

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH
KARENA HILANG DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN
HULU**

JURNAL



Oleh

RIKIWAN PUTRA

NIM. 2135014

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

FAKULTAS HUKUM

2025

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH
KARENA HILANG DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN ROKAN HULU**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Penyusun:

**RIKIWAN PUTRA
NIM. 2135014**

PEMBIMBING I



**Rizki Anla Pater, SH., M. Kn
NIDN. 1023039201**

PEMBIMBING II



**Fitri Elfiani, S.H., MH
NIDN. 1011039401**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2025

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

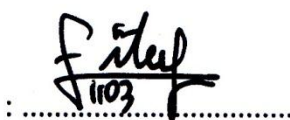
Proposal penelitian ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada hari Kamis tanggal 31 Juli 2025.

Tim Penguji:

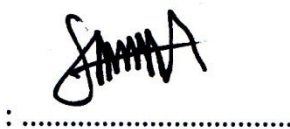
Ketua : Rizki Anla Pater, SH., M. Kn


:

Sekretaris : Fitri Elfiani, S.H., MH


:

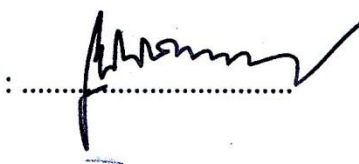
Anggota 1 : Siti Rahma, SH., MH


:

Anggota 2 : Zulkifli, SH., MH., C.L.A


:

Anggota 3 : Hendri, SH., MH


:

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasi Pengaraian



Rise Karmilia, SH., MH., Ph. D
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Rikiwan Putra

NIM : 2135014

Bidang Minat : Hukum Perdata

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Tanah Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penelitian yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan penelitian lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas.

Pasir pengaraian, 31 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



Rikiwan Putra
NIM. 2135014

ABSTRAK

Kehilangan sertipikat hak atas tanah merupakan permasalahan yang tidak hanya menyangkut aspek administratif, tetapi juga berdampak pada perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah. Di Kabupaten Rokan Hulu, proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang masih menghadapi sejumlah hambatan, salah satunya adalah maladministrasi birokrasi (malabirokrasi) yang mencerminkan praktik pelayanan publik yang tidak sesuai dengan prinsip good governance. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme penerbitan sertipikat pengganti atas tanah yang hilang serta menganalisis hambatan dan solusi yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, dengan meninjau dari perspektif teori perilaku maladministrasi birokrasi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan dan pemohon sertipikat, studi dokumen, serta kajian peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Interpretasi dilakukan terhadap penerapan norma hukum dan realitas pelaksanaannya di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur penerbitan sertipikat pengganti secara normatif telah diatur dengan jelas. Namun, di tingkat implementasi, masih ditemukan praktik malabirokrasi berupa keterlambatan pelayanan, tidak konsistennya prosedur, dan lemahnya pengawasan internal. Diperlukan reformasi birokrasi melalui digitalisasi sistem pelayanan, penguatan kapasitas aparatur, dan peningkatan akuntabilitas publik guna menjamin kepastian hukum dan pelayanan yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

Kata Kunci: Sertipikat Pengganti, Kantor Pertanahan, Maladministrasi

ABSTRACT

The loss of land rights certificates is a problem that not only concerns administrative aspects, but also has an impact on legal protection of land ownership rights. In Rokan Hulu Regency, the process of issuing replacement certificates due to loss still faces a number of obstacles, one of which is bureaucratic maladministration (malbureaucracy) which reflects public service practices that are not in accordance with the principles of good governance. This study aims to examine the mechanism for issuing replacement certificates for lost land and analyze the obstacles and solutions faced by the Rokan Hulu Regency Land Office, by reviewing it from the perspective of the theory of bureaucratic maladministration behavior. This study uses an empirical juridical method with a qualitative approach. Data collection techniques are carried out through interviews with Land Office officials and certificate applicants, document studies, and studies of laws and regulations, such as Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA), Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 16 of 2021 concerning Amendments to the Minister of ATR/BPN Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of PP No. 24 of 1997. Interpretation is carried out on the application of legal norms and the reality of their implementation in the field. The results of the study show that the procedure for issuing replacement certificates has been clearly regulated. However, at the implementation level, malbureaucratic practices are still found in the form of service delays, inconsistency of procedures, and weak internal supervision. Bureaucratic reform is needed through the digitization of the service system, strengthening the capacity of the apparatus, and increasing public accountability to ensure legal certainty and services that are responsive to the needs of the community.

Keywords: *Substitute Certificate, Land Office, Maladministration*

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur kepada Tuhan yang Maha Esa, karena atas rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan waktu yang telah ditentukan. Ada pun judul skripsi ini yaitu “Penerbitan Sertifikat Tanah Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”. Penulis merasa bahagia berkat tercapainya penyelesaian tugas ini, namun dalam prosesnya penulis tidak sendiri, melainkan penulis juga didukung dan dimotivasi oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Hardianto, M. Pd. selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Bapak Zulkifli, SH, MH, C.L.A selaku Wakil Rektor I Universitas Pasir Pengaraian
3. Ibu Rise Karmilia, SH., M. Hum., Ph. D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
4. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
5. Bapak Rizki Anla Pater, SH., M. Kn selaku pembimbing pertama yang selalu membina dan mengarahkan dalam pengerjaan skripsi ini
6. Untuk keluarga tercinta, serta untuk Ibu dan Ayah tersayang yang selalu mendoakan serta memberi semangat dalam proses ini. Serta tidak lupa juga untuk seluruh rekan-rekan mahasiswa yang memberi dukungan dalam penulisan skripsi ini

Pasir Pengaraian, 31 Juli 2025

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Kepemilikan Tanah	11
2.1.1 Pengertian Kepemilikan Tanah.....	11
2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	14
2.1.3 Hak Milik Atas Tanah.....	16
2.2 Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	17
2.3 Tinjauan Umum Tentang Seritifikat Pengganti	22
2.4 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti.....	25
2.5 Teori-Teori Kepemilikan Tanah	29

BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Lokasi Penelitian.....	35
3.3 Populasi dan Sampel	36
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.5 Teknik Analisa Data.....	38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
4.1 Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.....	41
4.1.1 Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pengganti Yang Hilang Di Kantor Badan Pertanahan Nasional.....	50
4.1.2 Mekanisme Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang Akibat Malabirokrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.....	61
4.2 Hambatan dan Solusi dalam proses penerbitan sertipikat karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu	74
BAB V PENUTUP.....	87
5.1 Kesimpulan	87
5.2 Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	90

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Ringkasan Sanksi Hukum Maladmitrasi Kantor Pertanahan.....	82
---	----