

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG****Ananta Triyatmojo dan Endang Sri Kawuryan**

Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

[anantatriyatmojo@gmail.com](mailto:anantatriyatmojo@gmail.com), [endangsri@gmail.com](mailto:endangsri@gmail.com)*Received: 01/06/2018**Revised: 12/07/2018**Accepted: 28/07/2018*

How To Cite: Ujianti. N. M. P and Dewi. A.A.S.L. Tinjauan Yuridis Asas Keseimbangan Dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Kertha Wicaksana*. 2018. Volume 12, Nomor 2. Hal 140-144. <http://dx.doi.org/10.22225/kw.12.2.725.140-144>

**Abstrak**

Pada akhir-akhir ini, untuk bertransaksi atas hak atas tanah yang tanda bukti haknya berupa sertipikat pengganti karena hilang, banyak pihak yang meragukan kekuatan hukum dan kepastian hukum dari sertipikat pengganti karena hilang tersebut, maka perlu dilakukan analisis dengan cara diskripsi komparatif, yakni dengan menyetengahkan prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, dengan segala karakteristiknya. Dari hasil analisis dengan metode diskripsi komparatif dari ketentuan-ketentuan perundangan yang terkait nampak bahwa kedudukan hukum sertipikat pengganti karena hilang sama halnya sertipikat originer, dan mempunyai kekuatan hukum yang sama pula, serta bagi pihak-pihak yang mengadakan transaksi terhadap hak atas tanah yang tanda bukti haknya berupa sertipikat pengganti karena hilang tidak perlu ragu-ragu, karena ia memperoleh perlindungan hukum baik perdata, pidana maupun tata usaha negara.

**Kata Kunci : Sertipikat pengganti; Perlindungan hukum; Kekuatan hukum.****Abstract**

In recent years, to transact land rights whose proof of rights is in the form of a replacement certificate due to disappearance, there are many who doubt the legal power and legal certainty of the successor's replacement because it is missing, it is necessary to conduct an analysis by means of a comparative description, the procedure of issuance of the replacement certificate because it is lost, with all its characteristics. From the results of the analysis with the comparative description method of the relevant provisions of the law it appears that the status of the substitute law as a lost due to the originer certificate, and has the same legal force, as well as for the parties who entered into the transaction of land rights which the evidence his right in the form of a substitute certificate because of missing need not hesitate, because he obtained legal protection both civil, criminal and state administration.

**Keywords: Alternative certificate; Legal protection; Legal force.****I. PENDAHULUAN**

Semua lahan langka karena tuntutan yang bersaing untuk penggunaannya, dan penggunaan lahan yang berkelanjutan serta kebijakan lahan terkoordinasi telah mendapat tekanan yang meningkat dari industrialisasi dan urbanisasi dan pembangunan peradaban ekologis (Wang, Lin, Glendinning, & Xu, 2018). Keputusan tentang penggunaan lahan adalah situs kontestasi politik dan hukum tentang keadilan sosial dan lingkungan baik dalam konteks pedesaan dan perkotaan (Van Wagner, 2016). Narasi lahan didasarkan pada perbedaan dikotomis antara lahan perkotaan dan pedesaan-pertanian, dan

akibatnya antara pemukim perkotaan dan pedesaan-pertanian (Hananel, 2015). Penggunaan lahan yang dibudidayakan adalah proses di mana orang memanfaatkan fungsi-fungsi layanan ekosistem lahan yang dibudidayakan untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri (Li, Zhang, Zhang, & Wu, 2017). Hak atas kepemilikan tanah dan penggunaan petani dan penggembala adalah abadi karena tidak dapat dibatasi kecuali dalam kasus pengambilalihan oleh otoritas pemerintah (Tura, 2018). Kepemilikan tanah industri milik negara dilindungi oleh hukum. Kepemilikan lahan industri kolektif dari pasar informal tidak dilindungi oleh hukum, jadi ada risiko permintaan tanah oleh negara. Secara umum diterima bahwa

negara memiliki kepemilikan tanah lebih aman daripada kepemilikan lahan kolektif (Ye et al., 2018).

Pemerintah Indonesia dalam meningkatkan kemajuan di bidang prasarana dan sarana memerlukan bidang tanah. Hubungan hukum antara tanah dengan kehidupan manusia dan penyelenggaraan pemerintahan sangat erat dan saling mendukung dalam pelaksanaannya, tanpa tersedia cukup bidang tanah kehidupan manusia dan penyelenggaraan pemerintah tidak dapat berlangsung lancar. Peran sentral negara dalam hubungan tanah menyebabkan promosi pembangunan pertanian dan pengendalian aset yang berharga (Ekpodessi & Nakamura, 2018). Masalah tanah telah berkembang pesat menjadi persoalan lintas sektoral, mempunyai dimensi ekonomi, dimensi sosial budaya, dimensi politik, bahkan dimensi pertahanan keamanan. Sebagai wadah sumber kekayaan alam di darat, tanah merupakan wujud konkrit dari salah satu Modal Dasar Pembangunan Nasional yang tercantum dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (Moerdiono, 1988).

Tanah sebagai wujud konkrit satu modal Dasar Pembangunan Nasional secara merata dan adil harus dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat Indonesia sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin. Kesejahteraan yang berkeadilan sosial sekaligus akan meningkatkan ketahanan nasional dan pada gilirannya akan meratakan jalan bagi generasi akan datang mencapai masyarakat maju, sejahtera adil dan makmur. Tanah amat diperlukan untuk aktifitas sehari-hari, oleh karena itu manusia memerlukan tanah yang bebas dari penguasaan, pendudukan dan hak pihak lain (Djanggih & Salle, 2018).

Filsuf Cofusius mengatakan ribuan tahun lalu kepada muridnya: "Jika kita ingin membangun, bukanya mutlak diperlukan papan, ramuan rumah atau peralatan lainnya, melainkan tempat kosong." dimaksud tanah kosong atau bebas dari pendudukan, bebas dari bangunan orang, dan terutama bebas dari hak orang (Salindeho, 1994). Tanah tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia, setiap orang memerlukan tanah untuk kehidupannya, mempunyai nilai ekonomis sehingga sering menimbulkan permasalahan tersendiri, dan konflik-konflik serta benturan-benturan di dalam masyarakat. Tanah merupakan suatu benda yang mempunyai nilai magis religius (S. Harsono, 1997).

Bertambahnya manusia setiap hari, berakibat

tanah sebagai benda yang mempunyai nilai magis religius akan semakin langka. Tersedianya tanah untuk dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, di lain pihak jumlah manusia berkembang terus dengan pesatnya. Penggunaan tanah dengan berbagai macam kepentingan makin banyak macam ragamnya sejalan dengan kemajuan peradapan manusia dan kemajuan teknologi, antara lain untuk permukiman, pertokoan, pertanian, perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, lapangan terbang, lapangan golf, tempat rekreasi dan sebagainya.

Kepastian akan perlindungan hak atas tanah bagi negara akan mendatangkan investasi asing menanamkan modal di Indonesia, hal ini akan membuka banyak lapangan kerja, menambah devisa dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanpa perlindungan terhadap hak atas tanah maka tidak mungkin ada pembangunan berkesinambungan, karena terdapat sedikit mereka yang bersedia melakukan investasi jangka panjang. Bagi negara berkembang seperti Indonesia akan sulit memperoleh investasi asing bila tidak ada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Akibat kemajuan pembangunan di semua sektor dan kecepatan pertambahan penduduk, faktor tanah menjadi sangat penting dan vital sebagai lahan pertanian, industri, pemukiman maupun prasarana. Kemajuan pembangunan dan pertambahan penduduk terus bertambah, namun luas tanah tetap dan tidak akan tambah. Sesuai hukum ekonomi, semakin banyak orang membutuhkan tanah, maka nilai tanah akan semakin meningkat.

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dan kebutuhan pemenuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan. Kepentingan 'lebih dari kepemilikan' ini menyulitkan konstruksi hukum dan budaya kepemilikan properti sebagai hubungan terdefinisi antara orang dan tempat (Van Wagner, 2016). Dari ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa tanah / bumi, air ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat (Hatta, 1977).

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia pada dimensi lain tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sekaligus capital asset. Dalam wujud sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial bagi kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan memaknai kehidupan ini sedangkan sebagai capital asset tanah adalah merupakan faktor modal dalam pembangunan (Hajati, 2005). Sebagai capital asset tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan akhirnya sering menjadi objek spekulasi. Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang kepemilikan hak-haknya diakui, mencakup dan benda-benda di atasnya baik bentuk alam maupun tumbuh-tumbuhan. Hubungan hukum antara hak kepemilikan di atas permukaan bumi dan yang di bawah permukaan bumi perlu pengaturan secara tegas.

## II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskripsi komparatif dari ketentuan-ketentuan perundangan. Dalam proses menganalisis data dilakukan dengan cara deskripsi komparatif, yakni dengan menyetarakan prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, dengan segala karakteristiknya.

## III. PEMBAHASAN

### *Penerbitan Sertipikat*

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Pemerintah sendiri guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi warganya. Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dengan jalan penerbitan suatu surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Ayat (2) huruf c menyebutkan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak tanah, oleh karena itu oleh Pemerintah diselenggarakan pendaftaran hak atas tanah (*rechts kadaster*) yang meliputi kegiatan :

- A. Pengukuran dan Pemetaan,
- B. Pembukuan

### C. Penerbitan Sertipikat

- D. Pencatatan beban-beban dan perbuatan dan peristiwa hukum

Keempat bidang kegiatan tersebut sangat erat hubungannya satu sama lain sehingga tidak ada satupun dapat diabaikan melainkan masing-masing memerlukan perhatian khusus yang sama cermat dan seksama. Penanganan yang kurang teliti dari salah satu bidang tersebut dapat mengakibatkan permasalahan hukum di bidang pertahanan khususnya dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Masalah pendaftaran tanah yang muncul ini mempunyai akibat luas bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti hak atas tanah, khususnya sertipikat hak atas tanah. Informasi melalui media masa ataupun internet mengenai sertipikat palsu, sertipikat “aspal”, sertipikat tumpang tindih, atau sertipikat ganda sungguh memprihatinkan. Mengatasi hal ini perlu perhatian khusus dan serius, usaha yang sungguh-sungguh, penyelesaian melalui mediasi perlu diteruskan selain disalurkan melalui lembaga peradilan dan penertiban administrasi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.

Sengketa pertanahan terus bermunculan ke permukaan menuntut penyelesaian baik secara administratif, yuridis maupun politis. Masalah-masalah pertanahan dapat dicirikan sebagai masalah bersifat laten dalam arti meskipun permasalahan tertentu telah ditangani dan dianggap selesai, namun tidak tertutup kemungkinan dikemudian hari masalah sama akan muncul kembali. Ini merupakan konsekuensi logis dari dianutnya stesel “negatif” dalam pendaftaran tanah di Indonesia (Luthfi Ibrahim, 2002).

Salah satu rumitnya permasalahan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah pengganti (kedua) karena sertipikat hak atas tanah semula (pertama) hilang, karena hal demikian berpotensi adanya sertipikat hak atas tanah ganda atau sering disebut sertipikat ganda diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, karena dalam satu bidang seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertipikat hak atas tanah, kecuali sertipikat tersebut mempunyai hubungan hukum seperti sertipikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan atau di atas hak milik. Sertipikat kedua (pengganti) merupakan sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertipikat pertama yang hilang,

terhadap bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama, dan obyeknya juga sama.

### ***Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti, Karena Hilang***

Permasalahan yang timbul kemudian adalah bagaimana jika sertipikat yang telah dinyatakan hilang tersebut kemudian ditemukan atau malah sertipikat yang dinyatakan hilang tersebut ternyata digadaikan dibawah tangan bahkan dijual dibawah tangan. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pihak yang memegang sertipikat kedua (pengganti) yang dengan itikat baik telah memperoleh hak tersebut misalnya karena jual beli atau Pemegang hak tanggungan.

Secara administrasi Pendaftaran Tanah bagi seseorang atau badan hukum sebagai subyek hukum hak atas tanah yang kehilangan sertipikat hak atas tanah, bisa mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan pada letak tanahnya, Sertipikat pengganti dari sertipikat yang hilang dengan urutan mekanismenya sebagaimana diatur dalam Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- A. Pemohon dalam hal ini orang/badan hukum yang namanya tercantum sebagai pemegang hak harus menyatakan dibawah sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan;
- B. Penerbitan sertipikat pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon atau untuk daerah pelosok diumumkan pada kantor Kepala Desa setempat;
- C. Dalam pengumuman tersebut telah dinyatakan bahwa sertipikat yang hilang dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak setelah dilakukan penerbitan sertipikat pengganti.

Kepada pemegang Hak Atas Tanah yang telah terdaftar tersebut kepadanya dapat diberikan sertifikat atau Sertipikat Pengganti. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak terdiri dari salinan Buku Tanah dan salinan Surat Ukur (B. Harsono, 1986). Sertifikat maupun Sertifikat Pengganti tersebut merupakan tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa daftar-daftar Buku Tanah dalam rangka pendaftaran hak dari padanya diterbitkan Sertifikat atau Sertifikat Pengganti merupakan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti, kepada siapa Penggugat harus dapat membuktikan gugatannya.

Sertipikat dan sertipikat pengganti karena hilang, adalah berasal dari Salinan Buku Tanah dan Salinan Surat Ukur, dari nomor yang sama, sehingga kekuatan hukumnya juga sama, hal ini sesuai ketentuan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa “Untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah (Kartasaputra, 1986; Sembiring, 2010; Tehupeior, 2012).

Dengan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut melalui Berita Acara Pengumuman yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, sertipikat yang terbit terdahulu telah dinyatakan tidak berlaku, sehingga apabila setelahnya diterbitkannya sertipikat pengganti karena hilang, ada orang yang masih memegang sertipikat tersebut sudah tidak bisa melakukan perbuatan hukum apapun, karena semua pihak yang akan melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah, yang telah terdaftar harus melakukan ceking sertipikatnya terlebih dahulu, pada waktu ceking sudah tidak dapat dilayani oleh Kantor Pertanahan.

#### **IV. SIMPULAN**

Melalui pendekatan di atas dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

Sertipikat Pengganti karena hilang, mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang dinyatakan hilang, karena sama-sama merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dengahn nomor yang sama.

Untuk pemegang hak yang dalam hal ini orang yang telah melakukan perbuatan hukum (jual beli, hibah, jaminan kredit) terhadap hak atas tanah yang tanda bukti hak nya berupa Sertipikat Pengganti karena hilang, secara hukum telah memperoleh perlindungan hukum dari hukum pidana ,hukum Tata Usaha Negara dan hukum perdata

**DAFTAR PUSTAKA**

- Djanggih, H., & Salle, S. (2018). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta: Research Law Journal*, 12(2).
- Ekpodessi, S. G. N., & Nakamura, H. (2018). Land use and management in Benin Republic: An evaluation of the effectiveness of Land Law 2013-01. *Land Use Policy*, Vol 78 (November 2017), 61–69.
- Hajati, S. (2005). Restrukturisasi Hak atas Tanah dalam rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional.
- Hananel, R. (2015). The Land Narrative: Rethinking Israel's National Land Policy. *Land Use Policy*, 45, 128–140.
- Harsono, B. (1986). Hukum agraria Indonesia: himpunan peraturan-peraturan hukum tanah. Penerbit Djambatan.
- Harsono, S. (1997). Konflik-Konflik Pertanahan dan Upaya-Upaya Penyelesaiannya. Yogyakarta.
- Hatta, M. (1977). Pelaksanaan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33. Penjabaran Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, 1, 26–33.
- Kartasaputra, R. G. (1986). Masalah pertanahan di Indonesia. Bina Aksara.
- Li, H., Zhang, X., Zhang, X., & Wu, Y. (2017). Utilization benefit of cultivated land and land institution reforms: Economy, society and ecology. *Habitat International*, Vol 77 (December), 0–1.
- Luthfi Ibrahim, N. (2002). Kebijakan Dalam Melaksanakan Pembaruan Agraria. In Seminar Nasional Pertanahan. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Moerdiono, M. (1988). Dimensi-Dimensi Masalah Pertanahan Kita. Jakarta.
- Salindeho, J. (1994). Manusia, tanah, hak dan hukum. Sinar Grafika.
- Sembiring, J. J. (2010). Panduan Mengurus Sertifikat Tanah. VisiMedia.
- Tehupeiory, A. (2012). Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia. RAIH ASA SUKSES.
- Tura, H. A. (2018). Land Use Policy Land rights and land grabbing in Oromia, Ethiopia. *Land Use Policy*, 70(October 2017), 247–255.
- Van Wagner, E. (2016). Law's rurality: Land use law and the shaping of people-place relations in rural Ontario. *Journal of Rural Studies*, 47, 311–325.
- Wang, J., Lin, Y., Glendinning, A., & Xu, Y. (2018). Land-use changes and land policies evolution in China's urbanization processes. *Land Use Policy*, 75(February), 375–387.
- Ye, L., Huang, X., Yang, H., Chen, Z., Zhong, T., & Xie, Z. (2018). Effects of dual land ownerships and different land lease terms on industrial land use efficiency in Wuxi City, East China. *Habitat International*, (January 2017).