

**SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
ATAS PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI
(STUDI KASUS SERTIPIKAT HAK MILIK No. 524
DAN No. 535 DI KELURAHAN AHUSEN KOTA AMBON)**

Skripsi

**Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh sebutan
Sarjana Sains Terapan**



Oleh:

MACHDALENA PUTRI

NIM. 09182431/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA
2013**

ABSTRACT

Various disputes and conflicts of interest that arise in the life society, making the legal certainty of land rights is important for actors who need the land. Issues of land rights certificate replacement for lost, become the one of the triggers for potential conflicts of land ownership that led to the growing importance of legal certainty for the land rights. Law No. 5 year 1960 on Basic Regulation Agrarian, Government Regulation No. 24 year 1997 on Land Registration and Regulation of the Minister of Agrarian No. 3 year 1997 on the Implementing Provisions of Government Regulation No. 24 year 1997 become the legal basis for the government to provide legal certainty of land rights in Indonesia. The purpose of this research, first, to investigate legal certainty of evidence of land right title for application of issuance of land rights certificate replacement for lost No. 524 and No. 535 Village Ahusen Ambon City. The second purpose is to determine the legal implications of criminal law and civil law against the issuance of land rights certificate replacement for lost that proved there are defects in evidence of land right title application.

The method used in this research is the normative legal research methods with law approach and analytical approach. With this research method, the primary and secondary legal materials serve as the initial basis for further analysis associated with phenomena that occur in the case of of land rights certificate replacement for lost No. 524 and No. 535 Village Ahusen Ambon City.

The results showed that: *First*, formal juridical aspects of legal certainty in the application for issuance of land rights certificate replacement for lost No. 524 and No. 535 Village Ahusen Ambon City can not be realized properly. This is because the provisions of land rights certificate replacement for lost are not fulfilled yet, in particular the provisions of clause 57 subsection (2) and (4), clause 59 subsection (1) of Government Regulation No. 24 year 1997 on Land Registration. *Second*, the legal implications of issuance of land rights certificate replacement for lost which proves administrative defective in evidence of land right title application, from the criminal law that the defendant is free from criminal charges, that do not have any legal obligation to the criminal complainant. On the other hand, the criminal complainant does not have the right to claim back the same case with the same defendant to the judiciary. While the implications of civil law, that land rights certificate replacement for lost No. 524 and No. 535 Village Ahusen Ambon City has no legal power. For land rights-holders, he still must have remain finishing receivable with Cimb Niaga Bank although land right certificate replacement for lost as assurance can be declared not have the force of law.

Key word: land rights certificate replacement, legal certainty, legal implications from the criminal law and civil law.

DAFTAR ISI

	Hal
Halaman judul	i
Halaman pengesahan	ii
Halaman pernyataan keaslian	iii
Halaman motto	iv
Halaman persembahan	v
Kata pengantar	vii
Intisari	viii
<i>Abstract</i>	ix
Daftar isi	x
Daftar tabel	xii
Daftar gambar	xiii
Daftar lampiran	xiv
BAB. I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang	1
B. Permasalahan	8
1. Identifikasi masalah	8
2. Perumusan masalah	9
3. Pembatasan masalah	9
C. Tujuan dan kegunaan penelitian	10
1. Tujuan penelitian	10
2. Kegunaan penelitian	10
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	12
A. Tinjauan pustaka	12
1. Pendaftaran tanah di Indonesia	12
a. Pengertian, tujuan dan asas pendaftaran tanah	12
b. Sistem pendaftaran tanah dan sistem publikasi	16
2. Sertipikat hak atas tanah di Indonesia	21
a. Pengertian sertipikat hak atas tanah	21
b. Sifat pembuktian sertipikat hak atas tanah	21
c. Penerbitan sertipikat pengganti	22
3. Pembebanan hak milik atas tanah dengan hak tanggungan	26
4. Sengketa pertanahan	29
a. Pengertian sengketa	29
b. Tipologi sengketa pertanahan	32
c. Penyelesaian sengketa pertanahan	32
1) Bentuk penyelesaian sengketa pertanahan	32
2) Pelaksanaan putusan pengadilan perdata	34
3) Tindak pidana pertanahan	39

	4) Penyelesaian kasus pertanahan untuk menjalankan putusan pengadilan oleh BPN	43
	B. Kerangka pemikiran	47
BAB.III	METODE PENELITIAN	50
	A. Jenis penelitian	50
	B. Lokasi penelitian	51
	C. Jenis data dan sumber data	52
	D. Teknik pengumpulan data	55
	E. Teknik analisis data	55
	F. Teknik pengambilan kesimpulan	56
	G. Jadwal penelitian	56
BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	58
	A. Gambaran umum Kota Ambon	58
	1. Letak geografis	58
	2. Kependudukan	61
	3. Perekonomian daerah	61
	B. Aspek pertanahan	62
	1. Gambaran umum Kantor Pertanahan Kota Ambon	62
	2. Penggunaan tanah	66
	3. Penanganan SKP pertanahan di Kota Ambon	67
BAB V	ASPEK KEPASTIAN HUKUM ALAS HAK DALAM PERMOHONAN PENERBITAN SERTIPIAT PENGGANTI KARENA HILANG	70
	A. Pelaksanaan pelayanan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kota Ambon	
	1. Prosedur dan mekanisme pelayanan permohonan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kota Ambon	73
	2. Hambatan pelaksanaan permohonan sertipikat pengganti karena hilang	74
	B. Analisis terhadap alas hak penerbitan sertipikat pengganti karena hilang atas sertipikat hak milik No. 524 dan No. 535 di Kelurahan Ahusen Kota Ambon	76

BAB VI	IMPLIKASI YURIDIS DARI PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI KARENA HILANG DENGAN ALAS HAK YANG TERBUKTI CACAT HUKUM	88
	A. Analisis yuridis putusan peradilan kasus penerbitan sertipikat pengganti karena hilang	88
	1. Analisis putusan pidana	88
	2. Analisis putusan perdata	96
	B. Implikasi yuridis putusan peradilan kasus sertipikat hak milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan ahusen Kota Ambon	112
	1. Implikasi dari segi hukum pidana	112
	2. Implikasi dari segi hukum perdata	113
BAB VII	PENUTUP	118
	A. Kesimpulan	118
	B. Saran	121
	DAFTAR PUSTAKA	122
	LAMPIRAN	125

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Konflik kepentingan masyarakat di atas bidang tanah mengindikasikan ketidakpastian hubungan penguasaan antara manusia dengan tanah, sedangkan kepastian itu merupakan hal yang mendasar untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupannya.¹ Sehubungan dengan hal tersebut, maka adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah menjadi semakin penting dirasakan oleh berbagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 19 menyatakan bahwa, untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Tanda bukti hak atas tanah ini disebut sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil proses pendaftaran tanah berisi data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek hak atas tanah. Menurut Maria

¹ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Cetakan Pertama 2008, Jakarta, hlm. 3.

Soemarjono,² kepemilikan sertipikat mempunyai nilai lebih bagi pemegang hak atas tanah. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Pendapat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“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.”

Ketentuan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di atas, mencerminkan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia menganut stelsel negatif bertendensi positif. Sistem publikasi ini pada intinya menyatakan semua keterangan yang tercantum di buku tanah dan sertipikat berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat, sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa diberikan jangka waktu 5 tahun untuk pengajuan keberatan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pengajuan gugatan ke Pengadilan. Sesuai penjelasan Pasal 32 Peraturan

² Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 163.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengaturan jangka waktu ini merujuk pada lembaga *rechtsverwerking* di dalam hukum adat sebagai dasar hukum tanah nasional di Indonesia. Di dalam hukum adat, jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat, sangat tergantung pada alat bukti penguasaan tanah yang digunakan sebagai dasar bagi pendaftaran tanah. Alat bukti pendaftaran tanah yang dimaksud adalah alat bukti hak baru dan alat bukti hak lama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 (pembuktian hak baru) dan Pasal 24 (pembuktian hak lama) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan tindak lanjut dari amanat Pasal 19 UUPA.

Beberapa permasalahan sering muncul terhadap sertipikat hak atas tanah, seperti sertipikat rusak, masih menggunakan blanko lama maupun hilang. Hal ini telah diatur ketentuan hukumnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997 tentang Pendaftaran

Tanah Pasal 137 sampai dengan Pasal 139 mengenai penerbitan sertipikat pengganti.

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang menjadi lebih rawan memicu potensi konflik dibandingkan dengan permohonan sertipikat pengganti karena rusak. Hal ini mengingat seringnya terjadinya kasus penipuan terutama dalam peralihan hak atas tanah. Penjual yang tidak beritikad baik membuat keterangan palsu mengenai hilangnya sertipikat hak atas tanah. Sementara pembeli beritikad baik untuk membeli sebidang tanah, tanpa mengetahui penipuan yang dilakukan penjual atau kuasanya.

Maluku adalah salah satu Provinsi di Indonesia bagian timur yang sedang berkembang seiring dengan adanya kebijakan otonomi daerah. Daerah Maluku khususnya Kota Ambon sebagai ibukota provinsi tentunya menjadi pusat perkembangan ekonomi utama di provinsi ini. Sejalan dengan konsep Kota Ambon sebagai daerah perkembangan *Water Front City* maka kegiatan ekonomi berbasis kota pelabuhan menjadi perhatian utama Pemerintah Kota Ambon. Berbagai peningkatan kebutuhan akan tanah secara nyata telah memunculkan berbagai bentuk permasalahan tanah yang cukup kompleks di Kota Ambon. Tanah atau lahan yang sudah bersertifikat menimbulkan masalah tersendiri, klaim hak milik atas sebidang tanah atau lahan oleh dua belah pihak yang sama-sama memiliki surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) kerap terjadi, dan tidak jarang menyulut konflik horisontal.

Berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, di Kota Ambon tepatnya di Kelurahan Ahusen telah terjadi sengketa kepemilikan tanah antara orang perorangan. Sengketa kepemilikan tanah tersebut terkait dengan adanya penerbitan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 524 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 535 yang terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Ahusen Kota Ambon.

Kronologi sengketa kepemilikan ini berawal dari pembebanan SHM No. 524 dan No. 535 oleh Sdr. Nick Tanimea ke Bank Mandiri. Selanjutnya untuk melunasi hutang bank, Sdr. Nick Tanimea memberikan kuasa menjual atas SHM No. 524 dan SHM No. 535, kepada Max Milaan Rumoei berdasarkan akta notaris No. 32 tanggal 26 Mei 2004. Namun tanpa sepengetahuan Sdr. Nick Tanimea, Sdr. Max Milaan Rumoei memberikan kuasa menjual (substitusi) atas tanah SHM No. 524 dan SHM No. 535 tersebut kepada Sdr. Telly Nio.

Sdr. Telly Nio kemudian mengajukan permohonan Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ke Kantor Pertanahan Kota Ambon. Permohonan ini berdasarkan keterangan dari Sdr. Max Milaan Rumoei bahwa SHM atas kedua bidang tanah tersebut hilang. Selanjutnya oleh Sdr. Telly Nio berdasarkan Akta Jual Beli No. 117/2004 tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli No. 118/2004 tanggal 7 Juni 2004, tanah SHM No. 524 dan SHM No. 535 atas nama Sdr. Nick Tanimena tersebut dijual kepada Theis

Tuhuteru. Setelah itu kedua SHM tersebut dibalik nama atas nama Theis Tuhuteru.

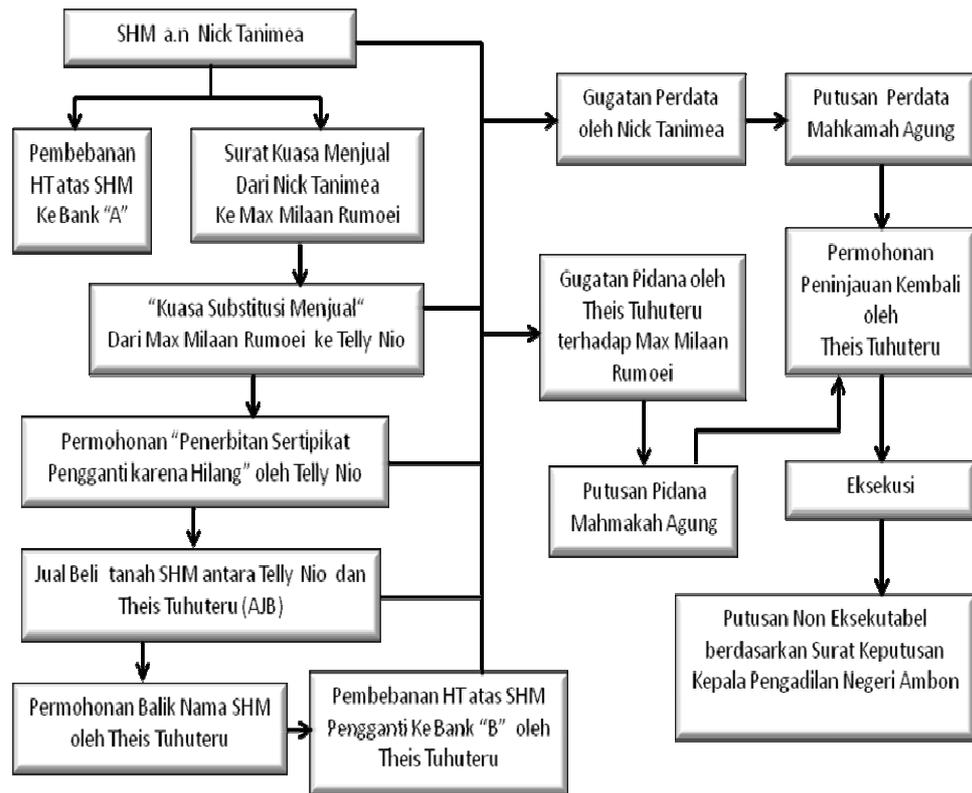
Kedua SHM tersebut dijaminkan ke Bank Lippo.Tbk oleh Theis Tuhuteru pada tahun 2005. Pada tahun 2008, ternyata sertipikat atas nama Sdr. Theis Tuhuteru tersebut digugat oleh Sdr. Nick Tanimena dengan alasan kuasa penjualan tanahnya telah disalahgunakan oleh penerima kuasa. Kasus ini telah diperkarakan sampai tingkat Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung. Dalam putusan terakhir ini (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 544/PK/PDT/2010) memenangkan Nick Tanimena sebagai pemilik yang berhak atas tanah SHM No. 524 dan SHM No. 535.

Sampai saat ini, eksekusi atas tanah yang bersangkutan tidak terlaksana sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut. Hal ini terjadi karena Ketua Pengadilan Negeri Ambon berdasarkan Penetapan No. 01/Eks/2012/PN.AB tanggal 1 Agustus 2012 yang intinya menetapkan, menolak permohonan eksekusi Nick Tanimena, menyatakan permohonan eksekusi atas nama Nick Tanimena terhadap putusan Kasasi Mahkamah Agung tidak dapat dilaksanakan karena Sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek perkara sedang dijaminkan di Bank Lippo. Tbk (sekarang Bank CIMB Niaga).³

³ Siwalima, Rabu 5 September 2012, *Ketua PN: Eksekusi tak Dilakukan Lantaran Sertifikat Ada di Bank*, (http://www.siwalimanews.com/post/ketua_pn_eksekusi_tak_dilakukan_lantaran_sertifikat_ada_di_bank) di download tanggal 7 November 2012.

Kronologi sengketa kepemilikan ini dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 1. Kronologi sengketa kepemilikan tanah atas SHM No. 524 dan No. 535 di Kel. Ahusen Kota Ambon



Berdasarkan uraian kronologi sengketa kepemilikan tanah terkait bidang tanah dengan sertipikat Hak Milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon, penting kiranya dikaji lebih lanjut mengenai kasus sengketa tersebut khususnya dalam kaitannya dengan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Hal ini mengingat kedudukan sertipikat pengganti yang sama dengan sertipikat hak atas tanah, yaitu sebagai alat bukti yang kuat dan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Sehubungan dengan uraian sengketa kepemilikan tanah di Kelurahan Ahusen Kota Ambon sebelumnya, penulis mengangkat kasus tersebut dalam penelitian dengan judul: “Sengketa kepemilikan tanah atas penerbitan sertipikat pengganti (studi kasus sertipikat Hak Milik No. 524 dan No. 535 di Kelurahan Ahusen Kota Ambon).”

B. Permasalahan

1. Identifikasi masalah

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil proses pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Kekuatan sertipikat hak atas tanah ini juga berlaku sama dengan sertipikat pengganti hak atas tanah yang diterbitkan sesuai prosedur yang berlaku di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun demikian, sebagai instansi pelaksana kegiatan pendaftaran tanah yang menganut sistem publikasi stelsel negatif bertendensi positif, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mempunyai kewenangan uji materiil terhadap bukti permohonan penerbitan sertipikat. Kondisi ini akhirnya berujung pada banyaknya terjadi sengketa kepemilikan tanah yang kemudian menjadi gugatan pada lembaga peradilan. Permasalahan tersebut kemudian menjadi semakin kompleks jika sertipikat, dalam kasus

ini adalah penerbitan sertipikat pengganti yang hilang, ternyata telah dibebankan dengan suatu hak tanggungan. Kepastian hukum hak atas tanah menjadi semakin penting bagi pihak kreditur maupun debitur hak tanggungan.

2. Perumusan masalah

Dari hasil identifikasi masalah di atas, maka dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana aspek kepastian hukum dari alas hak dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang terhadap sertipikat Hak Milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon?
- b. Bagaimana implikasi yuridis dari penerbitan sertipikat pengganti karena hilang Hak Milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon, yang terbukti terdapat cacat hukum dalam alas hak permohonannya?

3. Pembatasan masalah

Penelitian diharapkan dapat mencapai sasaran target yang optimal, namun mengingat keterbatasan dan kemampuan peneliti maka dalam penelitian ini ditentukan pembatasan masalah sebagai berikut:

- a. Aspek kepastian hukum dari alas hak yang dimaksud adalah kepastian hukum secara yuridis formil dari alas hak yang menjamin kepastian subyek dan obyek hak atas tanah serta penerapan aturan hukum yang benar sehingga substansi hukum terpenuhi. Menurut Muchtar Wahid, kepastian hukum secara yuridis formil ini diistilahkan dengan

kepastian hukum relatif.⁴ Hal ini mengacu pada prosedur dan mekanisme penerbitan sertipikat pengganti karena hilang.

- b. Implikasi yuridis yang dimaksud adalah dampak yang ditimbulkan menurut hukum. Dalam penelitian ini adalah dampak menurut hukum perdata dan pidana.

C. Tujuan dan kegunaan penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui aspek kepastian hukum dari alas hak dalam permohonan atas penerbitan sertipikat pengganti karena hilang atas sertipikat Hak Milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon.
- b. Untuk mengetahui implikasi yuridis penerbitan sertipikat pengganti karena hilang Hak Milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon yang terbukti terdapat cacat hukum dalam alas hak permohonannya.

2. Kegunaan penelitian

- a. Untuk memberikan informasi mengenai kasus sengketa kepemilikan tanah dalam kaitannya dengan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah Pusat dan Daerah serta BPN terkait upaya penyelesaian sengketa

⁴ Muctar Wahid, op. cit., hlm. 117-136 dan hlm. 168.

pertanahan khususnya sengketa kepemilikan tanah akibat penerbitan sertipikat pengganti yang hilang.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Aspek yuridis formil kepastian hukum alas hak dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang atas sertipikat hak milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon belum dapat terwujud dengan baik. Hal ini disebabkan karena ada beberapa prosedur pelayanan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang tidak dijalankan sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:
 - a. Ketentuan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pihak yang berhak mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena hilang adalah pemegang hak sesuai sertipikat hak atas tanah yang hilang. Dalam kasus ini permohonan diajukan oleh penerima kuasa substitusi dari transaksi jual beli tanah sertipikat hak milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon.
 - b. Ketentuan Pasal 57 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa penggantian sertipikat

dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan. Dalam kasus sertipikat hak milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon, pencatatan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang pada halaman ke-2 (kedua) buku tanah sudah dilakukan. Namun pencatatan pada hal ke-3 (ketiga) buku tanah dan sertipikat pengganti karena hilang mengenai pembebanan hak tanggungan yang masih melekat terhadap hak milik atas tanah sertipikat No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen tidak dilakukan.

- c. Ketentuan dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 138 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk. Pihak yang bersangkutan yang dimaksud adalah pemegang hak atas tanah sebelum sertipikat hilang, namun dalam kasus ini yang bersumpah adalah penerima kuasa substitusi dalam transaksi jual beli tanah sertipikat Hak Milik No. 524 dan No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon.

2. Implikasi yuridis dari penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang terbukti cacat hukum administrasi dalam alas hak permohonannya adalah sebagai berikut:

a. Hukum pidana

Pihak Terdakwa, Sdr Max Millian Rumoei, sudah terbebas dari tuntutan pidana sehingga tidak mempunyai kewajiban hukum apapun terhadap pihak pelapor perkara pidana yaitu Sdr. Telly Nio dan Sdr. Theis Tuhuteru. Di sisi lain, pihak pelapor perkara tidak mempunyai hak untuk menuntut kembali kasus yang sama dengan terdakwa yang sama ke lembaga peradilan.

b. Hukum perdata

Implikasinya adalah sertipikat pengganti karena hilang atas SHM No. 524 dan SHM No. 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini akan berdampak terhadap pihak pemegang hak sesuai sertipikat yang cacat hukum administrasi (Theis Tuhuteru) dan pihak Bank Cimb Niaga sebagai kreditur. Bagi pihak pemegang hak, harus tetap menyelesaikan piutangnya dengan pihak Bank Cimb Niaga walaupun sertipikat jaminan dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

B. SARAN

1. Aparat BPN diharapkan untuk selalu menjaga kecermatan dan ketelitian dalam menjalankan semua prosedur pelayan pertanahan terkait penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Hal ini sangat penting guna terwujudnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah terutama dari aspek yuridis formil.
2. Peran aktif BPN sangat diharapkan dalam kegiatan berperkara di pengadilan terkait kasus-kasus pertanahan. Hal ini terutama dalam aspek pembuktian berupa warkah permohonan hak atas tanah. Oleh karena itu pengelolaan warkah yang baik sangat diperlukan guna kelancaran penanganan kasus-kasus sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU DAN JURNAL:

- Chandra, S., 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Jakarta: Grasindo.
- Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustak Pelajar.
- Harahap Yahya, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie.S., 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Mertokusumo Sudikno, 1988, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Muhadar, 2006, *Viktimisasi Kejahatan di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta: Penerbit LaksBang Pressindo.
- Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet.II. Jakarta: Kencana.
- Sarjita, 2004, *Strategi Mengelola Konflik Pertanahan*, Jurnal Mimbar Hukum UGM Volume X No. 48 Tahun 2004, Yogyakarta: Penerbit Universitas Gadjah Mada.
- Sarjita, Tjahjo Arianto, Moh. Machfud Zarqoni, 2011, *Strategi dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa dan Perkara Pertanahan untuk Keamanan di Bidang Investasi*, Cet. I. Yogyakarta: Mitra Amanah Publishing.
- _____, *Masalah Pertanahan Kontemporer & Keamanan Investasi Jangka Panjang (Long Term Profit)*, Makalah Seminar di Inna Garuda Hotel Yogyakarta.

Sitorus, Oloan, Darwinsyah Minin, 2006, *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah.

Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada.

Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.

Sutedi, Adrian, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.

Wahid Muctar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Cet. I. Jakarta: Republika.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960 LN No.104 Tahun 1960, TLN N.2043

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Sumber dari Internet:

Anonim, 2012, *Ketua PN: Eksekusi tak Dilakukan Lantaran Sertifikat Ada di Bank*, Ambon:Siwalima (http://www.siwalimanews.com/post/ketuapn_eksekusi_tak_dilakukan_lantaran_sertifikat_ada_di_bank) di download tanggal 7 November 2013.

Bank Indonesia, tanpa tahun, *Informasi dasar Produk Domestik Regional Bruto*, Jakarta (<http://www.bi.go.id>) di download tanggal 25 Agustus 2013.

Direktorat Jendral Cipta Karya Kementrian Pekerjaan Umum, tanpa tahun, *Profil
Kabupaten/Kota (Kota Ambon)*
(<http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/timur/maluku/ambon.pdf>)
di download tanggal 17 Juni 2013.