

## **PROBLEMATIKA PEMBAHARUAN BLANKO SERTIPIKAT BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

**MARIANA**

### **ABSTRACT**

*This renewal of certificate blank is mainly intended to obtain an orderly land administration, protection, and legal certainty either for physical or juridical data. The problem raised in the process of this renewal of certificate blank is when about to transfer right the holder of old certificate blank is required to renew his/her the certificate blank he/she holds. The old certificate blank must be changed with the new one issued by the National Land Board (BPN). This needs time and higher cost because to renew the blank, the land owned by the holder of old certificate blank must be remeasured to obtain a new measurement certificate, even though, various problems that are not maximally efficient where its application has positive and negative sides in terms of certificate ownership are, in fact, found. If this policy can be applied efficiently well, the legal certainty of the renewal of certificate blank can be well materialized. Therefore, the government in this case should pay attention to the problems occurred due to the inefficiency found in the process of the renewal of certificate blank.*

*Keywords: Problematics, Renewal of Certificate Blank, Holder of Right to Land*

### **I. Pendahuluan**

Setiap orang sangat mendambakan dan menghargai suatu kepastian apalagi kepastian yang berkaitan dengan hak atas sesuatu benda miliknya yang sangat berharga seperti halnya tanah.<sup>1</sup> Tanah merupakan aset yang bernilai tinggi.<sup>2</sup> Pendaftaran tanah sangat penting adanya karena akan melahirkan sertipikat tanah yang memiliki kedudukan yang penting atas kepemilikan hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat suatu hak atas tanah.<sup>3</sup>

Akan tetapi seiring dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah atas sertipikat tanah terjadi perubahan atau penggantian kebijakan pemerintah atas sertipikat yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah. Padahal

---

<sup>1</sup> Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, (Medan : Multi Grafik, 2007), hal.1.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009) hal.22.

<sup>3</sup> Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria Dalam perspektif*, (Bandung : CV Remaja Karya, 1984), hal.58.

sertipikat tanah adalah mempunyai nilai lebih yaitu akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya.

Permasalahan tersebut misalnya kewajiban pembaharuan blanko sertipikat model lama yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria yang harus diganti dengan blanko sertipikat model baru yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan harus dilakukan proses ukur ulang luas bidang tanahnya sehingga baru dapat dilakukan peralihan haknya.<sup>4</sup>

Dasar dikeluarkannya aturan mengenai pembaharuan blanko sertipikat telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 57 ayat 1 disebutkan bahwa “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Dalam penjelasan Pasal 57 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas bahwa di waktu lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blanko sertipikat dengan tujuan untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan. Sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertipikatnya boleh diganti dengan sertifikat yang menggunakan blanko baru.<sup>5</sup>

Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blanko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertipikat tersebut

---

<sup>4</sup> Yang dimaksud blanko sertipikat lama adalah blanko sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, Kantor Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebelum ditetapkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989 sedangkan yang dimaksud dengan blanko sertipikat baru adalah blanko sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan menggunakan blanko sertipikat sebagaimana ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal.267.

dapat diganti dengan yang baru.<sup>6</sup>

Sertifikat yang dahulu dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, maka sebelum proses jual beli harus ada penggantian blanko karena Badan Pertahanan Nasional (BPN) sedang dalam tahapan rangka sinkronisasi data. Dalam hal ini, kewajiban penggantian blanko ini terkesan rumit dan berbelit-belit dimana hal ini tentunya memberatkan pemegang hak atas tanah dimana sertifikat yang mereka miliki harus diganti dengan blanko sertipikat yang baru yang tentu saja masyarakat dirugikan dalam segi material dan prosedural.

Pemerintah dalam mengeluarkannya harus dapat bertanggung jawab baik secara formal dari sertipikat tersebut apalagi secara materil, karena pemerintah lah yang mengeluarkannya. Bila pemerintah tidak menjamin sertipikat yang dikeluarkannya secara materil, sudah pasti fungsinya sebagai pengaman milik tidak terwujud. Bila tidak terwujud maka sebagai surat berharga juga tidak akan bernilai tinggi, yang tentunya akan tidak dapat digunakan sebagai benda ekonomi yang dimintai masyarakat.<sup>7</sup>

Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang memakai blanko sertipikat lama cenderung bingung atas sertipikat yang mereka miliki dimana penggantian atau perubahan blanko tersebut disebabkan kebijakan pemerintah yang mengharuskan penggantian atau pembaruan blanko sertipikat tersebut apabila hendak melakukan peralihan hak terutama untuk jual-beli tanah bersertipikat sehingga tentunya masyarakat keberatan dengan biaya yang harus dikeluarkan untuk penggantian atau pembaharuan blanko sertipikat tersebut terlebih lagi dengan pengukuran ulang atas bidang tanah untuk penerbitan sertipikat yang baru.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang perlu dibahas dalam penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang pembaharuan blanko sertipikat bagi pemegang hak atas tanah?

---

<sup>6</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2010), hal 561.

<sup>7</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hal.197-198.

2. Bagaimana fungsi pembaharuan blanko sertipikat dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah?
3. Problematika apa saja yang dihadapi dalam pembaharuan blanko sertipikat bagi pemegang hak atas tanah?

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pengaturan hukum tentang pembaharuan blanko sertipikat bagi pemegang hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan fungsi pembaharuan blanko sertipikat dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan problematika apa saja yang dihadapi dalam pembaharuan blanko sertipikat bagi pemegang hak atas tanah.

## **II. Metode Penelitian**

### **1. Sifat & Jenis Penelitian**

Sifat penelitian penulisan ini yaitu deskriptif analitis. Deskriptif maksudnya untuk mengetahui dan memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis tentang peraturan yang dipergunakan berkaitan dengan pertanahan.<sup>8</sup>

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif (*normative legal research*), yaitu dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.<sup>9</sup>

### **3. Sumber Data Penelitian**

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam

---

<sup>8</sup> Johni Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayu Media Publishing, 2005), hal. 336.

<sup>9</sup> Johni Ibrahim, *Op.Cit.*, hal.336.

penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan atau *library research*.<sup>10</sup>

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode Penelitian Kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan para pakar hukum, bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>11</sup>

Pengumpulan data mana yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian yang dilakukan yaitu<sup>12</sup> untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini alat yang digunakan adalah :

- a. studi dokumen (*documentary study*) dan
- b. wawancara (*interview*).

Analisa data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisa data kualitatif yaitu analisa data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan informan hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.<sup>13</sup>

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hal yang sangat penting dalam hukum untuk membuktikan adanya suatu hak atas tanah adalah dengan melakukan pendaftaran atas tanah tersebut. Dalam pendaftaran tanah yang terpenting adalah adanya pencatatan identitas tanah yang dimiliki dan dikuasai.<sup>14</sup> Penggantian blanko sertipikat ini telah beberapa kali dilakukan di waktu lampau dengan tujuan untuk memperkecil kemungkinan

---

<sup>10</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal 10-11.

<sup>11</sup> Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, (Bandung : Bina Cipta, 2004), hal.97.

<sup>12</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984, hal.66.

<sup>13</sup> Lexi J. Moleong, *Op.Cit.*, hal.103.

<sup>14</sup> Identitas tanah adalah keterangan-keterangan mengenai sebidang tanah, sehingga sebidang tanah tersebut jelas jenis haknya, luasnya, batas-batasnya, keadaannya, letaknya, siapa saja yang memiliki atau menguasai, dan ciri-ciri khas lainnya.

pemalsuan.<sup>15</sup> Sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertifikatnya boleh diganti dengan sertifikat yang menggunakan blanko baru.<sup>16</sup>

Mengenai pembaharuan blanko sertifikat ini telah diatur dalam Pasal 57 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti disebutkan bahwa :<sup>17</sup>

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan Pasal 57 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas bahwa di waktu lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blanko sertipikat dengan tujuan untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan.<sup>18</sup> Sebuah sertipikat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, yaitu bahwa data yang ada pada sertipikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah, namun

---

<sup>15</sup> Penjelasan Pasal 57 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal.267.

<sup>17</sup> M.Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hal.560.

<sup>18</sup> M.Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hal.560-561.

dengan adanya sertipikat palsu dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan tersendiri dalam bidang pertanahan.<sup>19</sup>

Selain PP Nomor 24 Tahun 1997, Penerbitan Sertipikat Pengganti juga diatur dalam Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni dalam Pasal 137 disebutkan bahwa :

- (1) Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blanko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan.
- (2) Sertipikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut.
- (3) Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blanko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3)<sup>20</sup>.

Kemudian masalah penggantian blanko sertipikat lama ini ditindak lanjuti dengan Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor 1810/12.71-300/XI/2013 tertanggal 11 Nopember 2013 yang menyebutkan bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama untuk

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal.267.

<sup>20</sup> Pasal 132 ayat 3 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Pembaharuan dan Perubahan Hak disebutkan bahwa: “Dalam pendaftaran pembaharuan hak atau perubahan hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal buku tanah dan sertipikat lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertipikat tersebut dapat diganti dengan yang baru”.

tertibnya administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis, maka dengan ini diinformasikan bahwa terhadap blanko sertifikat lama yang diterbitkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 agar diganti dengan blanko sertifikat baru sebagaimana yang diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hal-hal yang menyebabkan pembaharuan blanko sertipikat yakni apabila sertipikat yang ada di tangan si pemegang hak masih menggunakan blanko sertipikat yang lama yang tidak dipergunakan lagi. Blanko sertipikat itu dicetak oleh Negara dan tetap terbuka kemungkinan perubahannya sesuai dengan perubahan ketentuan hukum yang berlaku. Sertipikat tersebut dapat diminta oleh pemegang hak untuk diganti dengan sertipikat yang baru dalam artian penggantiannya bersifat kualitatif.

Adapun hal lain yang menyebabkan pembaharuan blanko sertipikat yakni dikarenakan penyesuaian blanko sertipikat tanah dengan menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada halaman kedua dan menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang pada halaman kedua kemudian penyesuaian blanko sertipikat dengan mencoret silang dengan tinta hitam kutipan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada sampul sertipikat.

Tujuan penyesuaian ini guna memenuhi ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama untuk tertibnya administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis bahwa terhadap blanko sertipikat lama yang diterbitkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 agar diganti dengan blanko sertifikat baru sebagaimana yang diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Kemudian hal lain yang menyebabkan pembaharuan blanko sertipikat yakni penyelenggaraan pendaftaran tanah sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961, menghasilkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat, telah

mengalami penyempurnaan dari yang semula merupakan sertipikat tanpa gambar bidang tanah. Sertipikat tanah kemudian dilengkapi dengan Gambar Situasi dan terakhir disempurnakan menjadi Surat Ukur yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan.

Penyempurnaan ini antara lain dimaksudkan untuk memperoleh letak tepat dan batas-batas bidang tanah yang pasti dan dipetakan dalam peta pendaftaran tanah.<sup>21</sup> Fungsi dari pembaharuan blanko sertipikat ini terutama bertujuan untuk tertibnya administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis sebagaimana secara garis besar dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan tentang tujuan dari pendaftaran tanah tersebut yakni :<sup>22</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pembaharuan blanko sertipikat ini menjadi suatu kewajiban ketika hendak melakukan peralihan hak bagi pemegang sertipikat blanko lama untuk melakukan pembaharuan atas blanko sertipikat yang mereka miliki diganti menjadi blanko sertipikat yang baru yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana dalam hal ini membutuhkan yang waktu dan biaya yang tidak sedikit

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 474.

<sup>22</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya : Arkola, 2003, hal. 157.

karena pembaharuan blanko ini harus dilakukan proses pengukuran ulang kembali yang menghasilkan surat ukur yang baru.

Notaris selaku PPAT yang didatangi oleh para pihak yang hendak melakukan peralihan hak dalam hal ini harus mengecek terlebih dahulu apakah blanko tersebut memang harus diganti sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 dimana blanko yang harus diganti adalah blanko yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri sedangkan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikeluarkan sesuai dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak perlu diganti melainkan hanya perlu ditambahkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).<sup>23</sup>

Diberlakukannya peraturan ini menimbulkan dampak negatif khususnya bagi pemegang blanko sertipikat lama dimana pembaharuan blanko itu terasa menyulitkan masyarakat karena berbelit-belit dan lama. Pembaharuan blanko itu sendiri membutuhkan proses, dari permohonan, pengukuran, pemetaan, sampai diterbitkannya sertifikat, dengan adanya pemberlakuan tarif secara resmi yang secara nasional tersebut dapat membuat standarisasi dan aturan baku yang jelas dalam pelayanan di bidang pertanahan.<sup>24</sup>

Hendaknya pemegang blanko sertipikat lama mengetahui tentang aturan ini agar segera ditukar menjadi blanko sertipikat yang baru karena memerlukan proses yang memakan waktu lama sampai terbitnya sertipikat blanko baru. Sehingga apabila suatu saat hendak melakukan peralihan hak lebih mudah dan tidak memerlukan waktu yang lama untuk memproses penggantian blanko lama. Karena menunggu proses yang terlalu lama sampai dengan balik namanya selesai biasanya PPAT akan diburu oleh pemegang hak atas tanah karena sertipikat yang diproses tidak kunjung selesai.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Notaris John Langsung, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan, pada tanggal 07 Juni 2014.

<sup>24</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Roosmidar, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan, pada tanggal 05 Juni 2014.

<sup>25</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Minarny Theh, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan, pada tanggal 07 Juni 2014.

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui prosedur yang sah harus diakui secara mutlak oleh setiap orang sebagai satu-satunya alat bukti hak atas tanah yang berkepastian hukum bagi pemegangnya. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dilihat dari bentuknya terdiri dari salinan surat ukur sebanyak empat halaman yang dijahit bersama empat halaman salinan buku tanah dan diberi sampul di muka dan belakang.<sup>26</sup>

Untuk sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan tetapi masih menggunakan blanko lama sesuai PP Nomor 10 Tahun 1961 diperbolehkan untuk tidak diganti dengan blanko baru sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah asalkan melakukan penyesuaian atas blanko buku tanah maupun sertipikat dengan menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada halaman kedua yang merupakan tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.<sup>27</sup>

Kemudian penyesuaian selanjutnya adalah dengan menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang pada halaman kedua dan terakhir mencoret silang dengan tinta hitam kutipan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada halaman belakang sampul sertipikat.

Mengenai biaya penggantian blanko yang terlalu mahal bagi pemegang blanko sertipikat hak atas tanah dapat disiasati dengan mengurus sendiri langsung ke Kantor Pertanahan tanpa menggunakan biro jasa karena seyogyanya walaupun biaya ganti blanko yang mengurus sendiri masih termasuk dalam cakupan “mahal” akan tetapi biaya semakin mahal apabila dibantu pengurusannya oleh biro jasa

---

<sup>26</sup> Syafruddin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah, Studi Kasus Terhadap Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Berpotensi Hapus di Kota Medan*, Tesis, Sekolah Pascasarjana USU, Medan, 2008, hal.132.

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Budi Rangkuti,SH, selaku Pegawai Seksi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan di Kota Medan pada tanggal 04 Juni 2014.

karena tentunya biro jasa juga harus mendapat keuntungan atas jasa pengurusan yang dilakukannya atas penggantian blanko sertipikat lama.<sup>28</sup>

Kemudian mengenai masalah luas dari bidang tanah yang pada saat pengukuran ulang sebaiknya penetapan dan pemasangan tanda batas merupakan hal yang sangat penting bagi pendaftaran tanah. Kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas. Pemilik tanah biasanya menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar.<sup>29</sup>

Kepastian hukum merupakan aspek terpenting di dalam penyertipikatan tanah, oleh karena itu mulai dari tahap pemasangan sampai dengan penetapan tanda batas harus disaksikan oleh pihak-pihak yang berbatasan dan pejabat, aparat yang mengetahui secara langsung kondisi di lapangan serta tanda batas tersebut dan sebagainya sudah memiliki aturannya dan seyogyanya dilaksanakan sebaik mungkin untuk meminimalisir masalah yang akan dihadapi dikemudian hari.

Sebaiknya dengan adanya peraturan pembaharuan blanko sertipikat ini hendaknya pemegang blanko sertipikat lama segera mengganti menjadi blanko sertipikat baru karena membutuhkan waktu yang lama untuk memproses penggantian blanko sertipikat. Kebijakan ini tetap harus dipatuhi dan dilaksanakan karena sudah merupakan keputusan pemerintah sebagai peraturan yang harus ditaati walaupun penggantian blanko sertipikat tanpa peralihan hak maka akan lebih tenang karena tidak diburu oleh waktu. Sehingga apabila suatu saat hendak melakukan peralihan hak lebih mudah prosesnya dan lebih akurat pastinya.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Budi Rangkuti,SH, selaku Pegawai Seksi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan di Kota Medan pada tanggal 04 Juni 2014.

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Minarny Theh, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan, pada tanggal 07 Juni 2014.

<sup>30</sup> *Ibid.*

### **III. KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan keseluruhan isi tesis di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pembaharuan blanko sertipikat ini telah diatur dalam Pasal 57 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti. Kemudian masalah penggantian blanko sertipikat lama ini ditindak lanjuti dengan Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor 1810/12.71-300/XI/2013 tertanggal 11 Nopember 2013 yang menyebutkan bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
2. Pembaharuan blanko sertipikat ini terutama bertujuan untuk tertibnya administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis sebagaimana secara garis besar dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan adanya pembaharuan blanko sertipikat adalah agar tercapainya kepastian hukum akan hak-hak atas tanah karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar dan akurat.
3. Problematika dalam pembaharuan blanko sertipikat ini terjadi pada saat hendak melakukan peralihan hak dimana menjadi keharusan bagi pemegang sertipikat blanko lama untuk melakukan pembaharuan atas blanko sertipikat yang mereka miliki diganti menjadi blanko sertipikat yang baru yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana dalam hal ini membutuhkan yang waktu dan biaya yang tidak sedikit karena pembaharuan blanko ini harus dilakukan proses pengukuran ulang kembali yang menghasilkan surat ukur yang baru.

## **B. Saran**

1. Diperlukan peningkatan sosialisasi mengenai aturan pembaharuan blanko sertipikat ini. Meskipun telah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 namun pelaksanaannya baru dijalankan baru-baru ini sehingga memang diperlukan waktu untuk mensosialisasikan program pembaharuan blanko sertipikat yang baru sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini kepada masyarakat.
2. Dalam pembaharuan blanko akan dilakukan pengukuran ulang terhadap bidang tanah sehingga perlu disadari bagi pemegang sertipikat agar menguasai penuh tanah yang mereka miliki dengan mematok batas yang pasti sehingga keadaan tanah yang mereka miliki cocok dengan keadaan pada saat pengukuran ulang di lapangan sehingga tidak adanya keraguan di kemudian hari.
3. Sebaiknya dalam hal ini pemerintah dalam rangka program pembaharuan blanko sertipikat ini hendaknya memberikan batas tenggang waktu dalam mendanai pembaharuan blanko sertipikat yang mana apabila setelah program ini telah disosialisasikan tetapi tidak diganti juga sertipikat lamanya maka setelah lewat dari batas tenggang waktu yang ditetapkan menjadi tanggungan dari pemegang blanko sertipikat lama.

## **IV. DAFTAR PUSTAKA**

### **A. BUKU BACAAN/LITERATUR**

- Bachsan, Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, CV Remaja Karya, Bandung, 1990.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2005
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, 2010.

- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993.
- Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bina Cipta, Bandung, 2004.
- Siregar, Tampil Ansari, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, 2005.
- Soekanto Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonsesia-Press, Jakarta, 1986.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, Jakarta, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Syafruddin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah, Studi Kasus Terhadap Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Berpotensi Hapus di Kota Medan*, Tesis, Sekolah Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2008.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

## **C. WAWANCARA**

John Langsung, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 07 Juni 2014.

Minarny Theh, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 07 Juni 2014.

Roosmidar, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 05 Juni 2014.