

**TESIS**

**KEKUATAN HUKUM DARI SERTIPIKAT PENGGANTI**



**Disusun Oleh:**

**ANANTA TRIYATMOJO**

**NIM : 12216025**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA**

**2018**

**TESIS**

**KEKUATAN HUKUM DARI SERTIPIKAT PENGGANTI**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun Oleh :**

**ANANTA TRIYATMOJO**

**NIM : 12216025**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

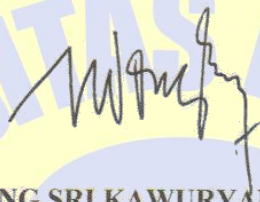
**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

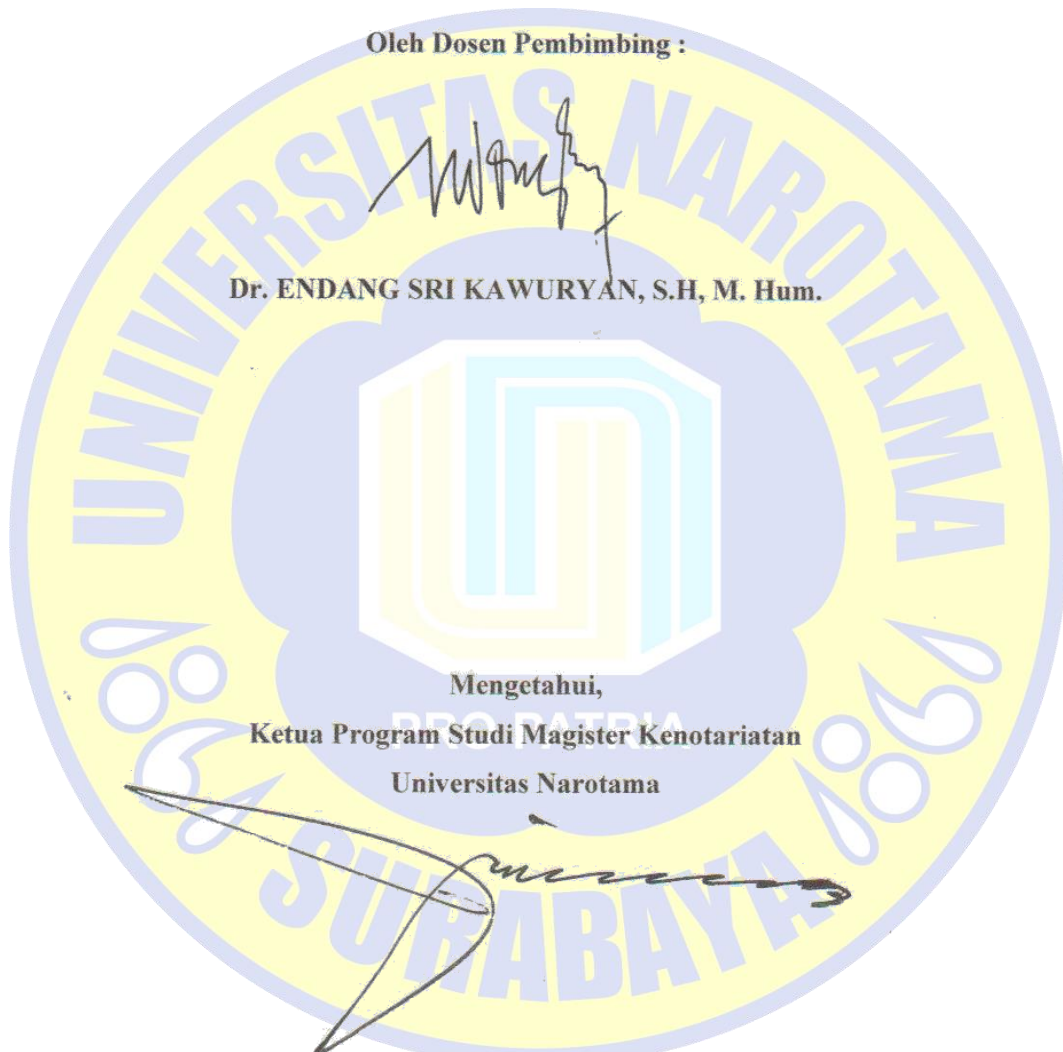
**2018**

**LEMBAR PENGESAHAN  
TESIS INI TELAH DI UJI  
PADA TANGGAL 27 Agustus 2018**


**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. ENDANG SRI KAWURYAN, S.H, M. Hum.**



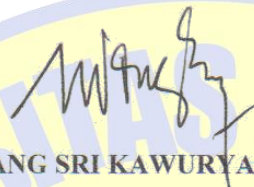
**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



**Dr. HABIB ADJIE, S.H., M. Hum.**

**LEMBAR PENGESAHAN  
TESIS INI TELAH DIREVISI  
PADA TANGGAL 27 Agustus 2018**

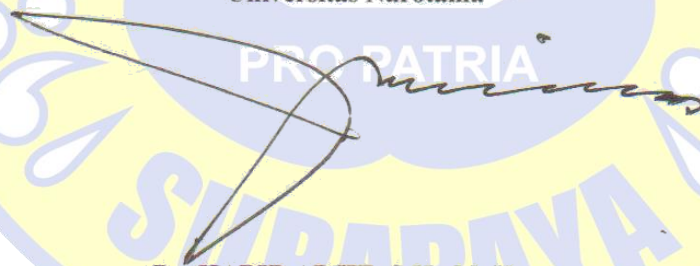
**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. ENDANG SRI KAWURYAN, S.H, M. Hum.**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



**Dr. HABIB ADJIE, S.H., M. Hum.**

**TESIS**  
**KEKUATAN HUKUM DARI SERTIPIKAT PENGGANTI**

**PADA TANGGAL 27 Agustus 2018**



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar S2 kenotariatan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 27 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan,



ANANTA TRIYATMOJO  
NIM : 12216025

## RINGKASAN

Penelitian ini berjudul “**KEKUATAN HUKUM DARI SERTIPIKAT PENGGANTI**”. Isu Hukum dalam Penelitian ini adalah :

1. Kedudukan hukum sertipikat pengganti hak atas tanah
2. Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah

Sebagaimana dengan isu hukum yang dikaji, maka penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat normatif dengan menggunakan diskripsi komparatif dari ketentuan-ketentuan perundangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan tersier. langkah penelitian tesis ini adalah pertama-tama peneliti menetapkan isu hukum yang menjadi acuan pokok dalam pembahasan selanjutnya dari isu hukum tersebut, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, selanjutnya bahan hukum yang telah terkumpul tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi berdasarkan isu hukum yang digunakan dan mensistematisasi kemudian dilakukan analisis dan disimpulkan.

Maka dari itu berdasarkan hasil penelitian atas isu hukum diatas maka saran dari penulis yaitu :

1. Menyikapi permasalahan yang mungkin timbul dengan diterbitkannya sertipikat pengganti karena hilang disarankan Kepala Kantor Pertanahan berani tegas, untuk menolak pengaduan-pengaduan yang dilakukan pihak-pihak setelah jangka waktu pengumuman berakhir, karena berdasarkan Hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, pengaduan-pengaduan tersebut telah daluwarsa.

2. Hendaknya para penegak hukum, dalam hal ini Kepolisian Negara, Kejaksaan Agung, maupun Mahkamah Agung, beserta jajarannya memahami mengenai kewenangan penanganan masalah-masalah pertanahan, terutama penegakan hukum pertanahan instansi mana yang berwenang menyelesaikannya, harus menolak bila ada laporan pidana mengenai masalah yang menyangkut kasus pertanahan





## 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. Bagaimana kekuatan hukum dari sertipikat pengganti dan pembuktiannya baik Pertada, Pidana, maupun Tata Usaha Negara. 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, Sertipikat Pengganti, Kekuatan Hukum, Perlindungan 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. What is the legal strength of the substitute certificate and verification of both Civil, Criminal and State Administration. 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: Certificate, Alternative certificate, legal force, legal protection**



## KATA PENGANTAR

Salam sejahterah, terima kasih kepada Tuhan, YME, yang telah menyertai dan memberi kekuatan kepada peneliti, sehingga dapat menyelesaikan Penelitian yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM DARI SERTIPIKAT PENGGANTI”**

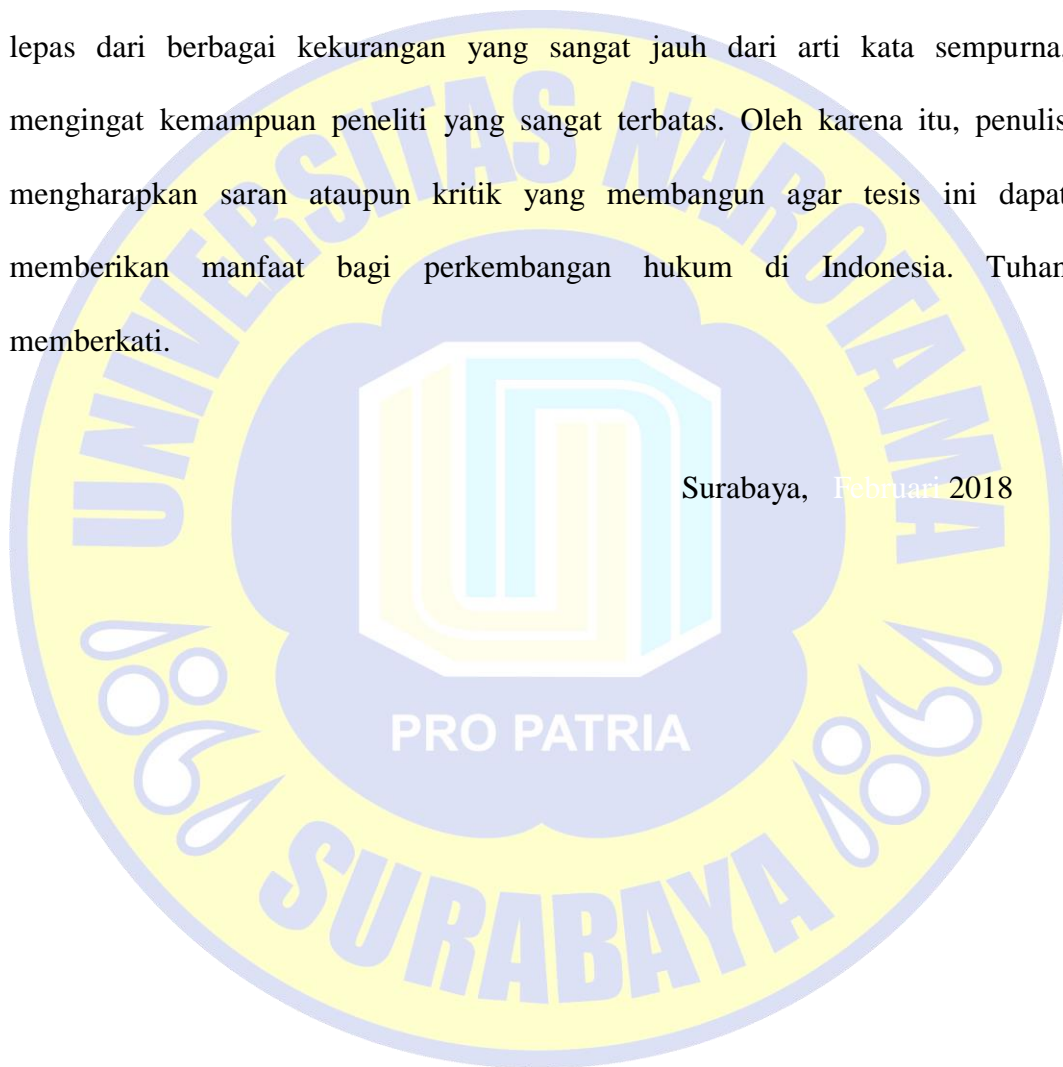
Dalam proses penelitian tesis ini, penulis banyak sekali mengalami hambatan dan tantangan. Namun atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materiil. Maka dengan ini penulis ingin memberikan penghargaan berupa ucapan terima kasih atas bantuan yang telah diterima penulis dimulai dari awal dilaksanakan hingga diselesaikannya tesis ini. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Hj. Rr. Iswachyu Dhaniati, DS, S.T., M.HP., Selaku Rektor Universitas Narotama
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama.
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama.
4. Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum., selaku pembimbing yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan baik dari segi waktu dan dukungan moril, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
5. Seluruh Bapak, Ibu Dosen, beserta staf Fakultas Hukum Universitas Narotama atas segala bimbingannya saat menempuh studi di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama.
6. Untuk, kedua orang tua saya, terimakasih telah menyebut nama saya dalam setiap doa-doamu, kasih sayang, motivasi, maafkan telah banyak merepotkan.

7. Teman-teman kuliah seperjuanganku Bu Fetty, Rey, Rina, Dimas, Brian, Ferry, Komang, Bagas, serta Iqbal yang telah membantuku selama kuliah semoga kita semua menjadi orang-orang berguna dalam segala aspek dikemudian hari.

Dengan segala kerendahan hati, peneliti menyadari bahwa tesis ini tidak lepas dari berbagai kekurangan yang sangat jauh dari arti kata sempurna, mengingat kemampuan peneliti yang sangat terbatas. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran ataupun kritik yang membangun agar tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia. Tuhan memberkati.

Surabaya, Februari 2018



## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi .....	iii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji .....	iv
Surat Pernyataan.....	v
Ringkasan.....	vi
Abstrak .....	viii
Kata Pengantar .....	x
Daftar Isi.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian dan manfaat penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	9
1.5. Tinjauan Pustaka .....	10
1.6. Metode Penelitian.....	14
1.7. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG</b>	
2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	18
2.2. Hasil Akhir dari Proses Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali .....	38

<b>BAB 3 PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG</b>	
3.1. Pemegang Hak Atas Tanah Sertipikat Pengganti Karena Hilang.....	46
3.2. Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.....	47
3.3 Perlindungan Hukum Dalam Hukum Pidana .....	50
3.4 Perlindungan Hukum menurut Hukum Tata Usaha Negara.....	59
3.5 Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti .....	61
3.6 Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	64
3.7 Perlindungan Hukum Menurut Hukum Perdata .....	67
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
4.1. Kesimpulan .....	73
4.2 Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	75

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

- a. Sertipikat Pengganti karena hilang, mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang dinyatakan hilang, karena sama-sama merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dengan nomor yang sama, yang merupakan 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. Dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat pengganti karena hilang atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh hak tersebut dengan itikat baik, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntutnya, kecuali pada saat diumumkan yang bersangkutan mengajukan keberatan atau sanggahan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. Para pihak yang terkait dengan suatu perbuatan hukum atau hubungan hukum (jual beli, hibah, jaminan kredit), terhadap hak atas tanah yang tanda bukti haknya merupakan sertipikat pengganti karena hilang tidak perlu ragu-ragu, karena perbuatannya telah memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum baik ditinjau dari hukum pidana, perdata maupun tata usaha negara, asalkan melaksanakan dengan etiket baik dan sesuai prosedur

hukum yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

#### 4.2. Saran

- a. Menyikapi permasalahan yang mungkin timbul dengan diterbitkannya sertifikat pengganti karena hilang disarankan Kepala Kantor Pertanahan berani tegas, untuk menolak pengaduan-pengaduan yang dilakukan pihak-pihak setelah jangka waktu pengumuman berakhir, karena berdasarkan Hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, pengaduan-pengaduan tersebut telah daluwarsa.
- b. Hendaknya para penegak hukum, dalam hal ini Kepolisian Negara, Kejaksaan Agung, maupun Mahkamah Agung, beserta jajarannya memahami mengenai kewenangan penanganan masalah-masalah pertanahan, terutama penegakan hukum pertanahan instansi mana yang berwenang menyelesaikannya, harus menolak bila ada laporan pidana mengenai masalah yang menyangkut kasus pertanahan



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Achmad ali, *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002
- \_\_\_\_\_, *Menguak Takbir Hukum*, Chandra Pratama, Jakarta, 1996
- Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Atmasasmita.R., *Sistem Peradilan Pidana*, Bina Cipta, Bandung, 1996
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumini, Bandung, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 1999
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1996
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Gosita.A. *Masalah Korban Kejahatan*, Akademika Presindo, Jakarta, 1993
- Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Akademi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkolo, Surabaya 2002
- Muladi, *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1995
- Mulyatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Offset Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1980
- Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010

\_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, 1987

Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, 1983

Sudikno Mertokusumo dan Pitlo, Bab Tentang Penemuan Hukum, PT. Citra Aditya BAKTI 1993

Sutardja Sudradjat, *Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1998

Yahya Harahap.M, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004

## **B. Peraturan Perundang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **B. Lain-lain**

Setiono, *Rule of Law (Sepremasi Hukum)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004

Kamus Belanda – Indonesia W. Van Hoeve, Jakarta : Penerbit Ichtiar baru Van Hoeve, 1986