi”

(Terjemahan Hadist Riwayat Bukhori)

Hadist dan Terjemahannya, Departemen Agama Republik Indonesia

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai rasa cinta yang tulus serta rasa terimakasih kepada:

1. Ayahanda Hidayat Hariyadi dan Ibunda Suhartutik terimakasih atas segala kasih sayang dan segala pengorbanan yang telah diberikan.
2. Kakak-kakaku tersayang Eko Hariyanto, Dwi Djoko Nugroho, dan Tri Prasetya Adji yang telah memberikan kasih sayang, keceriaan dan semangat.
3. Almamater tercinta Universitas Jember.

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 30

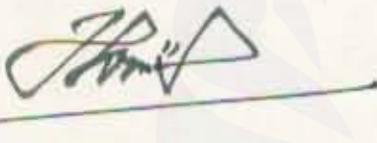
Bulan : Juni

Tahun : 2005

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

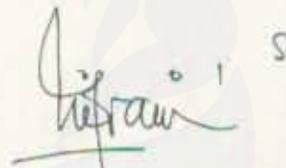
Ketua,



I KETUT SUANDRA, S.H.

NIP. 130 889 547

Sekretaris,



R.A. RINI ANGGRAINI, S.H.,M.H.

NIP. 131 485 338

Anggota Panitia Penguji

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.

NIP. 130 325 903

2. ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H.

NIP. 130 808 987



PENGESAHAN

Disahkan Skripsi Dengan Judul:

PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK
ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER

(Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik
Nomor 495 Atas Nama Nyonya Mun)

DI SUSUN OLEH:

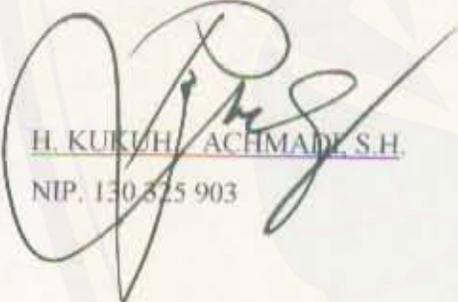
NOVI KUSUMAWATI

NIM. 000710101052

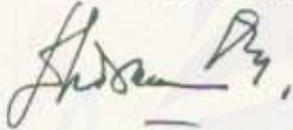
Menyetujui,

Pembimbing

Pembantu Pembimbing


H. KUKUH ACHMADI S.H.

NIP. 130 825 903


ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI S.H.

NIP. 130 808 987

MENGESAHKAN

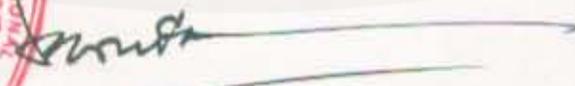
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia yang dilimpahkan-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul:

“PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 495 Atas Nama Nyonya Mun)”, Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Strata I dalam Ilmu Hukum.

Penyusunan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak terutama:

1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H, Selaku Dosen Pembimbing, yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, tuntunan, dan semangat kepada penyusun dengan sabar dan penuh perhatian sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar;
2. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Sutji, S.H, Selaku Dosen Pembantu Pembimbing, yang telah dengan sepenuh hati memberikan bimbingan, arahan dan masukan informasi yang berarti bagi penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak I Ketut Suandra, S.H, Selaku Ketua Penguji, terimakasih atas bantuannya dan saran yang diberikan;
4. Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H.,M.H, Selaku Sekretaris Penguji, terimakasih atas masukan dan bantuan yang telah diberikan;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas jember;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H.,M.S, Selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak I Ketut Suandra, S.H., Selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M, Selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Ibu Antikowati, S.H., M.H , Selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan perhatiannya terhadap kelangsungan studi penyusun selama ini;
10. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan, nasehat dan bimbingan selama penyusun menjalani perkuliahan;
11. Bapak Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum, Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
12. Bapak Agus Sri Budianto, S.H, Selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, terimakasih atas bantuan data dan informasinya kepada penyusun;
13. Bapak Carso Ahdiat, S.H, Selaku Kasubsi Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, terimakasih atas bantuannya dalam pemilihan judul skripsi;
14. Kakak-kakaku tersayang: Eko Hariyanto, Dwi Djoko Nugroho, Tri Prasetya Aji, terimakasih atas kasih sayang, keceriaan, dan semangat yang telah kalian berikan selama ini;
15. Sahabatku tersayang: Ivana dan Wiwik "Aan", atas segala doa, semangat dan kenangan yang telah kalian berikan, semoga kita tetap menjadi keluarga;
16. Temanku: Christien, Joko, Akbar, Antok, Adi, Dudung, Yudi, Diana, Ido, atas semangat dan kenangan yang membuat hidup lebih hidup;
17. Saudara-saudaraku BADU TEN "BADU FAMILY", Indry, Mbak Anis, Dina, Rarin, Lina, Santi, Very, Bhekti, Deby "Adikku tersayang" dan Yuli, atas kebahagiaan, kegilaan, keceriaan yang telah kalian berikan;

18. Buat Johan, terimakasih atas dukungan, semangat, dan perhatian yang telah engkau berikan selama ini;
19. Teman-teman seperjuangan angkatan 2000 Fakultas Hukum;
20. Semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Demikian ucapan terimakasih dan penghargaan yang penyusun sampaikan kepada semua pihak yang terlibat dan membantu tersusunnya skripsi ini, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya atas jasa-jasa dan pengorbanan yang diberikan pada penyusun.

Akhir kata penyusun berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua, Amien.

Jember,

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	xiii
RINGKASAN	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.4.1 Tujuan Umum	5
1.4.2 Tujuan Khusus	5
1.5 Metodologi Penulisan.....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	6
1.5.2.1 Sumber Data Utama	6
1.5.2.2 Sumber Data Penunjang.....	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.5.3.1 Studi Kepustakaan	6
1.5.3.2 Studi Lapangan	7
1.5.4 Analisa Data.....	7
BAB II : FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	8
2.2 Dasar Hukum	9

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Hak Milik Menurut

Undang-Undang No. 5 tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria 11

2.3.2 Pengertian Pendaftaran Tanah..... 13

2.3.2.1 Tujuan Pendaftaran Tanah..... 15

2.3.2.2 Sistem Pendaftaran Tanah 16

2.3.3 Pengertian Tentang Sertipikat

Hak Milik Atas Tanah 20

2.3.3.1 Syarat Dan Tata Cara Untuk

Memperoleh Sertipikat..... 22

2.3.3.2 Sertipikat Pengganti Dan

Proses Penerbitannya..... 24

BAB III : PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti

Hak Milik Atas Tanah No. 495

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember..... 33

3.2 Kekuatan Hukum Sertipikat Lama Yang

Ditemukan Kembali..... 36

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan 41

4.2 Saran..... 41

Daftar pustaka

Lampiran-lampiran

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran Surat Konsultasi.
2. Lampiran Surat Balasan Konsultasi Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
3. Lampiran Pengumuman Tentang Penggantian Sertipikat No.640.353.4-232
4. Lampiran Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang- 50 Hari.
5. Lampiran Buku Tanah.
6. Lampiran Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji.

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen.
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

RINGKASAN

Persoalan tanah bagi bangsa Indonesia merupakan suatu persoalan yang sangat penting artinya, karena hubungan antara manusia dengan tanah merupakan hubungan yang sangat erat sekali dan tidak dapat dipisahkan. Di dalam Al-Qur'an dijelaskan bahwa manusia itu berasal dari tanah. Tanah adalah tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan manusia untuk mencari nafkah, dimana saja manusia itu beradaselalu memerlukan tanah, apalagi dalam era pembangunan dewasa ini, bahkan tanah pula yang dijadikan sebagai tempat persemayaman akhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Penggarisan kebijakan mengenai masalah tanah secara tegas diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 hasil Amandemen dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, maka Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria menginstruksikan kepada pemerintah untuk diadakannya pendaftaran tanah guna diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, oleh itu harus disimpan dan dijaga jangan sampai sertipikat tersebut terlepas dari tangan kita baik karena hilang, rusak dan sebagainya.

Jika ternyata kemudian terjadi sertipikat tanah tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertipikat pengganti dan subyek haknya sendiri juga sama.

Berdasarkan kenyataan tersebut maka penyusun tertarik untuk menuangkannya dalam skripsi dengan judul:

“ PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER(Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik No 495 Atas Nama Nyonya Mun) ”

Berdasarkan latar belakang dapat dirumuskan permasalahan yaitu tentang bagaimana prosedur dalam penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan bagaimana kekuatan hukum sertipikat lama yang ditemukan kembali.

Penyusunan skripsi ini menggunakan metode pendekatan masalah Yuridis Normatif, sedangkan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data tersebut dikumpulkan dengan metode studi lapangan dan studi literatur. Setelah data-data terkumpul kemudian disusun secara kronologis dan dianalisis dengan metode diskriptif kualitatif, kemudian di simpulkan dengan menggunakan metode deduktif.

Hasil pengumpulan data yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, maka semua hak atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota menurut prosedur yang sudah ditentukan.

Ketentuan mengenai sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 138 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan karena sesuatu sebab sertipikat tersebut hilang, maka Kantor Pertanahan dapat membuatkan gantinya tetapi harus melalui suatu acara atau prosedur yang diatur dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Buku tanah memuat tentang hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya sedangkan bidang tanahnya diuraikan dalam surat ukur yang secara hukum telah di daftarkan.

Kekuatan hukum sertipikat tanah adalah tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam Pasal 32 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem positif yang mengarah ke negatif.

Sertipikat hak atas tanah adalah merupakan suatu Ketetapan Administrasi Negara (*Beschikking*).

Ketetapan Administrasi Negara (*Beschikking*) dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yaitu adanya kewenangan yang dibuat oleh organ atau badan atau pejabat yang berwenang membuatnya (*Bevoegd*), ketetapan harus adil (*Rechmatig*), dalam pembentukan kahendak, ketetapan pemerintah isi dan tujuannya harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasarnya (*Doelmatig*), pembuatan ketetapan harus menurut tata cara (prosedur) yang telah ditetapkan dan ketetapan harus diberi bentuk yang tepat.

Dengan terbitnya sertipikat pengganti nomor 495 maka Sertipikat Hak Milik Nomor 495 yang lama tidak berlaku lagi karena sertipikat lama tersebut akan diciret dan dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan, dan penggantian sertipikat tersebut di catat dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut maka disarankan agar pihak masyarakat dapat menumbuhkan rasa kesadaran hukum di bidang pertanahan karena kedudukan sertipikat adalah sebagai alat bukti yang sah dan kuat, serta hendaknya pihak kantor pertanahan memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat dalam memperoleh sertipikat hak atas tanah yaitu dengan memberikan biaya yang tidak terlalu tinggi sehingga masyarakat tidak enggan untuk mensertipikatkan tanahnya.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam hidup dan kehidupan manusia. Tanah ditinjau dari segi ekonomi merupakan alat produksi bagi masyarakat tani disamping modal, tenaga kerja dan ilmu pengetahuan. Tanah juga merupakan prasarana yang penting pula dalam bidang perindustrian dan dalam melaksanakan pembangunan disegala bidang. Pemerintah juga banyak memerlukan tanah, pendek kata tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, baik itu untuk kepentingan ekonomi, sosial dan politik. Tidak jarang persoalan tanah menjadi sumber persengketaan dan dalam hal ini orang tidak segan-segan mengorbankan nyawanya dan seluruh harta benda miliknya.

Sejalan dengan keadaan tersebut, maka penggarisan kebijakan mengenai masalah tanah secara tegas diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok agraria (UUPA) dimana bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dikuasai disini tidak dimiliki tetapi negara diberi wewenang oleh pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk mengatur peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pasal 4 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ditentukan tentang hak menguasai dari negara untuk menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah dan hak ini dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan-badan hukum. Pemberian ini berarti pemberian

wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh Peraturan Perundangan (Wantjik Saleh, 1990:15)

Oleh karena adanya ketidakseimbangan antara persediaan dan kebutuhan manusia akan tanah tersebut, maka diselenggarakan kebijakan oleh pemerintah, yaitu dengan diadakannya pendaftaran tanah, artinya setiap hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah bersifat *Recht Kadaster*, yaitu diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah sendiri, dalam arti suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin "kepastian hukum", juga merupakan suatu alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah dengan jalan penerbitan suatu surat-surat bukti hak atas tanah (sertipikat). Dalam pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ditentukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah sendiri meliputi 2 (dua) hal yaitu:

- a. Pengukuran dan pemetaan tanah-tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah juga bertujuan memberikan kepastian hak, artinya:

- a. Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah.
- b. Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ingin diketahui berkenaan dengan sebidang tanah. Misal bagi calon pembeli, kreditur, dan sebagainya (Bachtiar Effendie, 1993:16)

Ditegaskan pula dalam Pasal 52 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yaitu:

"Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/ atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000,-."

Kepastian hukum mengenai subyek dan obyek hukumnya akan dapat diperoleh dengan dibukukan pendaftaran akan hak-hak atas tanah, sebab kegiatan pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) Bidang Yuridis;
- 2) Bidang Teknis Geodasi;
- 3) Bidang Administrasi atau Tata Pendaftaran Tanah.

Kegiatan dibidang yuridis, berupa usaha pengumpulan keterangan mengenai status hukum dari tanah, pemegang haknya serta beban-beban lain diatas bidang tanah itu. Dalam bidang teknis geodasi, kegiatan di dalamnya mencakup pengukuran dan pemetaan batas-batas bidang tanah sehingga dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tiap bidang tanah. Dalam bidang administrasi atau tata pendaftaran tanah tersebut berupa pembukuan dari hasil kegiatan dalam bidang yuridis dan teknis geodesi, yang dipelihara terus-menerus, sehingga pembukuan tersebut merupakan suatu arsip yang hidup dan otentik (Tjahjo Arianto, 1999:2)

Ketiga bidang kegiatan tersebut sangat erat keterkaitannya, sehingga tidak ada bidang yang pelaksanaannya dapat diabaikan, dan bila terdapat kesalahan dalam salah satu tahapan tersebut, maka dapat mengakibatkan sengketa.

Sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dikurangi dan diusahakan untuk menghindari penyebabnya, karena sengketa merupakan suatu peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya juga dapat dikenal dengan meneropongnya melalui pandangan hukum (Effendi Perangin, 1986:2)

Salah satu permasalahan yang seringkali terjadi sebagai contoh dari kesalahan atau kelalaian yang sering terjadi dari tahapan kegiatan bidang pendaftaran tanah adalah terbitnya surat tanda bukti (sertipikat) pengganti hak atas tanah, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Pengganti merupakan suatu sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan lebih dari satu terhadap bidang tanah (obyek) yang sama, sedangkan subyek haknya sendiri bisa sama maupun berlainan (Tjahjo Arianto,1999:3)

Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit diatas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (*overlapping*) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia (Bachtiar Effendie, 1993:73)

Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai sertipikat pengganti hak milik atas tanah, penyusun mencoba mengajukannya sebagai bahan skripsi dengan judul “**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik No 495 Atas Nama Nyonya Mun)**”.

1.2 Ruang Lingkup

Dalam penyusunan skripsi ini agar tidak kabur dan akan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya, maka penyusun membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang Hukum Agraria yakni mengenai prosedur dalam penerbitan suatu sertipikat pengganti hak milik atas tanah, yang lebih khusus lagi penyusun mengambil daerah penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.3 Rumusan Masalah

Ada beberapa permasalahan yang perlu dikaji dalam karya tulis tentang “**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik No 495 Atas Nama Nyonya Mun)**”. Beberapa permasalahan tersebut penyusun formulasikan dalam kerangka permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Nomor 495 Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum sertipikat lama yang ditemukan kembali ?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan yang hendak dicapai dalam penulisan kripsi ini adalah sasaran yang bersifat umum dan khusus, seperti:

1.4.1 Tujuan Umum

- a. Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Untuk melengkapi bahan referensi sebagai dasar informasi bagi para teoritis dan para praktisi.
- c. Untuk lebih mengetahui bagaimana pemecahan sengketa pertanahan yang baik menurut keterangan hukum yang berlaku.
- d. Untuk memberikan sumbangsih bagi pembangunan Ilmu Hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui prosedur dalam penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- b. Untuk mengetahui kekuatan hukum sertipikat lama yang ditemukan kembali.

1.5 Metodologi Penulisan

Suatu penulisan skripsi mutlak memerlukan suatu metode penulisan yang dipergunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran dan menjalankan prosedur yang benar serta dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga akan menghasilkan penulisan yang mendekati kebenaran optimal. Adapun metode yang dipergunakan sebagai berikut:

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu merupakan suatu pendekatan masalah yang menelaah peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan buku-buku yang berisi konsep-konsep teoritis, kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan.

Pendekatan ini merupakan penelitian yang hanya digunakan pada bahan pustaka atau data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder maupun tersier (Waluyo, 1991:14)

1.5.2 Sumber Data

Di dalam penulisan ini, penyusun menggunakan 2 (dua) macam sumber data, antara lain:

1.5.2.1 Sumber Data Utama

Sumber data utama adalah sumber data untuk mendapatkan data primer yang diperoleh dari sumber kepustakaan, seperti:

- a. Peraturan Perundang-undangan dan peraturan lain yang ada hubungannya dengan materi penulisan skripsi.
- b. Pendapat sarjana atau ahli hukum dan atau ilmu pengetahuan tertentu, serta doktrin-doktrin yang secara langsung atau tidak langsung berhubungan dengan materi penulisan skripsi.
- c. Buku-buku literatur, makalah seminar dan media tulisan lainnya yang menunjang penulisan skripsi.

1.5.2.2 Sumber Data Penunjang

Sumber data penunjang adalah sumber data untuk memperoleh data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dengan:

- a. Bapak Ir. Tjahjo Arianto, S.H, M.Hum, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- b. Bapak Agus Sri, S.H, selaku kasubsi Pendaftaran hak dan Informasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten jember.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini menggunakan 2 (dua) cara, yaitu:

1.5.3.1 Studi Kepustakaan.

Studi kepustakaan ini digunakan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan dengan

pokok permasalahan (Soemitro, 1990:98). Studi kepustakaan yang dilakukan pada penulisan skripsi ini dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, karya ilmiah para sarjana dan buku literatur yang berhubungan dengan penulisan skripsi.

1.5.3.2 Studi lapangan.

Pengumpulan data melalui studi lapangan dilakukan dengan wawancara secara langsung untuk memperoleh data yang valid sebagai penunjang dari pihak terkait. Studi lapangan di dalam penelitian ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.4 Analisis Data.

Setelah data terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya di analisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian disampaikan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.(Soekanto,1986:98)

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI

2.1 Fakta.

Sertipikat Hak Milik Nomor 495 dengan luas 1679 M² atas nama Nyonya Mun yang terletak di Desa Kaliwining Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Titis dan Tanah Astawi.
- Sebelah Timur : Selokan.
- Sebelah Barat : Jalan desa.
- Sebelah Selatan : Tanah Sartami.

Tanah tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada tanggal 12 November 2002 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 495 atas nama Nyonya Mun.

Sekitar bulan April 2004 baru diketahui bahwa sertipikat tersebut hilang, kemudian pada tanggal 24 Juli 2004 Nyonya Mun mendatangi Kepolisian Sektor Rambipuji untuk melaporkan tentang kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor 495 atas nama Nyonya Mun, kemudian Kepolisian Sektor Rambipuji membuat BAP (Berita Acara Pemeriksaan) pada tanggal 24 Juli 2004.

Pada tanggal 18 Agustus 2004 dilakukan sumpah yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kemudian pada tanggal 26 Oktober 2004 Nyonya Mun mengajukan agar dilakukan pengukuran kembali dan pengukuran tersebut baru dilaksanakan pada tanggal 27 Desember 2004 yang kemudian diumumkan di surat kabar Surabaya Post pada tanggal 5 Februari 2005 dengan jangka waktu tiga puluh (30) hari selama dua kali berturut-turut.

Setelah tiga puluh (30) hari dari tanggal pengumuman dibuatkan berita acara bahwa dalam pengumuman di surat kabar tidak ada yang merasa keberatan terhadap permohonan Nyonya Mun, maka dengan sendirinya berita acara tersebut ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kemudian oleh

kantor pertanahan dibuatkan (diterbitkan) sertipikat yang kedua (sertipikat pengganti dari sertipikat pertama yang hilang).

2.2 Dasar Hukum

A. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Pasal-pasal yang berkaitan dengan masalah ini:

1. Pasal 2 ayat (2)

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur menyclenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

2. Pasal 19 ayat (1)

“ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

3. Pasal 20 ayat (1)

“ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.”

4. Pasal 20 ayat (2)

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

B. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

1. Pasal 1 ayat (1)

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 tandu bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya

dan hak milik atau satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Pasal 32 ayat (1)

Sertifikat 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 hak yang bersangkutan.

3. Pasal 57 ayat (1)

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat 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.

4. Pasal 57 ayat (2)

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

5. Pasal 58

“Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.”

6. Pasal 59 ayat (2)

“Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon”

- C. Yurisprudensi Nomor 327 K/SIP/176, Tanggal 1 Desember 1976 Tentang Ketentuan mengenai sertipikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertipikat yang bersangkutan adalah tidak benar.

- D. Yurisprudensi MA RI Nomor 716 K/SIP/1973 Tentang Pengeluaran atau Pencabutan dan Pembatalan Surat Sertipikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri maka gugatan penggugat mengenai pencabutan atau pembatalan sertipikat tidak dapat diterima.
- E. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri agraria/ Kepala Badan Pertanahn Nasional.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang mengingat fungsi sosial sebagaimana ditentukan oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

Kata-kata terkuat dan terpenuh itu tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak yang tidak terbatas sebagaimana pengertian hak barat dan tidak dapat diganggu gugat melainkan dibatasi oleh pengertian dan isi fungsi sosial hak atas tanah (R. Rustandi adiwijaya: 1962:48).

Dengan demikian bahwa hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan demi memperoleh kemanfaatan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan, adapun batas waktunya hak milik atas tanah tidak terbatas tergantung dari pemilik tanah tersebut. Adapun dengan katalain pemegang hak milik atau perihal tanah mempunyai hak untuk “berbuat bebas” artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan, dan mewariskan (Mustafa, 1988:39).

Sedangkan menurut Kartasaputra, sifat terkuat pada hak milik atas tanah hanyalah bermaksud untuk membedakan dengan HGB, HGU, Hak Pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hal-hal atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh (1992:6).

Adapun kata-kata hak milik adalah hak turun temurun, artinya hak milik atas tanah tidak terbatas jangka waktunya, si pemilik hak tidak perlu memperpanjangnya, sebab tidak akan berakhir (kecuali dicabut oleh pemerintah). Hak milik memberi si pemilik suatu hak yang jangka waktunya tidak pernah berakhir (Perangin, 1994:13).

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria pasal 20 ayat (2) juga dikatakan bahwa hakmilik dapat beralih dan dialihkan padapihak lain.

Yang dimaksud dengan "beralih" adalah suatu peralihan hak dikarenakan seseorang yang mempunyai sesuatu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja bukan dengan suatu perbuatan hukum. Sedangkan pengertian "dialihkan" adalah suatu peralihan hak dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa Jual Beli, Tukar menukar, Hibah, wasiat (Soehadi, 1981:47).

Untuk mengetahui hak milik lebih mendalam dapat dilihat dari beberapa hal yang dikenal dengan ciri-ciri hak milik. Adapun Ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut:

- a. merupakan hak atas tanah terkuat, sesuai dengan rumusan yang tercantum dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memiliki arti tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- b. Merupakan hak turun temurun, artinya dapat beralih kepada ahli warisnya.
- c. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah

lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil dan Hak Menumpang.

- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hipotik atau Creditverband.
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberi dengan wasiat.
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi milik Negara. Dapat diwakafkan. (Notonegoro, 1974:47).

Peralihan ataupun pemindahan dari hak milik atas tanah demikian juga hapusnya dari pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2.3.2 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. (1997:71).

Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah di Indonesia, maka kepada pemerintah telah diinstruksikan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut Ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adapun menurut Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pendaftaran tanah itu disertai dengan mengadakan (Bachtiar Affendie, 1993:14):

1. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian secara kuat.

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya dan subyek dari haknya, kegiatan terakhir adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertipikat (Harsono, 1999:71).

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti-buktinya dan pemeliharannya. (Harsono, 1999:71).

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang Hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah siapa saja yang ingin memperoleh informasi mengenai keberadaan tanah tersebut.

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic. Menurut pasal 1 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa yang dimaksud pendaftaran tanah secara sistematis yaitu:

“kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan”.

Sedangkan menurut pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massa”.

2.3.2.1 Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan hak tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jika terjadi peralihan hak kepada pihak lain, data-data yang berkenaan dengan hak atas tanah tersebut sudah terinventarisasikan menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Effendi,1993:14-15).

Didaftarkan hak atas tanah akan memberi kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya (Effendie,1993:20).

Menurut Pitlo dalam bukunya *“Het System Van Het Nederlands Privatrecht”* halaman 136 menyatakan:

bahwa pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum. Sejak itu pulalah pihak ketiga atau masyarakat umum dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanah yang dimaksud untuk mana ia menjadi terikat dan orang lain wajib menghormati hak tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan (Effendie,1993:30).

Tujuan Pendaftaran tanah menurut Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, menyatakan sebagai berikut:

- 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 terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

2.3.2.2 Sistem Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku baik pada waktu Pemerintah Hindia Belanda dahulu maupun setelah Negara Republik Indonesia diproklamirkan, maka semua tanah yang ada diwilayah Republik Indonesia harus didaftar, bahkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 52 memberikan sanksi terhadap mereka yang melalaikan untuk mendaftarkan tanah miliknya.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara *Recht Kadaster*, dikenal 3 (tiga) sistem pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Sistem Positif

Menurut sistem positif ini, apa yang terkandung didalam buku tanah (sertipikat) dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah, ini dalam arti bahwa pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut diatas, mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar.

Dalam sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftarkan ataukah tidak. Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan itu telah

dipenuhi ataukah tidak. Menurut sistem positif ini hubungan hukum antar hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar.

Adapun yang menjadi kebaikan-kebaikan dari sistem positif ini adalah sebagai berikut:

- a) Akibat dari pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat aktif, maka waktu yang dipergunakan sangat lama;
- b) Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tidak dapat diganggu gugat.

Dengan demikian sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah. Kendatipun ternyata banyak pemegang sertipikat tanah bukanlah pemilik dan oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik bertindak berdasarkan buku tersebut, akan mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah tidak benar (Hartono, 1982:107).

2. Sistem Torrens

Sistem ini dikenal dengan nama "*The real Property Act*", atau "*Torrens Act*" yang mulai berlaku di Australia selatan pada tahun 1858. Sesuai dengan namanya sistem ini diciptakan oleh Sir Robrt Torrens. Sistem ini kemudian banyak dianut oleh negara-negara lain. Namun sudah disesuaikan dengan hukum material masing-masing negara tetapi tata dasarnya masih tetap sama.

Kelebihan sistem Torrens ini jika dibandingkan dengan sistem lainnya adalah:

- a) Ketidakpastian diganti dengan kepastian;
- b) Biaya-biaya peralihan berkurang dan jangka waktunya juga semakin pendek;
- c) Ketidakjelasan dan berbelit-belitnya uraian berubah menjadi singkat dan jelas;



- d) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya;
- e) Penipuan sangat dihalangi;
- f) Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya;
- g) Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal. (Parlindungan, 1985:5).

Menurut sistem Torrens ini sertipikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak dapat diganggu gugat. Ganti rugi terhadap milik sejati adalah melalui dana asuransi, karena untuk merubah buku tanah tidak diperkenankan kecuali jika sertipikat hak atas tanah itu diperoleh dengan jalan pemalsuan atau penipuan.

3. Sistem Negatif

Dalam sistem negatif, sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.

Namun apabila dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan didalam sertipikat atau buku tanah itu tidak benar, atas dasar kekuatan keputusan hakim Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan pasti, sertipikat tersebut dapat diadakan perubahan-perubahan sepanjang dapat dibuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya.

Sesuai dengan asas peralihan hak atas tanah yang menurut sistem negatif disebut *Asas Memo Plus Yuridis*, yaitu melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya (Parlindungan, 1985:34).

Menurut Dr. Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya Bab-bab tentang Hypoteek, halaman 44-45 mengemukakan bahwa dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut

merupakan suatu mata rantai. Menyelidiki apakah pemberi hak sebelumnya (*Rechtsvoorganger*) mempunyai wewenang menguasai (*Beschikkingbevoegd*) atau tidak, berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya, apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak. Demikian peninjauan itu dilakukan terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang mendahului penyerahan.

Dari uraian diatas tampak dalam sistem negatif ini mempunyai ciri-ciri pokok sebagai berikut:

- a) Bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi sebenarnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah;
- b) Bahwa pejabat balik nama tanah berperan pasif, artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya (Parlindungan, 1985:6).

Adapun kebaikan sistem negatif ini adalah sebagai berikut:

1. Adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya;
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertipikat diterbitkan.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif ini adalah sebagai berikut:

1. Peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Dari ketiga sistem pendaftaran tanah seperti diatas, Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan secara tegas menganut sistem pendaftaran yang mana, tetapi apabila mendasarkan pada ketentuan dalam pasal 19 ayat (2) sub c yaitu, kegiatan pendaftaran tanah yang terakhir pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jelaslah bahwa Undang-Undang Pokok Agraria memakai sistem negatif didalam pendaftaran tanah.

Sedangkan didalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 ayat (2), secara tegas dinyatakan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memakai sistem negatif, karena dalam sistem positif pelaksanaannya membutuhkan banyak waktu, tenaga dan biaya yang relatif lebih besar. Sedangkan dalam sistem negatif penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dalam waktu yang lebih singkat. Namun demikian tidak berarti bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan sistem negatif dilaksanakan dengan tidak atau kurang teliti (Parlindungan, 1985:10).

2.3.3 Pengertian Tentang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Pensertipikatan tanah merupakan satu proses perbuatan hukum. Pendaftaran tanah mengakibatkan terbitnya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat yang diterbitkan adalah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sertipikat berasal dari bahasa latin yaitu "*Certificate*" yang berarti tanda bukti hak milik, ini berarti segala sesuatu yang bersangkutan paut dengan hak milik harus ada sertipikat. Sertipikat dapat dipakai sebagai alat bukti bahwa yang bersangkutan memang benar sebagai pemilik sesuatu yang harus di hakinya (K. Wantjik Saleh, 1977,64)

Dalam tehnik yuridis yang dimaksud sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sedangkan pada pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian" (Sudjito, 1987:68).

Fungsi utama sertipikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Walaupun fungsi utamanya sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Namun hak atas seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti yang lain, seperti misalnya dengan saksi-saksi, aktajual beli, surat keputusan pemberian hak (Effendi Perangin, 1986:1).

Menurut pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut: "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat". Dari ketentuan tersebut menunjukkan bahwa sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan merupakan alat bukti yang bersifat mutlak.

Didalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, bukti kepemilikan tanah inilah yang diperlukan sebagai alas hak atau dasar penerbitan sertipikat. Alas hak merupakan data yuridis yang berupa surat bukti yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

Ada 3 (tiga) jenis alas hak untuk menerbitkan sertipikat, yaitu:

1. Alas hak yang dianggap sebagai surat bukti pemilikan tanah untuk konversi tanah bekas adat, berupa petok pajak bumi, girik, pipil, kekitir dan salinan dari buku C desa yang diberikan kepada pemilik tanah sebelum 24 september 1960. Alas hak tersebut diterbitkan oleh Instansi Pemerintah pemungut pajak tanah. Petok atau girik ini untuk dapat dijadikan alas hak baru dilengkapi dengan surat keterangan kepala desa tentang kebenaran status hak atas tanah dan kepemilikannya;
2. Alas hak yang berupa keputusan pemberian hak atas tanah negara yang diterbitkan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional;
3. Alas hak berupa Surat Keputusan pengakuan Hak Bekas Hak Milik Adat.

Dalam sertipikat dapat dilihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, hak tersebut dapat dilihat dari surat ukur / gambar situasi yang terdapat dalam sertipikat tersebut.

2.3.3.1 Syarat dan Tata Cara Untuk Memperoleh Sertipikat

Untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diperlukan usaha, waktu dan biaya. Usaha yaitu berupa pengajuan permohonan sertipikat Hak Atas Tanah dan mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu, semua itu memerlukan waktu yang cukup banyak dan biaya yang cukup besar.

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut:

Sertipikat adalah surat tanda 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Setiap sertipikat hanya berlaku bagi satu bidang tanah, karena setiap buku tanah hanya di pergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah, serta setiap surat ukur pada prinsipnya hanya memuat tulisan atau gambaran dari bidang tanah yang dimaksud dalam buku tanah.

Tulisan tersebut tetap karena surat ukur harus memuat keterangan-keterangan lain seperti tanda batas yang berupa gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air, dan lain-lain.

Sertipikat yang dianggap penting harus memuat pula nomor dan tahun surat ukur, uraian tentang letak tanah, keadaan tanah, luas tanah, serta orang-orang yang menunjukkan batas-batas tersebut.

Adapun prosedur yang harus didahului untuk memperoleh sertipikat hak milik atas tanah menurut Soetomo (1984:93-96) adalah sebagai berikut:

Pemilik mendaftarkan hak atas tanah kepada Bupati atau Walikota Kepala daerah c.q Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan syarat-syarat, seperti bukti-bukti (hak) atas tanah yang dimiliki oleh pemohon. Adapun persyaratan yang harus dilampirkan adalah sebagai berikut:

1. Terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas hak adat:
 - a. Surat pajak hasil bumi / petok C / Perponding Indonesia atau segel-segel lama;
 - b. Keputusan penegasan/ pemberian hak dari Instansi yang berwenang;
 - c. Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar;
 - d. Surat pernyataan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat setempat mengenai status tanah;

- e. Pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang.
2. Terhadap pemberian hak atas tanah oleh Pemerintah:
 - a. Asli surat keputusan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan;
 - b. Tanda bukti pelunasan atau pembayaran pemasukan dan biaya-biaya lainnya sebagaimana ditentukan dalam surat keputusannya.
 3. Terhadap peralihan karena Jual Beli dan Hibah:
 - a. Melampirkan Akta Jual Beli atau Hibah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT;
 - b. Sertipikat dari tanah yang bersangkutan dan andai kata belum mempunyai sertipikat maka harus memenuhi syarat-syarat konversi seperti tersebut diatas;
 - c. Pernyataan jual beli yang dimiliki;
 - d. Turunan surat keterangan Warga Negara Indonesia (Suami / Isteri) yang disahkan oleh Pejabat yang berwenang;
 - e. Ijin kepemilikan hak atas tanah.
 4. Terhadap peralihan karena pembagian warisan:
 - a. Melampirkan surat keterangan hak waris yang dibuat oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Camat setempat atau yang dibuat oleh Notaris;
 - b. Surat keterangan yang dibuat oleh para ahli waris yang disahkan oleh Pejabat yang berwenang;
 - c. Surat keterangan pelunasan pajak tanah yang bersangkutan;
 - d. Sertipikat dari tanah-tanah yang diwariskan sedangkan bila tanah tersebut belum mempunyai sertipikat maka harus dipenuhi syarat-syarat konversi tersebut diatas;
 - e. Pernyataan dari Si penerima warisan tentang jual tanah yang sudah dimiliki;
 - f. Turunan surat keterangan WNI yang disahkan oleh Instansi atau yang berwenang;
 - g. Ijin peralihan hak atas tanah.

2.3.3.2 Sertipikat Pengganti dan Proses Penerbitannya

Sertipikat pengganti merupakan sertipikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti dari sertipikat lama yang rusak, hilang, menggunakan blanko yang tidak digunakan lagi. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“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”.

Dengan adanya sertipikat pengganti, maka sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku dan dimusnahkan. Penggantian sertipikat tersebut dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan (Brotosoelarno,1997:13)

Sertipikat lepas dari penguasaan si pemilik hak, dapat dikarenakan dicuri orang, tercecer, kebakaran, dititipkan pada orang dan ternyata tidak pernah dikembalikan, dan lain-lain.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak yang berdasarkan akta PPAT atau Kutipan Risalah Lelang. Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, maka permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya.

ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan proses permohonan penggantian sertipikat adalah:

1. Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Penerbitan sertipikat pengganti yang hilang didahului dengan pengumuman satu kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Jika dalam waktu 30 hari sejak dimuatnya pengumuman tidak ada yang berkeberatan atau jika pun ada namun menurut penilaian Kepala Kantor

Pertanahan keberatan tersebut dianggap tidak beralasan, maka sertipikat pengganti diterbitkan. Jika keberatan itu dianggap beralasan, maka Kepala Kantor Pertanahan menolak menerbitkan sertipikat pengganti, mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru, oleh Kepala Kantor Pertanahan dibuatkan berita acara.

2. Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hakmilik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang Eksekusi, didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkan sertipikat tersebut kepada pemegang lelang. Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkan sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diatas dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama, dalam satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon (Brotosoelarno, 1997:13-14).

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran sertipikat karena hilang yaitu:

1. Mengisi formulir permohonan.
2. Surat pernyataan dibawah sumpah atau janji yang dilakukan oleh pemegang hak atau yang menghilangkan didepan Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Jika pemegang hak atas tanah berdomisili diluar kabupaten atau kotamadya letak tanah maka pembuatan pernyataan tersebut dilakukan di depan Kepala Kantor Pertanahan domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan RI di negara domisili yang bersangkutan.
3. Pengumuman tentang kehilangan sertipikat (surat kabar, papan pengumuman kantor pertanahan atau jalan masuk lokasi tanah yang sertipikatnya hilang).
4. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
5. Identitas pemegang hak dan kuasanya:
 - Perorangan: Fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku yang telah dilegalisir oleh pejabat berwenang.

- Badan Hukum: Fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

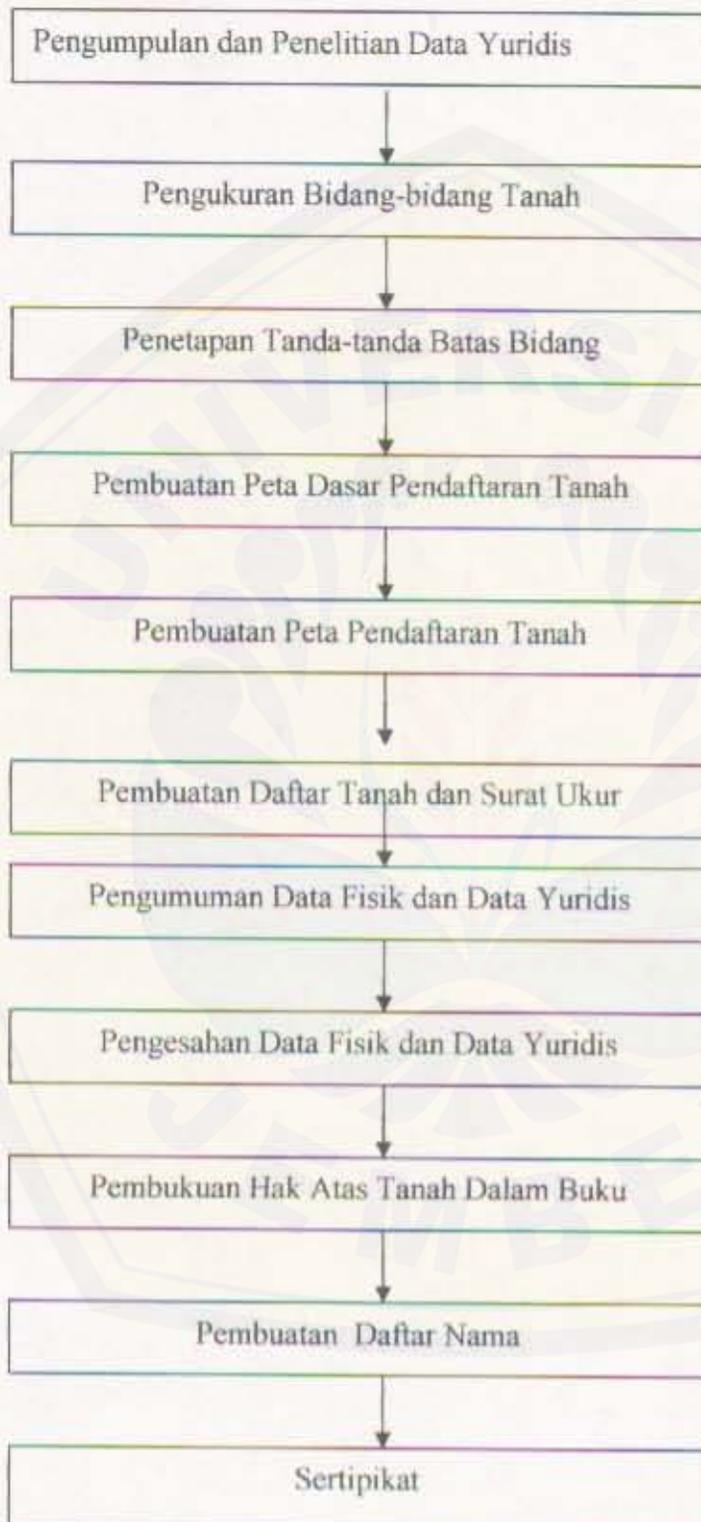
6. Fotocopy surat ukur.

Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara sistematis maupun secara sporadis menurut pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen .

(Harsono,1997:9-11)

Proses penerbitan sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut:



(Boedi Harsono, 1999:477)

Keterangan

I. Pengumpulan dan Penelitian data Yuridis.

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama. Hak baru adalah hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan hak-hak lama adalah yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Boedi Harsono, 1999:477).

Dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru, data yuridis dibuktikan dengan:

- a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang, yang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku. Bila Pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atas tanah pengelolaan;
- b. Asli akta PPAT, yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan. Bila mengenai Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. Hak pengelolaan, dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- d. Tanah Wakaf, yang dibuktikan dengan akta ikrar wakaf,
- e. Hak Milik atas satuan rumah susun, yang dibuktikan dengan akta pemisahan;
- f. Pemberian Hak Tanggungan, yang membuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan bila hak tersebut pembuktian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan, melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar.

Bila dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau bila tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau

pernyataan yang bersangkutan, yang berfungsi menguatkan buti tertulis yang tidak lengkap atau sebagai penggantian bukti tertulis yang tidak ada lagi.

II. Pengukuran Bidang Tanah.

Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran bidang tanah secara sporadik didaerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran namun terdapat titik dasar teknik nasional dengan jarak kurang dari 2 (dua) kilometer dari bidang tanah tersebut, dikaitkan je titik dasar teknik nasional tersebut, bila tidak tersedia atau jauh dari titik dasar teknik nasional harus dibuat titik dasar orde 4 (empat) lokal di sekitar bidang tanah yang akan diukur sebanyak dua titik atau lebih yang berfungsi sebagai titik ikat pengukuran bidang tanah dalam sistem koordinat lokal.

Jika dalam wilayah pendaftaran sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain sepanjang peta tersebut memenuhi syarat pembuatan peta dasar pendaftaran. Jika peta lain itu tidak ada, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

III. Penetapan Tanda-tanda Batas Bidang-bidang Tanah.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditetapkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, yang penataan batasnya berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.

Namun bila penetapan batas bidang tanah belum ada surat ukur atau gambar situasi ataupun surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, maka dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru oleh negara (BPN) dilakukan sesuai ketentuan atau penunjukan instansi yang berwenang.

Bila dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan ataupun para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir walaupun sudah dilakukan pemanggilan, merupakan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk menempatkan tanda-tanda batas pada sudut-sudut bidang tanah yang dipunyainya dan selanjutnya memeliharanya.

IV. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah.

Peta dasar pendaftaran tanah merupakan dasar untuk pembuatan peta pendaftaran yang dalam pelaksanaan pendaftaran secara sistematis peta dasar pendaftaran juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang yang didaftar dijamin letaknya secara pasti karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Untuk itu diperlukan titik-titik dasar teknik nasional yaitu titik data yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Dalam pendaftaran tanah secara sporadis diusahakan juga terdapat peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar sehingga dapat diketahui letak suatu tanah dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam suatu wilayah sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan ganda atas satu bidang tanah.

V. Pembuatan Peta Bidang Tanah.

Dengan dipetakannya bidang-bidang tanah pada peta dasar pendaftaran, maka selanjutnya peta dasar pendaftaran ini menjadi dasar pembuatan peta pendaftaran.

VI. Pembuatan Daftar Tanah dan Surat Ukur.

Dari peta pendaftaran berdasarkan data dari masing-masing bidang tanah selanjutnya dibuat daftar tanah dan surat ukur.

VII. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.

Kebenaran alat-alat bukti dari pendaftaran secara sistematis maupun sporadis kemudian ditulis dalam suatu daftar isian yang bersama-sama dengan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis di kantor kepala desa atau kelurahan dan kantor Panitia Ajudikasi dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis di kantor Kepala Desa atau Kelurahan dan Kantor Pertanahan.

VIII. Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

Jika dalam waktu tenggang waktu pengumuman ada pihak yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diumumkan, keberatan tersebut diusahakan segera diselesaikan secara musyawarah mufakat. Mufakat yang terjadi dituangkan dalam Berita Acara Penyelesaian Sengketa dan dilakukan perubahan-perubahan pada peta bidang tanah dan atau daftar isian sesuai mufakat tersebut. Namun bila gagal mencapai mufakat, Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan perselisihan tersebut ke Pengadilan. Bila tenggang waktu pengumuman telah berakhir, data fisik dan data yuridis tersebut disahkan dengan berita acara pengesahan oleh Ketua Panitia Ajudikasi, untuk pendaftaran tanah sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah sporadis. Bagi data fisik atau data yuridis yang kurang lengkap atau apabila masih ada pihak yang keberatan, pengesahan dilakukan dengan catatan-catatan mengenai hal tersebut.

IX. Pembukuan Hak Atas Tanah Dalam Buku Tanah.

Berita acara pengesahan yang ada tersebut diatas selanjutnya dijadikan dasar untuk pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah.

Pembukuan hak diatas dilakukan berdasarkan alat bukti dan Berita Acara Pengesahan dengan ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah pasal 30, yakni sebagai berikut:

- a. Apabila data fisik dan data Yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketkan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah;

- b. Apabila data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. Apabila data fisik atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, pembukuannya dilakukan dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. Apabila data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan hal-hal yang disengketakan;
- e. Apabila data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah dari Pengadilan untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat didalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

X. Pembuatan Daftar Nama.

Setelah pembukuan hak dalam buku tanah selesai, dilakukan pembuatan daftar nama dan pembuatan sertipikat.

XI. Penerbitan Sertipikat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bentuk sertipikat tidak dirinci secara jelas, hanya dijelaskan bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

BAB III PEMBAHASAN

3.1. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Agar hak atas tanah dapat dijamin kepastian hukumnya, maka setiap hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota menurut prosedur yang sudah ditentukan.

Adapun mengenai Sertipikat Pengganti menurut ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hanya bisa diterbitkan karena 3 (tiga) hal, yaitu:

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi atau karena tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam sesuatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai bukti ahli waris.

Penerbitan sertipikat pengganti juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terutama terdapat dalam pasal 138 ayat (1) yang berbunyi:

“ Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang di dasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan”.

Sertipikat Hak Milik Nomor 495 dengan luas 1679 Ha atas nama Nyonya Mun yang terletak di Desa Kaliwining Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Titis dan Tanah astawi
- Sebelah Timur : Selokan
- Sebelah Selatan : Tanah Sartami
- Sebelah Barat : Jalan Desa

telah diyakini hilang oleh pemiliknya yaitu Nyonya mun pada bulan April 2004, kemudian Nyonya Mun melaporkan kehilangan sertipikat tersebut pada Kantor Pertanahan agar dibuatkan sertipikat yang baru sebagai pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 495.

Karena sesuatu sebab sehingga sertipikat hilang, maka Kantor Pertanahan dapat membuatkan gantinya tetapi harus melalui suatu acara seperti yang diatur dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Acaranya yaitu sebagai berikut:

1. Nyonya Mun memohon secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, untuk mendapatkan perhatian dari seksi pendaftaran tanah setempat. Surat permohonan itu harus dilampiri:
 - a. Keterangan terperinci tentang tanah, yang sertipikatkan diminta itu. Keterangan itu meliputi jenis haknya adalah hak milik, nomor haknya adalah Sertipikat Hak Milik nomor 495, Luasnya adalah 1679 Ha, Terletak di Desa Kaliwining Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, batas-batasnya yaitu Sebelah Utara adalah Tanah Titis dan Tanah Astawi, Sebelah Timur adalah Selokan, Sebelah Selatan adalah Tanah Sartami dan Sebelah Barat adalah Jalan Desa, gambar situasi. Untuk maksud ini dapat pula dilampirkan foto copi sertipikat tanah.
 - b. Surat keterangan laporan kehilangan dengan Nomor Polisi: LP/59/VII/2004 yang dikeluarkan pada tanggal 24 Juli 2004, yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut hilang dan telah dilaporkan

hilang (polisi tidak menulis sertipikat hilang) dan apabila pelapor dalam memberikan keterangan tersebut palsu maka akan dikenai sanksi pidana sesuai dengan pasal 242 ayat (1) KUHP Tentang sumpah palsu dan keterangan palsu.

Dari ketentuan tersebut kemudian kepolisian mengeluarkan BAP (Berita Acara Pemeriksaan) yang diberikan kepada Nyonya Mun.

- c. Surat pernyataan dibawah sumpah pada tanggal 18 Agustus 2004.
 - d. Melaporkan ke desa bahwa sertipikat miliknya telah hilang dan supaya letak tanahnya dapat diketahui.
2. Nyonya Mun selanjutnya melaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember khususnya dibagian informasi untuk mendaftarkan pengukuran yang digunakan sebagai teknik untuk memancing informasi dari tetangga yang kehilangan sertipikat tersebut.

Setelah dilakukan pengukuran pada tanggal 27 Desember 2004 maka akan dihasilkan NIB (Nomor Induk Bidang) yaitu Nomor 01860.

3. Dilakukan Sumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan, lalu dibuatkan pengantar pengumuman oleh Kantor Pertanahan dalam Surat Kabar Surabaya Post pada tanggal 5 Februari 2005. Apabila sertipikat tersebut dihilangkan oleh penerima kuasa perorangan maka pernyataan dibawah sumpah ditanda tangani oleh penerima kuasa dengan disaksikan oleh pemegang haknya atau pernyataan dari pemegang hak bahwa benar sertipikat tersebut telah diserahkan kepada penerima kuasa, sedangkan apabila pemegang hak meninggal dunia, maka yang menandatangani pernyataan sumpah adalah ahli waris atau yang diberi kuasa, sekaligus di lanjutkan proses peralihan haknya kepada ahli waris.

Mungkin sekali orang menyatakan sertipikatnya hilang, lalu memohon sertipikat baru dengan maksud merugikan orang lain. Untuk menghindari kemungkinan itu, maka permohonan itu harus diumumkan pada masyarakat luas.

4. Satu bulan setelah pengumuman kedua (2nbulan setelah pengumuman pertama), ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap permohonan sertipikat baru itu, maka Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat yang dimaksud.

(Hasil wawancara dengan Bapak Agus Sri, S.H, Selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember).

3.2 Kekuatan Hukum Sertipikat lama yang Ditemukan Kembali

Buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan dalam satu buku yang disebut Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan bukti hak.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar. Sehubungan dengan apa yang telah dikemukakan, dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

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

Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa masalah tanah di lihat dari segi yuridisnya merupakan hal-hal yang tidak sederhana pemecahannya jika terjadi satu kasus yang obyeknya tanah, tidak jarang melibatkan beberapa instansi baik secara langsung maupun tidak langsung jika harus diajukan ke Pengadilan.

Kekuatan hukum sertipikat tanah adalah tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem positif yang mengarah ke negatif, dimana menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah itu

adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang Pengadilan Negeri dan oleh karenanya masih dapat digugurkan sepanjang dapat dibuktikan ketidak absahannya berdasarkan suatu proses sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/ 284 RBG (Effendi,1982:26).

Untuk mengetahui gambaran sampai sejauh manakah kekuatan hukum suatu sertipikat tanah, maka dapat dilihat kembali tujuan dari pada pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum disini adalah untuk menghindari terjadinya penerbitan sertipikat tanah bukan kepada orang yang berhak atau bukan pemilik (Bachtiar Effendi, 1993:76).

Apabila terjadi adanya sertipikat hilang, baik hilang karena tercecer, kebakaran, dititipkan pada orang dan ternyata tidak pernah dikembalikan lagi, dan lain-lain maka seseorang yang kehilangan sertipikat tersebut dapat mengajukan atau meminta sertipikat pengganti pada Kantor Pertanahan setempat.

Penggantian sertipikat tersebut dicatat pada buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dan diadakan pengumuman mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon (Boedi Harsono,1999:489).

Demikian pula halnya dengan Sertipikat Hak Milik nomor 495 yang merupakan suatu ketetapan Administrasi Negara (*Beschikking*). Ketetapan Administrasi Negara (*Beschikking*) dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat, adapun syarat yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Adanya kewenangan yang dibuat oleh organ atau badan atau pejabat yang berwenang membuatnya (*Bevoegd*).

Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Nomor 495 telah memenuhi syarat ini, karena betul-betul dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada tanggal 12 November 2002, hal ini sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Jo Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

2. Ketetapan harus Adil (*Rechtmatig*)

Untuk menilai suatu ketetapan Administrasi Negara itu *Rechtmatig* atau *Onrechtmatig* harus melalui sidang pengadilan.

3. Dalam pembentukan kehendak, pada organ administrasi negara tidak boleh ada kekurangan yuridis, artinya tidak boleh ada unsur:

- a. Penipuan (*Bedrog*),
- b. Paksaan (*Dwang*) atau sogokan (*Omkoping*);
- c. Kesesatan (*Dwaling*) atau kekeliruan atau Khilaf.

Sertipikat Hak Milik Nomor 495 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan si pemilik, jadi tidak terdapat adanya unsur a,b,c.

4. Ketetapan Pemerintah isi dan tujuannya harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasarnya (*Doelmatig*)

Kepastian Sertipikat hak Milik Nomor 495 diterbitkan untuk maksud memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana yang ditunjukkan oleh ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Pendaftaran Tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas satuan bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah 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 dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah harus terdaftar;
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
5. Pembuatan Ketetapan harus menurut tata cara (prosedur) yang telah ditetapkan.

Prosedur pembuatan sertipikat pengganti nomor 495 telah sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Prosedur Pemberian Hak Atas Tanah dimana dalam peraturan tersebut permohonan hak diajukan menurut ketentuannya antara lain:

a. Subyek

nama: Nonya Mun, umur: 30 tahun, kewarganegaraan: Indonesia, tempat tinggal: Dusun Krajan RT 04 RW IV Desa Kaliwining Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, jumlah anggota yang masih dalam tanggungan: 3 orang.

b. Obyek

1. Terletak di Desa Kaliwining Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, seluas 1679 Ha, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara: Tanah Titis dan Tanah Astawi, Sebelah Timur: Selokan; Sebelah Selatan: Tanah Sartami; Sebelah Barat: Jalan Desa.
2. Statusnya; tanah yang bersertipikat hak milik nomor 495 atas nama Nyonya Mun;
3. Jenis tanahnya : tanah pertanian.
4. Penguasaannya atau perolehannya (atas dasar diperoleh oleh pemohon)

(Chomzah, 2002: 8-9).

Sertipikat Pengganti Nomor 495 yang diterbitkan melalui prosedur yang ditentukan pada Pasal 138 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agrarian / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan”

6. Ketetapan harus diberi bentuk yang tepat.

Sertipikat Hak Milik Nomor 495 atas nama Nyonya Mun bentuknya sudah tepat ayitu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 495 sebagai Ketetapan administrasi Negara telah memenuhi syarat-syarat sahnya Ketetapan Administrasi Negara, dengan demikian t Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 495 tersebut adalah sah menurut hukum, tetapi jika dalam jangka waktu yang cukup lama ternyata sertipikat yang lama ditemukan kembali maka sertipikat lama tersebut akan dicoret, dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan, yang berarti bahwa Sertipikat Pengganti Nomor 495 sebagai sertipikat yang sah dan mempunyai kekuatan hukum artinya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 495 yang lama tidak berlaku lagi. (Hasil wawancara dengan Bapak Agus Sri, S.H, Selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember).



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Nomor 495 menggantikan sertipikat yang hilang dengan melalui prosedur yang telah ditentukan oleh pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 137 ayat (1), pasal 138 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Kekuatan Sertipikat Tanah adalah tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem positif yang mengarah ke negatif. Dengan adanya sertipikat pengganti, maka sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku dan dimusnahkan . Penggantian sertipikat tersebut dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan.

4.2 Saran

Saran yang dapat penyusun sumbangkan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut.

1. Bagi masyarakat, diharapkan untuk dapat menumbuhkan kesadaran hukum di bidang pertanahan karena kedudukan sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat.
2. Hendaknya pelayanan Kantor Pertanahan kepada masyarakat dalam memperoleh sertipikat hak atas tanah supaya disederhanakan, dengan biaya tidak terlalu tinggi, sehingga masyarakat tidak enggan untuk mensertifikatkan tanahnya.

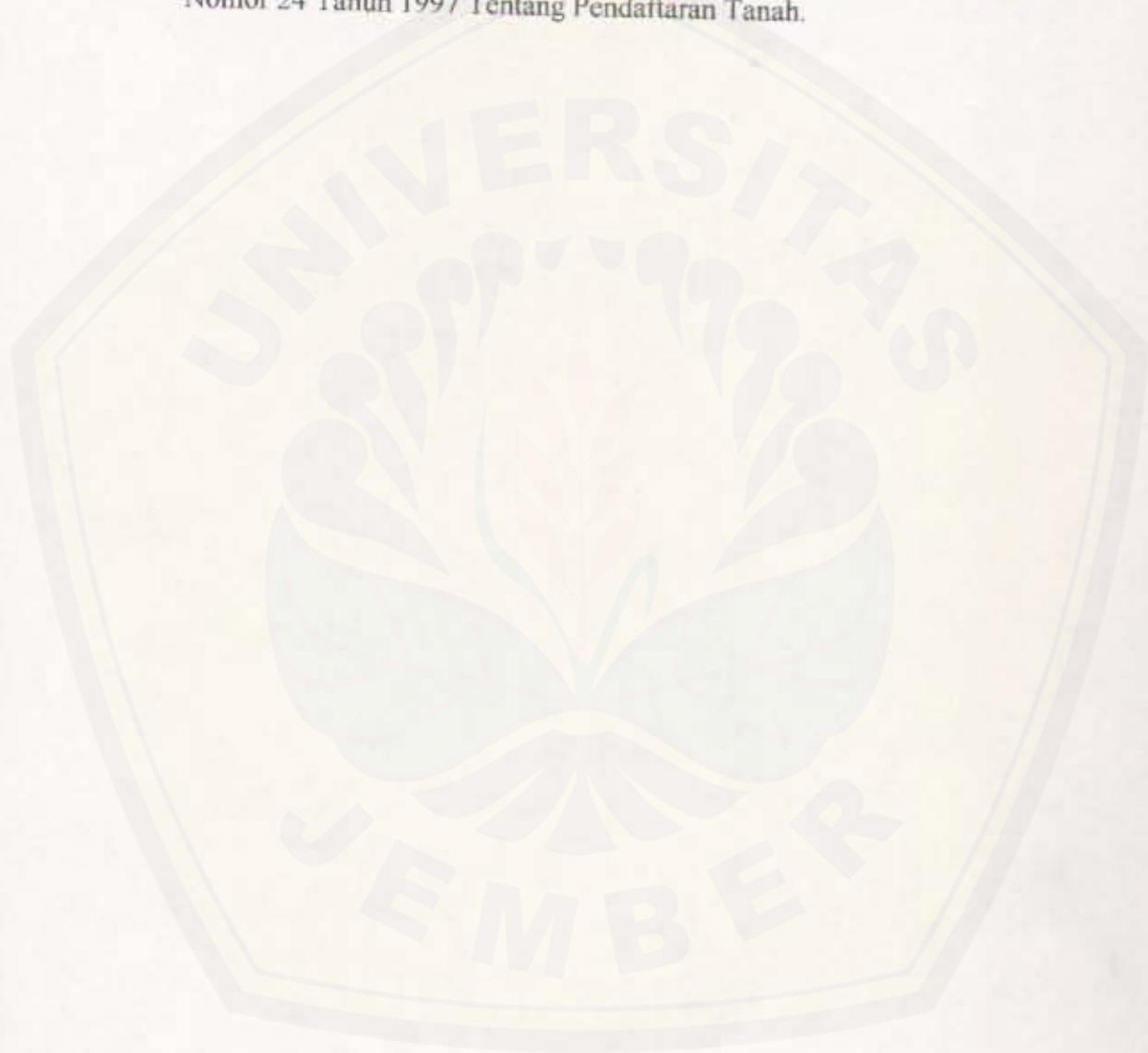


DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanto, Tjahjo. 1999. Kajian Hukum Terhadap Proses Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah. Jakarta.
- Bachtiar, Effendi. 1993. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 1997. kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan pajak-pajak yang Terkait Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya. Makalah Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Seminar, (Lokakarya) fakultas Hukum Universitas Gadjah mada dan Badan Pertanahan Nasional. 13 September. Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung. 2002. Hukum Tanah Indonesia. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kartasaportra, G, dkk. 1991. Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah. Jakarta: Rineka Cipta.
- Mustafa, Bachsan. 1988. Hukum Agraria Dalam Perspektif. Bandung: Remadja Karya.
- Notonegoro. 1974. Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia. Jakarta: Pancuran Tujuh.
- Parlindungan. 1999. Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin Effendi. 1994. Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- R. Rustandi Adiwijaya. 1962. Hak Milik Atas Tanah. Bandung. Rineka Cipta
- Saleh, K Wantjik. 1990. Hak Atas Tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1991. Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R, dkk. 1996. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: PT. Pradana Pramita.
- Waluyo, Bambang. 1996. Metode Penelitian Dalam Praktek: Sinar Grafika.

Daftar Perundang-undangan:

- 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: PT Relindo Jayatama.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.





Digital Repository Universitas Jember
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 467/J25.1.1/PP.9/ 2005
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 17 Februari 2005

Yth. Kepala Badan Pertanahan
Kabupaten Jember
di - J E M B E R.-

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : NOVI KUSUMAWATI
NIM : 000710101052
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Bangka II/10 Jember
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah
"PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK MILIK
ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
JEMBER"

Schubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Jur. H. T. N.
- Yang bersangkutan
- Arsip

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
JALAN K.H. SIDDIQ NOMOR 45 TELPON / FAX 484644 JEMBER

Jember, 24 Juni 2005

Nomor : 200.353.4- //53
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Konsultasi

Kepada
Yth.Sdr. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jalan Kalimantan No 37
Di

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 17 Februari 2005
Nomor : 467/325.1.1/PP.9/2005 perihal tersebut pada
pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : NOVI KUSUMAWATI

NIM : 000710101052

Program: S1 Ilmu Hukum

Alamat : Jalan Bangka II/10 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi mulai 5 Maret 2005
sampai dengan 15 Juni 2005 tentang Masalah "
PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER". Selanjutnya
guna evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember,
diminta agar Saudara dapat menyerahkan skripsi
tersebut sebanyak 1 satu eksemplar kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan : disampaikan kepada
Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
(sebagai laporan)

PENGUMUMAN
(Tentang Penggantian Sertipikat)
No. 640.353.4-232

Untuk mendapatkan Sertipikat baru sebagai pengganti Sertipikat yang hilang berdasarkan ketentuan pasal 59 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan ini di umumkan bahwa :

No	Nama/Alamat Pemohon	Hak Atas Tanah Jenis dan Nomor Hak	NIB	Terdaftar atas nama	Tanggal Pembukuan	Letak Tanah a. Jalan a. Desa/Kelurahan b. Kecamatan	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7	8
1	a. MUN b. Dsn.Krajan RT.04 RW.IV Desa Kalwining Kec.Rambipuji	HM 495/Kalwining Seluas 1678 m ²	01860	M U N		a. Kalwining b. Kalwining c. Rambipuji	a. Surat Keterangan Laporan Kehilangan No.POL-LP/159VI/2004. Tgl. 24-07-2004 b. Surat pernyataan dibawah Sumpah/Janj tanggal 18 Agustus 2004

Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pengumuman ini, bagi mereka yang merasa keberatan dapat mengajukan keberatan keberatan kepada kami dengan disertai bukti dan alasan yang kuat. Jika setelah 30 (tiga puluh) hari tidak ada lagi keberatan terhadap Permohonan Pergantian sertipikat tersebut diatas, maka sertipikat pengganti akan diterbitkan dan berlaku sah menurut hukum dan sertipikat yang dinyatakan hilang tidak berlaku lagi.

Jember, 03 - 2 - 2005

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

TTD

Ir. TJAHYO ARIANTO, SH, M.HUM

Nip. 010 164 211

PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA TERBAKAR – 50 HARI

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	KETERANGAN
<ol style="list-style-type: none"> 1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 2. Surat Edaran Kepala BPN Nomor 630.1.-1638 tahun 1989 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Surat Pemohonan 2. Foto copy KTP dan KK yang masih berlaku (pemohon dan atau kuasanya) *) 3. Surat kuasa jika dikuasakan 4. Pernyataan tertulis pemegang hak atas meterai secukupnya bahwa sertifikatnya (menyebutkan data-data sertifikat) telah terbakar habis disertai penjelasan mengenai sebab-sebabnya 5. Surat tanda lapor dan Kepolisian setempat mengenai kebakaran tersebut 6. Bukti peralihan yang sah apabila sudah teralih pemegang haknya 7. Surat Keterangan dari Kepala Desa / Lurah yang dikuatkan oleh Camat setempat mengenai kasus kebakaran tersebut 	<p>50.000</p> <p>(ditular biaya pengumuman dan biaya pengukuran)</p>	<p>*) diegalisir pejabat berwenang</p>



SURAT PERNYATAAN DIBAWAH SUMPAH/JANJI

Yang bertandatangan dibawah ini , saya :

N a m a :
U m u r :
Pekerjaan :
Agama :
No. KTP :
Alamat :

Pada hari ini Tanggal..... , saya dihadapan Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Jember.

Dengan ini mengucapkan sumpah / janji :

“

1. Bahwa saya telah kehilangan sertipikat Hak Milik No. .../..... atas nama Adapun kehilangannya sertipikat tersebut disimpan di rumah dan diletakan dalam almari milik pelapor dan surat tanah tersebut diperkirakan hilang pada saat terjadinya bencana banjir tahun 1997, namun baru diketahui pada tanggal 06-Desember 2004. Dengan Surat Keterangan Laporan Kehilangan No. Pol; LH/.../.../...../POLSEK tanggal
2. Bahwa saya sampai saat ini tidak menyimpan dan tidak mengetahui dimana sertipikat tersebut berada.
3. Bahwa apabila sertipikat yang hilang telah ditemukan saya akan mengembalikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
4. Bahwa sertipikat tersebut tidak dijaminkan di Bank Negeri maupun Bank Swasta dan tidak dalam sengketa.
5. Bahwa apa yang saya ucapkan tersebut diatas adalah benar dan apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia dituntut di Pengadilan dan saya bersedia menerima laknat dari Tuhan yang Maha Esa.

Demikian Surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga.

Sumpah diucapkan dihadapan
An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember
Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Yang Mengucapkan Sumpah

.....
NIP.

S a k s i

.....

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

HAK : Milik No. 514

PROPINSI : Jawa Timur

KABUPATEN / KOTAMADYA : Jember

KECAMATAN : Mayang

DESA / KELURAHAN : Mayang

DAFTAR ISIAN 307
 No. / 200.....

DAFTAR ISIAN 208
 No. / 200.....

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN / KOTAMADYA
 Jember

1	2	.	3	4	.	1	6	.	0	5	.	1	.	0	0	5	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



NIB :

SURAT UKUR

Nomor : / 200.....

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Desi :

Kabupaten / Kotamadya :

Kecamatan :

Desa / Kelurahan :

..... Nomor Peta Pendaftaran :

..... Kotak :

.....

.....

.....

.....

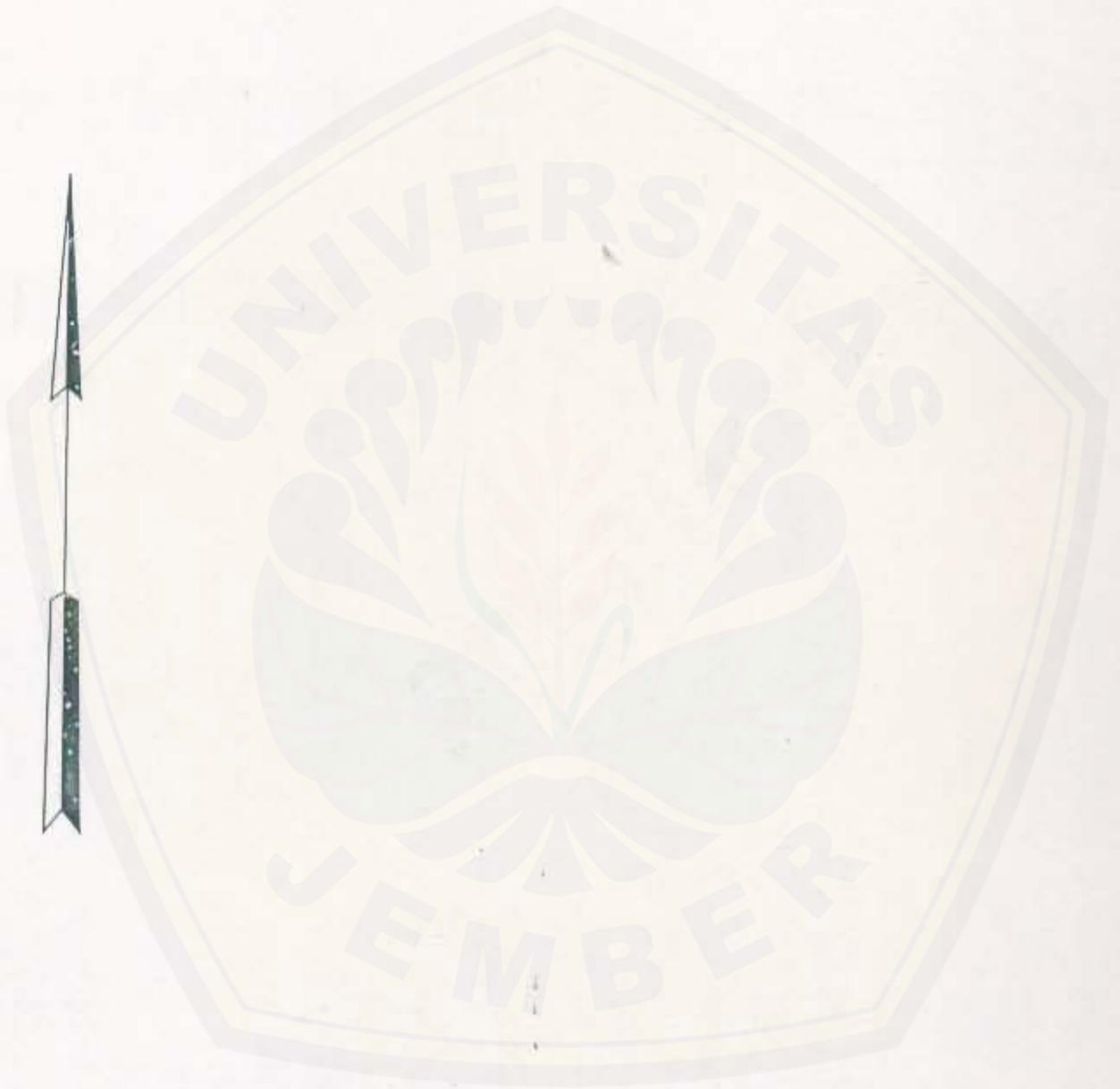
.....

.....

.....



SKALA 1 :



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU TANAH

HAK : Milik No. 514

PROPINSI : Jawa Timur

KABUPATEN / KOTAMADYA : Jember

KECAMATAN : Mayang

D E S A / KELURAHAN : Mayang

DAFTAR ISIAN 307

No. / 200

DAFTAR ISIAN 208

No. / 200

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTAMADYA

Jember

1 2 • 3 4 • 1 6 • 0 5 • 1 • 0 0 5 1 4

<p>a) HAK :</p> <p>No. :</p> <p>Desa / Kel. :</p> <p>Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK</p> <p>Tanggal lahir / akta pendirian</p>
<p>b) NIB Letak Tanah</p>	
<p>c) ASAL HAK</p> <p>1. Konversi</p> <p>2. Pemberian hak</p> <p>3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang</p>	<p>g) PEMBUKUAN</p> <p>..... Tgl.</p> <p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya</p> <p>.....</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN</p> <p>1. Daftar Isian 202 Tgl. No.</p> <p>2. Surat Keputusan Tgl. No.</p> <p>3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.</p>	<p>Milik 514</p> <p>NIP</p> <p>Jawa Timur</p> <p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p>Jember Tgl.</p> <p>Mayang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya</p> <p>Mayang</p>
<p>e) SURAT UKUR</p> <p>Tgl.</p> <p>No.</p> <p>Luas.</p>	<p>.....</p> <p>NIP</p>
<p>i) PENUNJUK</p> <p>Jember</p>	<p>.....</p>

1 2 3 4 1 6 0 5 1 0 0 5 1 4



NIB :

SURAT UKUR

Nomor : 200.....

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Dinsi :

upaten / Kotamadya :

amatan :

a / Kelurahan :

:

Nomor Peta Pendaftaran

ihar : Kotak :

:

daan Tanah :

:

:

da-tanda batas :

:

:

:

:

:

:

:

unjukan dan penetapan batas :

:

:

:





PENJELASAN : _____ batas tanah ini



Hal lain - lain :

Daftar Isian 302 tgl. No.

Daftar Isian 307 tgl. No.

UNTUK SERTIPIKAT

Tgl. 20...

Tgl. 200..

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya

ttd.

NIP

NIP

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : / 200.. Nomor hak :
Penggabungan
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200..... Nomor hak



Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

