

TANGGUNG JAWAB HUKUM BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SIKKA DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI ATAS SERTIPIKAT YANG HILANG

Fransiska Delfiana Urong^{1*}

^{1*} Fransiska Delfiana Urong; Fakultas Hukum, Universitas Nusa Nipa, Indonesia, email: defyurong@gmail.com
* Penulis Korepondensi email: defyurong@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Diterima: 17 April 2026

Direvisi: 22 Agustus 2026

Diterima: 10 September 2026

Diterbitkan: September 2026

Keywords:

Legal Responsibility; Replacement Certificate; Land Registration; Legal Certainty.

DOI:

<https://doi.org/10.51826/perahu.v14i2.1918>

Abstract

This study aims to analyze the implementation of issuing replacement certificates for lost land certificates at the National Land Agency of Sikka Regency, examine its legal responsibility in issuing replacement certificates, and identify obstacles and efforts to resolve them. This research was conducted at the Sikka Regency Land Office for six months using a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through observation, interviews, and documentation and analyzed using the Miles & Huberman model, consisting of data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results show that the issuance of replacement certificates for lost land certificates at the Sikka Regency Land Office has been carried out in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and other implementing regulations. The procedure involves reporting the loss, submitting an application, taking an oath, publishing an announcement through the media, re-measuring the land, issuing the replacement certificate, and transferring it to an electronic certificate. The replacement certificate has the same legal force as the original certificate and serves as valid proof of rights, ensuring legal certainty for land rights holders. The legal responsibility of the National Land Agency includes administrative procedures, legal protection, and good public services.

Copyright ©2026 by Author(s); This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.



PENDAHULUAN

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka merupakan instansi pemerintah yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, pengelolaan data yuridis dan data fisik tanah, serta penerbitan sertipikat hak atas tanah, termasuk penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat tanah yang hilang. Dalam proses penerbitan sertipikat pengganti tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka memikul tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa sertipikat pengganti diterbitkan kepada pihak yang berhak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Tanggung jawab hukum ini diwujudkan melalui penerapan prosedur administrasi yang cermat, verifikasi data yuridis dan fisik secara menyeluruh, serta penerapan prinsip kehati-hatian guna mencegah terjadinya sengketa atau penyalahgunaan hak atas tanah. Oleh karena itu, penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat tanah yang hilang tidak hanya merupakan pelayanan administrasi semata, tetapi juga mencerminkan peran dan tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam menjaga tertib administrasi pertanahan dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki kedudukan strategis dalam aspek sosial, ekonomi, dan hukum. Keberadaan tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, tetapi sebagai penunjang keberlangsungan hidup dan ruang aktivitas manusia. Di Indonesia, kepastian hukum atas tanah menjadi sangat penting mengingat kompleksitas hubungan antara manusia dengan tanah serta tingginya potensi terjadinya konflik pertanahan. Untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum tersebut, negara melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara menyeluruh, yang salah satunya diwujudkan dalam bentuk penerbitan sertipikat tanah sebagai alat bukti hak yang kuat.

Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang paling kuat dan memiliki nilai legalitas tinggi terhadap kepemilikan maupun penguasaan tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat disebut sebagai tanda bukti hak yang diberikan oleh negara dan dicatat dalam buku tanah. Kehilangan sertipikat tanah dapat menimbulkan berbagai permasalahan serius, baik dalam konteks hukum maupun ekonomi. Berdasarkan laporan BPN (2021), terdapat peningkatan kasus

kehilangan sertifikat sebesar 18% dalam 5 terakhir, terutama disebabkan oleh bencana alam, perpindahan tempat tinggal, dan minimnya edukasi masyarakat terkait penyimpanan dokumen penting. Kehilangan sertifikat menyebabkan pemilik hak tidak dapat melakukan peralihan hak seperti jual beli, hibah, maupun pewarisan. Selain itu, hal tersebut dapat menghambat proses pengajuan kredit serta berpotensi menimbulkan sengketa akibat tidak adanya dokumen resmi yang dapat ditunjukkan sebagai bukti kepemilikan.

Untuk menjamin hak-hak masyarakat, Negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewajiban hukum untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Dalam konteks kehilangan sertifikat, BPN memiliki kewenangan menerbitkan sertifikat pengganti. Prosedur penerbitan sertifikat pengganti telah diatur secara normatif dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Pemohon diwajibkan memenuhi persyaratan seperti laporan kehilangan dari kepolisian, pernyataan di bawah sumpah, serta pengumuman di media massa. Menurut penelitian Antasena (2020), regulasi tersebut dibuat untuk mencegah penyalahgunaan dan memberikan ruang keberatan kepada pihak lain selama proses pengumuman berlangsung.

Namun demikian, dalam praktik di lapangan masih banyak ditemui hambatan yang menyebabkan proses penerbitan sertifikat pengganti tidak berjalan efektif yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur. Penelitian Nathania (2022) bahkan menunjukkan perbedaan interpretasi aturan antar petugas Badan Pertanahan Nasional sering menjadi penyebab lamanya proses verifikasi, terutama pada kantor pertanahan dengan sumber daya manusia yang terbatas. Hambatan-hambatan tersebut menegaskan bahwa meskipun landasan hukumnya telah memadai, implementasi kebijakan pertanahan masih menghadapi tantangan yang perlu dikaji secara mendalam.

Sebagai lembaga pelaksana pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional memiliki tanggung jawab hukum yang mencakup aspek administratif, perdata, bahkan pidana apabila terjadi kelalaian atau kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat. Hirwansyah (2023) menegaskan bahwa kesalahan dalam verifikasi data atau kelalaian prosedur dapat memunculkan tumpang tindih kepemilikan atau sertifikat ganda, yang menjadi salah satu bentuk pelanggaran administratif yang dapat berimplikasi hukum. Kasus-kasus sertifikat ganda yang pernah muncul di sejumlah wilayah, seperti yang dicatat dalam laporan Badan Pertanahan Nasional tahun 2020 sebanyak 1.782 kasus, menunjukkan bahwa tanggung jawab

hukum Badan Pertanahan Nasional bukan sekadar memberikan pelayanan, tetapi juga memastikan keabsahan produk hukum yang diterbitkan.

Situasi tersebut menjadi semakin relevan ketika dikaitkan dengan kondisi pertanahan di Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur, yang memiliki karakteristik khas. Menurut laporan ATR/BPN NTT (2023), Kabupaten Sikka termasuk daerah dengan tingkat permohonan layanan pertanahan yang meningkat setiap tahun, dengan kenaikan permohonan sertipikat pengganti mencapai 14% pada 2022. Wilayah ini juga dipengaruhi oleh sistem pertanahan adat, tingginya mobilitas masyarakat, dan rendahnya pemahaman terhadap pentingnya penyimpanan dokumen pertanahan. Faktor-faktor tersebut menyebabkan kasus kehilangan sertipikat tanah cukup sering terjadi. Namun, hingga saat ini masih minim penelitian yang secara khusus menganalisis bagaimana pelaksanaan dan tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam penerbitan sertipikat pengganti.

Kekosongan kajian ilmiah mengenai persoalan ini menjadi dasar pentingnya penelitian dilakukan. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diketahui sejauh mana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka menjalankan kewenangannya dalam penerbitan sertipikat pengganti, apakah pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan hukum, serta hambatan apa saja yang dihadapi di lapangan. Penelitian ini juga penting untuk memberikan gambaran empiris mengenai kualitas pelayanan pertanahan di Kabupaten Sikka serta merumuskan rekomendasi bagi peningkatan kepastian dan perlindungan hukum terhadap masyarakat.

Di Kabupaten Sikka, permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat tanah yang hilang merupakan jenis layanan yang cukup sering diterima oleh Kantor Pertanahan. Kasus kehilangan sertipikat umumnya terjadi karena perpindahan tempat tinggal, kebakaran, pencurian, serta kelalaian dalam penyimpanan dokumen penting.

Dalam proses pengajuan sertipikat pengganti, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka kerap menemukan berbagai kendala, seperti ketidaksesuaian data fisik dan yuridis antara arsip yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional dengan kondisi aktual di lapangan. Perubahan batas tanah, pembangunan di sekitar lokasi, serta tidak adanya dokumen pendukung yang lengkap dari pihak pemohon sering memperlambat proses verifikasi. Hambatan administratif tersebut menunjukkan pentingnya ketelitian Badan pertanahan Nasional dalam memastikan bahwa.

Selain itu, selama masa pengumuman di kantor desa atau kelurahan, beberapa permohonan sertipikat pengganti pernah mendapat keberatan dari masyarakat sekitar yang

mengklaim adanya perbedaan batas atau status penguasaan tanah. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka kemudian harus melakukan klarifikasi tambahan, memanggil para pihak, serta meminta keterangan dari perangkat desa untuk memastikan kebenaran data. Banyaknya pemohon yang tidak memahami prosedur, seperti kewajiban melampirkan laporan kehilangan atau pernyataan di bawah sumpah, juga menjadi faktor penghambat dalam penyelesaian permohonan. Kondisi ini menegaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki tanggung jawab hukum yang besar untuk melaksanakan verifikasi secara profesional, transparan, dan sesuai ketentuan agar penerbitan sertipikat pengganti dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Kabupaten Sikka.

Berdasarkan uraian diatas, tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat tanah yang hilang merupakan hal yang sangat penting untuk dikaji. Maka rumusan masalah dalam penelitian ini ialah 1). Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Tanah yang hilang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sikka?, 2). Bagaimana Tanggung Jawab Hukuman Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka Dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Sertipikat Yang Hilang?, 3) Bagaimana Hambatan yang dihadapi BPN Kabupaten Sikka dalam penerbitan sertifikat pengganti atas sertipikat yang hilang?

Adapun tujuan penelitian yang dapat dicapai yaitu, 1). Untuk menganalisis pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat tanah yang hilang di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka, 2). Untuk menganalisis tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam penerbitan sertipikat pengganti terhadap masyarakat, dan 3). Untuk mengidentifikasi hambatan dalam penerbitan sertipikat pengganti serta upaya penyelesaiannya oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka selama 6 bulan terhitung dari tanggal 05 Agustus 2025 s/d 22 Desember 2025, pelaksanaan ini mengikuti jam kerja yaitu dari pukul 08.00 – 17.00 WITA pada hari Senin s/d Jumat. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Kemudian data dikumpulkan dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya data di analisis dengan menggunakan model Milles & Huberman yaitu mereduksi data, penyajian data dan kesimpulan data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Tanah yang hilang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sikka

Prosedur penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka ini telah mengacu pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan kedudukannya sertipikat pengganti ini memiliki kekuatan hukum yang tetap tentunya yang sama dengan kekuatan hukum sertipikat yang asli, maka ketika di ajukannya permohonan sertifikat pengganti ini secara otomatis akan dilakukan pencabutan atau pembatalan terhadap sertipikat yang pertama, agar tidak terjadi hal hal yang menimbulkan sengketa.

Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah merupakan prosedur administratif yang lebih rinci yang dilakukan oleh otoritas yang ditunjuk, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memberikan sertipikat hak atas tanah baru jika terjadi kehilangan hak atas tanah. Proses ini penting untuk menjaga hak atas tanah, memastikan hak tersebut tetap terdokumentasi secara resmi dan dilindungi secara hukum. Dengan memfasilitasi pembaruan hak atas tanah, hal ini memperkuat kepastian hukum bagi pemilik tanah dan berfungsi sebagai langkah penting untuk mencegah potensi sengketa, sehingga menegakkan integritas dan keamanan kepemilikan tanah.

Sertipikat pengganti diterbitkan hanya setelah verifikasi menyeluruh dan pemeriksaan cermat atas kepemilikan tanah, yang memastikan bahwa pemohon adalah pemilik sah dan bahwa properti tersebut bebas dari sengketa atau beban hukum. Proses ini mencakup beberapa langkah administratif yang komprehensif, termasuk pengajuan aplikasi, verifikasi dokumen yang ketat, dan penerbitan sertipikat yang secara akurat mencerminkan data yang tercatat di pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Nur Kiswah, S.H. selaku Pegawai pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, sertipikat yang dikategorikan sebagai sertipikat hilang adalah sertipikat yang keberadaannya tidak diketahui. Kehilangan sertipikat tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti dicuri, tercecer, atau sebab lain yang mengakibatkan pemegang hak tidak lagi menguasai sertipikat dimaksud.

Dalam proses penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat hak milik tanah yang hilang, pemohon wajib datang ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengajukan permohonan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). SKPT berfungsi sebagai bukti

administratif yang menerangkan data yuridis dan data fisik tanah yang tercatat, serta menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan dalam melanjutkan prosedur penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka.¹

a. Surat Tanda Kehilangan Dari Kepolisian Setempat

Langkah awal yang harus dilakukan oleh pemegang hak atas tanah apabila sertifikat tanah dinyatakan hilang adalah melaporkan peristiwa tersebut kepada Kepolisian Resor (Polres) yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah. Pelaporan ini dimaksudkan sebagai bukti awal adanya kehilangan dokumen resmi yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Dalam proses pelaporan tersebut, pelapor wajib memberikan informasi yang lengkap dan akurat, meliputi identitas sertifikat, letak objek tanah, serta nama pemegang hak sebagaimana tercantum dalam sertipikat. Selanjutnya, pihak kepolisian akan melakukan verifikasi terhadap laporan beserta dokumen pendukung yang diajukan. Pada umumnya, laporan kehilangan ini dilengkapi dengan surat keterangan atau pengantar dari kelurahan atau desa setempat.

Selain pemeriksaan administrasi, kepolisian dapat mewajibkan adanya pengumuman kehilangan sertipikat tanah melalui media massa, baik media cetak maupun elektronik. Namun demikian, pelaksanaan pengumuman tersebut pada praktiknya dikoordinasikan oleh Kantor Pertanahan, dengan pembiayaan yang menjadi tanggung jawab pemohon. Setelah seluruh persyaratan pelaporan terpenuhi, kepolisian akan menerbitkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) yang berfungsi sebagai dokumen pendukung utama dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan yang berwenang.²

b. Mengurus Penggantian Sertipikat Tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sikka

Setelah membuat surat keterangan kehilangan sertipikat tanah di Kantor Polisi, BAP tersebut di bawa ke kantor pertanahan setempat untuk di tindak lanjuti atas permintaan penerbitan sertipikat. Setelah sampai di Kantor Pertanahan pihak yang berkepentingan harus mengisi formulir permohonan yang telah disediakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka kemudian formulir yang sudah dilengkapi tersebut di tandatangan diatas

¹ Wawancara dengan Ibu Nur Kiswah, S.H., Pegawai Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka, wawancara langsung, 15 Desember 2025.

² Setyo Hartono, "Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti terhadap Sertipikat Hak atas Tanah karena Hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen," *Dinamika Hukum*, Vol. 13, No. 1 (Februari 2022): 173.
Fransiska Delfiana Urong : Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Sertipikat Yang Hilang
PERAHU (Penerangan Hukum)
Jurnal Ilmu Hukum
Volume 14, Nomor 2, September 2026

materai Permohonan oleh pemegang hak. Pada tahap ini Pemohon akan dimintai untuk melengkapi dokumen-dokumen pendukung lainnya, yaitu:

1. Fotokopi Kartu tanda penduduk
2. Fotokopi Kartu keluarga
3. Surat kuasa (jika di kuasakan)
4. Surat keterangan ahli waris (jika nama yang tertera di sertifikat telah meninggal)
5. Surat keterangan pendaftaran tanah
6. Surat pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak/ yang menghilangkan
7. Surat kehilangan dari kepolisian setempat

Setelah semuanya dilalui maka, selanjutnya dimasukkan ke kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dengan langkah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah maka pemohon dapat mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten sikka.
2. Pemohon sertipikat pengganti hak atas tanah datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dengan membawa dokumen-dokumen yang telah dijelaskan pada poin persyaratan tersebut diatas, lalu diserahkan pada seksi II penetapan hak dan pendaftaran.
3. Petugas teknis di seksi II penetapan hak dan pendaftaran akan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen, dan apabila sudah lengkap akan diberikan tanda terima dokumen.

c. Pengambilan Sumpah

Setelah seluruh persyaratan administratif dinyatakan lengkap dan memenuhi ketentuan yang berlaku, Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Sikka memanggil pihak yang berkepentingan, yaitu pemilik hak atas tanah, untuk melaksanakan pengambilan sumpah pemilik sertipikat. Pengambilan sumpah tersebut dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dan disaksikan oleh saksi yang ditentukan, dengan pelaksanaan sumpah disesuaikan dengan agama yang dianut oleh pihak yang bersangkutan.

Proses sumpah ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua informasi yang diberikan oleh pemohon adalah benar dan dapat dipertanggung jawabkan. Selanjutnya, sebagai bukti telah dilaksanakannya pengambilan sumpah, Kantor Pertanahan (BPN)

Kabupaten Sikka menyusun dan menerbitkan Berita Acara Pengambilan Sumpah yang menjadi bagian dari kelengkapan administratif dalam proses penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat yang hilang.

d. Pengumuman di Media

Selanjutnya, Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Sikka melakukan pengumuman Berita Acara Pengambilan Sumpah atas kehilangan sertipikat hak atas tanah melalui media cetak serta pengumuman di kantor desa dan/atau dusun setempat. Pengumuman tersebut dilakukan sebagai bentuk keterbukaan informasi kepada masyarakat dan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang merasa memiliki kepentingan hukum atas objek tanah dimaksud guna mengajukan keberatan, sanggahan, atau upaya hukum lainnya terhadap proses penerbitan sertipikat pengganti.

Pengumuman dilaksanakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila dalam jangka waktu tersebut terdapat pihak yang menemukan sertipikat yang dimaksud, maka sertipikat tersebut dapat dikembalikan kepada pemilik yang bersangkutan. Seluruh proses pengumuman beserta bukti dokumentasinya dilampirkan sebagai bagian dari kelengkapan berkas permohonan penerbitan sertipikat pengganti, sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

e. Pengukuran Ulang Tanah

Dalam rangka penerbitan sertipikat pengganti, petugas Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Sikka pada Seksi I Survei dan Pemetaan melakukan pengukuran ulang terhadap bidang tanah yang bersangkutan. Pengukuran ulang tersebut dilaksanakan apabila terdapat ketidaksesuaian antara data yang tercantum dalam surat ukur lama dengan kondisi fisik tanah maupun bangunan yang ada pada saat ini.

Pengukuran ulang ini bertujuan untuk memastikan keakuratan dan kesesuaian data fisik bidang tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat pengganti, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

f. Penerbitan Sertipikat Pengganti

Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak dilakukannya pengumuman kehilangan sertipikat hak atas tanah melalui media cetak tidak terdapat pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan, atau terdapat keberatan namun berdasarkan penilaian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka keberatan tersebut dinyatakan tidak beralasan

dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dapat melanjutkan proses penerbitan sertifikat pengganti atas hak atas tanah yang bersangkutan.

Penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang tersebut memberikan dampak positif bagi masyarakat, khususnya dalam meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah.

g. Ahli Media Elektronik

Tahap selanjutnya setelah diterbitkannya sertifikat pengganti adalah alih media dari sertifikat analog ke sertifikat elektronik. Pada tahap ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan digitalisasi terhadap data fisik dan data yuridis bidang tanah, termasuk pemindaian dokumen serta verifikasi kesesuaian antara data yang tercantum dalam sertifikat fisik dengan data yang tersimpan dalam sistem elektronik pertanahan.

Alih media sertifikat ke bentuk elektronik ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang bertujuan untuk meningkatkan keamanan dan keandalan data pertanahan, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dengan diberlakukannya sertifikat elektronik, diharapkan tercipta kepastian hukum yang lebih optimal bagi pemegang hak atas tanah serta peningkatan kualitas pelayanan pertanahan berbasis teknologi informasi.³

2. Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti

a. Perlindungan Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam konteks tersebut, penerbitan sertifikat pengganti merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem

³ Wawancara dengan Ibu Nur Kiswah, S.H., Pegawai Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka, wawancara langsung, 15 Desember 2025
Fransiska Delfiana Urong : Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Sertipikat Yang Hilang
PERAHU (Penerangan Hukum)
Jurnal Ilmu Hukum
Volume 14, Nomor 2, September 2026

pendaftaran tanah, khususnya dalam hal sertifikat asli hilang, rusak, atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan keterangan Ibu Nur Kiswah, S.H. selaku pegawai pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, diketahui bahwa tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat pengganti tidak hanya terbatas pada pemenuhan prosedur administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab hukum dan pelayanan kepada masyarakat. Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka berupaya memastikan bahwa setiap permohonan diproses secara cermat, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai perwujudan asas legalitas dan asas kepastian hukum.

Sebagian besar permohonan penerbitan sertifikat pengganti di Kabupaten Sikka diajukan akibat kelalaian pemegang hak dalam menyimpan sertifikat, sedangkan permohonan akibat musibah relatif lebih sedikit. Kondisi ini menunjukkan masih perlunya peningkatan kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti hak. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka juga memiliki peran edukatif melalui kegiatan sosialisasi dan penyuluhan hukum kepada masyarakat guna mendukung tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, jumlah permohonan penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang dalam tiga tahun terakhir menunjukkan adanya peningkatan yang cukup signifikan. Pada tahun 2023 tercatat sebanyak 18 (delapan belas) permohonan, kemudian meningkat menjadi 23 (dua puluh tiga) permohonan pada tahun 2024, dan kembali mengalami peningkatan pada tahun 2025 dengan jumlah permohonan mencapai 35 (tiga puluh lima). Peningkatan jumlah permohonan tersebut mencerminkan semakin tingginya kebutuhan masyarakat terhadap penerbitan sertifikat pengganti sebagai upaya memperoleh kembali kepastian hukum atas hak atas tanahnya. Kondisi ini sekaligus menegaskan pentingnya peran dan tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam memberikan perlindungan hukum melalui pelayanan penerbitan sertifikat pengganti yang dilakukan secara cermat, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari aspek kedudukan hukum, sertifikat pengganti yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat asli sepanjang diterbitkan melalui prosedur yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sejalan dengan ketentuan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat atas data fisik dan data yuridis tanah. Dengan demikian, sertifikat pengganti tetap memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁴

b. Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti

Dalam rangka melaksanakan tanggung jawab hukumnya, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat tanah yang hilang. Prinsip ini diterapkan untuk memastikan bahwa sertifikat pengganti diterbitkan kepada pihak yang berhak serta tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui kewajiban pengambilan sumpah kehilangan sertifikat oleh pemohon, pembuatan pernyataan tertulis bahwa sertifikat yang hilang tidak berada dalam penguasaan pihak lain dan tidak sedang dijaminkan, serta kewajiban menyerahkan kembali sertifikat lama apabila di kemudian hari ditemukan. Selain itu, dilakukan pula pengumuman kepada publik sebagai bentuk transparansi dan kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan.

Selain menerapkan mekanisme pengamanan tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka juga melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap data fisik dan data yuridis tanah sebelum menerbitkan sertifikat pengganti. Apabila dalam proses pemeriksaan ditemukan ketidaksesuaian data atau potensi sengketa, Kantor Pertanahan berwenang menunda atau menolak permohonan penerbitan sertifikat pengganti. Kewenangan ini merupakan bentuk tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional dalam menjaga tertib administrasi pertanahan dan mencegah timbulnya sengketa hukum

3. Hambatan yang dihadapi BPN Kabupaten Sikka dalam penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan penulis melalui observasi dan wawancara dengan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, khususnya pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, diketahui bahwa dalam proses penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat hak atas tanah yang hilang masih terdapat beberapa hambatan. Hambatan tersebut berasal baik dari aspek administratif maupun dari pihak pemohon. Adapun hambatan yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam

⁴ Wawancara dengan Ibu Nur Kiswah, S.H., Pegawai Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka, wawancara langsung, 15 Desember 2025
Fransiska Delfiana Urong : Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Sertipikat Yang Hilang
PERAHU (Penerangan Hukum)
Jurnal Ilmu Hukum
Volume 14, Nomor 2, September 2026

penerbitan sertipikat pengganti atas sertipikat yang hilang di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Ketidaklengkapan Dokumen Persyaratan yang Diajukan oleh Pemohon

Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Ibu Nur Kiswah, S.H., ketidaklengkapan dokumen persyaratan merupakan kendala yang paling sering ditemui dalam proses penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Dalam praktiknya, banyak pemohon yang mengajukan permohonan tanpa melampirkan seluruh dokumen administrasi sebagaimana dipersyaratkan, seperti identitas pemohon, bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, serta dokumen pendukung lainnya. Akibat dari ketidaklengkapan tersebut, berkas permohonan tidak dapat diproses lebih lanjut dan harus dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Kondisi ini tidak hanya menyebabkan tertundanya proses penerbitan sertipikat pengganti, tetapi juga berpengaruh terhadap efektivitas pelayanan pertanahan dan kepastian hukum bagi pemohon.

2. Kurangnya Inisiatif dan Ketidakkoooperatifan Pemohon dalam Mengikuti Tahapan Penerbitan Sertipikat Pengganti

Selain ketidaklengkapan dokumen, hasil wawancara juga menunjukkan bahwa kurangnya inisiatif dan sikap tidak kooperatif dari pemohon menjadi kendala yang cukup signifikan. Menurut Ibu Nur Kiswah, S.H., sebagian pemohon tidak secara aktif menanyakan perkembangan permohonannya maupun mengikuti setiap tahapan proses yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Bahkan, dalam beberapa kasus, pemohon sulit untuk dihubungi melalui nomor kontak yang telah diberikan.

Kondisi ini sangat dirasakan pada tahapan pengambilan sumpah atas kehilangan sertipikat, di mana kehadiran pemohon merupakan syarat penting sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum atas pernyataan kehilangan sertipikat. Ketidakhadiran pemohon atau sulitnya pemohon untuk dihubungi menyebabkan pelaksanaan sumpah harus ditunda, sehingga secara langsung berdampak pada keterlambatan proses penerbitan sertipikat pengganti.

3. Pemegang Hak atas Tanah Telah Meninggal Dunia

Salah satu kendala yang cukup sering ditemui dalam praktik penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah adalah kondisi di mana pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia. Dalam keadaan tersebut, pengelolaan penerbitan sertipikat pengganti tidak lagi

dilakukan oleh pemegang hak, melainkan oleh ahli waris yang sah. Berdasarkan keterangan yang diperoleh penulis dari hasil wawancara dengan aparaturnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, proses ini sering mengalami hambatan karena tidak seluruh ahli waris berada di wilayah Kabupaten Sikka. Banyak ahli waris yang berdomisili di luar kota bahkan di luar daerah, sehingga menyulitkan koordinasi dan memperpanjang waktu penyelesaian permohonan.

Selain itu, dalam tahapan pengambilan sumpah atas kehilangan sertifikat, kehadiran seluruh ahli waris yang berhak menjadi syarat penting sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum atas pernyataan kehilangan sertifikat. Apabila salah satu atau beberapa ahli waris tidak dapat hadir, maka pelaksanaan sumpah harus ditunda hingga seluruh ahli waris dapat hadir. Kondisi ini menyebabkan proses penerbitan sertifikat pengganti memerlukan waktu yang lebih lama dan berdampak pada tertundanya penyelesaian permohonan.

4. Perbedaan Data antara Surat Keterangan Kehilangan dari Kepolisian dengan Data Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

Kendala lainnya yang ditemukan dalam proses penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah adalah adanya perbedaan data antara surat keterangan kehilangan yang diterbitkan oleh pihak kepolisian dengan data yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Perbedaan data tersebut umumnya berkaitan dengan identitas bidang tanah, seperti nomor hak, luas tanah, atau data yuridis lainnya.

Perbedaan data ini menyebabkan berkas permohonan tidak dapat langsung diproses karena diperlukan klarifikasi dan penyesuaian data agar sesuai dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan arsip pendaftaran tanah. Proses klarifikasi tersebut membutuhkan waktu tambahan, baik untuk perbaikan dokumen oleh pemohon maupun untuk verifikasi ulang oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Akibatnya, penerbitan sertifikat pengganti menjadi tertunda hingga seluruh data dinyatakan sesuai dan tidak menimbulkan Permasalahan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat tanah yang hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan sertifikat pengganti telah dilaksanakan sesuai dengan

ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Fransiska Delfiana Urong : Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Sertipikat Yang Hilang
PERAHU (Penerangan Hukum)
Jurnal Ilmu Hukum
Volume 14, Nomor 2, September 2026

peraturan pelaksana lainnya. Prosedur yang dijalankan mencakup tahapan administratif yang ketat, mulai dari pelaporan kehilangan, pengajuan permohonan, pengambilan sumpah, pengumuman melalui media, pengukuran ulang tanah hingga penerbitan sertipikat pengganti dan alih media ke sertipikat elektronik. Sertipikat pengganti yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat asli dan berfungsi sebagai alat bukti hak yang sah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Selanjutnya, tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka dalam penerbitan sertipikat pengganti tidak hanya terbatas pada pelaksanaan prosedur administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum dan pelayanan publik yang baik kepada masyarakat. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka menerapkan prinsip kehati-hatian melalui mekanisme pengamanan, seperti kewajiban pengambilan sumpah, pengumuman kepada publik, serta kewenangan untuk menolak atau membatalkan permohonan apabila ditemukan cacat administratif atau potensi sengketa. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah hambatan, antara lain ketidaklengkapan dokumen oleh pemohon, kurangnya sikap kooperatif pemohon, kondisi pemegang hak yang telah meninggal dunia, serta perbedaan data antara surat keterangan kehilangan dari kepolisian dengan data pendaftaran tanah. Hambatan-hambatan tersebut berpengaruh terhadap lamanya proses penerbitan sertipikat pengganti, meskipun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka telah berupaya mengatasinya sesuai dengan kewenangan dan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriani, N., Jafar, M., dan Hamdani, A. *Tanggung Jawab Hukum BPN dalam Administrasi Pertanahan*. Bandung: Alfabeta, 2021.
- Antasena, R. *Kehilangan Sertifikat Tanah dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2020.
- Hadjon, Philipus M. *Administrasi Negara dan Kewenangan Pejabat Publik*. Jakarta: Rajawali Pers, 2002.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hartono, Setyo. "Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti terhadap Sertipikat Hak atas Tanah karena Hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen." *Dinamika Hukum*, Vol. 13 No. 1 (2022).

- Hirwansyah, A. "Tanggung Jawab Hukum BPN dalam Penerbitan Sertifikat dan Pencegahan Sertifikat Ganda." *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 12 No. 2 (2023).
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. New York: Russell & Russell, 1961.
- Radbruch, Gustav. *Legal Philosophy*. Oxford: Clarendon Press, 1966.
- Rahmadhani, Alifa Putri. "Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti di Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat." *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi*, Vol. 1 No. 5 (2024).
- 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.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertipikat Pengganti.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.