

**ANALISIS PROSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH  
PENGANTI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH ASLI SERTA  
AKIBAT HUKUMNYA  
(Studi Penelitian Di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**M. TRIO HARYONO  
NPM : 71210123173**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara**



**MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**

**PROSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH PENGGANTI  
DISEBABKAN HILANGNYA SERTIPIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH SERTA AKIBAT HUKUMNYA  
(Studi Penelitian Di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**M. TRIO HARYONO  
NPM : 71210123173**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara**

Medan, November 2023

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof.Dr.H.M. Yamin Lubis, S.H., M.S.,CN

Dr. Mukidi, SE., SH., M.H

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“Analisis Prosedur Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti Disebabkan Hilangnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Asli Serta Akibat Hukumnya (Studi Penelitian Di Kantor Pertanahan Kota Medan)”**. Tesis ini dimaksudkan untuk untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa proses tersusunnya tesis ini tidak terlepas dari segala bantuan yang telah diberikan oleh banyak pihak dan pada kesempatan ini penulis mengungkapkan rasa penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Danialsyah, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
2. Bapak Prof. Dr. H.M. Yamin Lubis, SH, MS.CN selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara sekaligus sebagai Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu
3. Bapak Dr. Mukidi, SE., SH., M.H sebagai selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu

4. Seluruh Dosen pengajar beserta para staff yang terlibat dalam Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat serta segala bantuannya kepada penulis.
5. Kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis dari kecil hingga dewasa yang senantiasa memberikan doa dan dukungan hingga saat ini, Mereka memiliki peran yang sangat penting dan tak terhingga, rasanya ucapan terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk menggambarkan wujud penghargaan penulis;
6. Keluarga penulis dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis hanya dapat mendo'akan, semoga Allah SWT memberikan limpahan rahmat dan berkahnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya selama ini. Segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka. Semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Yaa rabbal'alamin  
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, November 2023  
Penulis

**M. Trio Haryono**

## DAFTAR ISI

### Halaman

<b>ABSTRACT .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	11
D. Kerangka Teori dan Konseptual .....	12
1. Kerangka Teori.....	12
2. Kerangka Konseptual.....	31
E. Asumsi.....	33
F. Keaslian Penelitian .....	34
G. Metode Penelitian.....	36
1. Sifat Penelitian .....	36
2. Metode Pendekatan .....	37
3. Alat Pengumpulan Data .....	38
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data .	38
5. Analisis Data .....	40
<b>BAB II : KEDUDUKAN HUKUM DARI PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH PENGGANTI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ASLI .....</b>	<b>42</b>
A. Hak Atas Tanah.....	42
B. Pendaftaran Tanah.....	59
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti .....	66

<b>BAB III : PROSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH PENGANTI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ASLI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN .....</b>	<b>78</b>
A. Faktor-Faktor Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti	78
B. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti Disebabkan Hilangnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Asli Pada Kantor Pertanahan Kota Medan .....	83
<b>BAB IV : HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH PENGANTI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH ASLI DAN UPAYA MENGATASINYA PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN.....</b>	<b>104</b>
A. Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Pengganti Disebabkan Hilangnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Asli.....	104
B. Hambatan dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti Disebabkan Hilangnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Asli dan Upaya Mengatasinya	114
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>125</b>
A. Kesimpulan.....	125
B. Saran.....	126

**DAFTAR PUSTAKA.**

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2008.

-----, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013

-----; *Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006

Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta, Citra Media, 2017.

Budiman, Arif, *Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2007.

Fajar, Mukti & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

Friedman, W. *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset nasional*, Akmil, Magelang, 2017.

Halim, Ridwan, *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2013.

Hardjasoemantri, Koesnadi, *Hukum Tata Lingkungan*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2009.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2014.

- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008.
- Iskandar, Mudakir, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta, 2014.
- Juliantoro, Dadang, *Sengketa Agraria, Modal dan Transformasi Tanah Rakyat dan Demokrasi*, Forum LSM/LPSM, Yogyakarta, 2005.
- Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 2007.
- Kusumaatmaja, Mochtar, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013
- Parlindungan, AP, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 2003.
- ; *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali, 2012.
- Poerwadarminta, WJS. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2008.
- Purbacaraka, Purnadi dan A. Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2013.



- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bina Cipta, Bandung, 2004.
- Roosadijo, Marmin M. *Tinjauan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya*, Chalia Indonesia, Jakarta, 2007.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- ; *Perolehan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2015.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 2009.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2016.
- ; *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghia Indonesia, Jakarta, 2011.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Jakarta, 2013.
- Soetomo, *Pembebasan Pencabutan dan Permohonan Hak Atas Tanah*, Universitas Brawijaya, Malang, 2011.
- Soimin, Sudaryo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Suandra, I Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, cet. 1, Jakarta, Rineka Cipta, 2004.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas, 2018.
- ; *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2016.
- ; *Pengaturan Sumber Daya Alam di Indonesia, Antara yang Tersurat dan Tersirat*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bima Aksara, Jakarta, 2008.
- Suryabrata, Sumadi, *Metode Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sutrisno dan Wiwin Yulianingsih, *Etika dan Profesi Hukum*, Andi, Yogyakarta, 2016.
- Sutiarso, Cicut, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase dalam Sengketa Bisnis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2011.
- Syah, Mudakir Iskandar, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2007.
- Wuisman, J.J.J.M. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, UI press, Jakarta, 2006.
- Waluyo, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 2016.
- Yamin, Muhammad, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003.
- ; *Jawaban Singkat Pertanyaan-Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintahan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

### **C. Jurnal/Artikel**

Hadisiswati, Indri, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Volume 2, Nomor 1, Juli 2014.

Triyatmojo, Ananta dan Endang Sri Kawuryan , *Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang*, Jurnal Volume 12, Nomor 2, 2018.