

---

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI  
YANG SUDAH TERBIT DAN SERTIFIKAT YANG HILANG DITEMUKAN  
KEMBALI**

**Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco,<sup>1</sup> Adi Sulistiyono,<sup>2</sup> Rahayu Subekti<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Sebelas Maret, Indonesia

Email : [betharilukman82@gmail.com](mailto:betharilukman82@gmail.com),<sup>1</sup> [adi\\_sumo@yahoo.id](mailto:adi_sumo@yahoo.id),<sup>2</sup>

[rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id](mailto:rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id)<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Permasalahan terkait penerbitan sertifikat pengganti yang diterbitkan karena hilangnya sertifikat yang lama. Dan apabila sertifikat yang lama telah dianggap hilang tersebut ditemukan kembali, sedangkan sertifikat pengganti sudah terbit. Kemudian dalam artikel ini akan membahas lebih lanjut tentang kepastian hukum terkait sertifikat pengganti dan sertifikat yang lama telah ditemukan kembali. Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan metode normatif. Tujuan pembahasan tentang terbitnya sertifikat pengganti dan sertifikat yang lama ditemukan kembali untuk mengetahui keberlakuan salah satu sertifikat tersebut dan untuk menemukan serta memastikan kepastian hukumnya antara kedua sertifikat tersebut agar kedepannya tidak terjadi sengketa dan menghindari munculnya sertifikat ganda.

**Kata Kunci :** Sertifikat Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Pengganti, Kepastian Hukum.

***ABSTRACT***

*Problems with issuing replacement certificates issued due to loss of old certificates. And if the old certificate has been deemed lost, it is found again, while a replacement certificate has been issued. Later in this article, we will discuss more about legal certainty regarding replacement certificates and the old certificates have been recovered. The research method in this article uses the normative method. The purpose of the discussion regarding the issuance of replacement certificates and rediscovering old certificates is to find out the validity of one of the certificates and to find and ensure legal certainty between the two certificates so that in the future there will be no disputes and avoid the emergence of double certificates.*

**Keywords :** Land Certificate, Land Registration, Substitute Certificate, Legal Certainty.

## PENDAHULUAN

Didalam Sertifikat hak atas tanah terdapat keterangan mengenai daftar isi secara yuridis, surat ukur meliputi batas dan luas bidang tanah, buku tanah, tanda bukti hak, nomor sertifikat, selain itu terdapat keterangan terkait pendaftaran, peralihan, pembebanan, pencatatan, perubahan nama pemilik yang berhak/pemegang sertifikat telah tercantum ditabelnya. (Sumardjono, 2005) Berdasarkan pada Pasal 31 ayat (3) dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menerangkan bahwa sertifikat tanah harus diserahkan kepada pihak pemegang hak yang namanya telah berhak tercantum didalam buku tanah, karena pihak pemegang hak atas tanah tersebut yang dianggap sah secara hukum untuk memiliki atau memperoleh sertifikat atas tanah dengan kewajiban melakukan pendaftaran tanah agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi suatu permasalahan terkait tanah yang dimilikinya.

Sertifikat adalah alat bukti hukum yang kuat dalam arti data fisik dan data hukum yang terkandung di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, data fisik dan legal sertifikat harus sesuai dengan data di atas tanah. Data diambil dari daftar tanah dan sertifikat ukur, sehingga sertifikat pengukuran terkait dengan register. (Rezeki Aldila Rajab, 2020) Pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang sah, fungsi sertifikat adalah untuk memberikan bukti yang kuat dan lengkap tentang hak-hak pemilik yang disebutkan pada sertifikat. (Perangin, 1986:95)

Bahwa sangatlah penting fungsi adanya sertifikat tanah bagi pemilik sertifikat tanah, apabila pemilik sertifikat tersebut tidak disimpan serta dirawat dengan baik kemungkinan pemilik sertifikat akan kehilangan sertifikatnya dan bukti kepemilikannya, jika hal ini terjadi maka pemilik sertifikat dapat melakukan permohonan untuk mengajukan sertifikat pengganti kepada Badan Pertanahan Nasional. Terkait permasalahan ini Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pertimbangan sebelum menerbitkan sertifikat pengganti karena hal ini untuk melindungi hak dan menghindari munculnya sertifikat ganda yang akan menimbulkan permasalahan dan kerugian dimasa mendatang bagi pemilik atau pihak yang bersangkutan serta menghindari tindakan pihak-pihak yang tidak

bertanggungjawab. Untuk menghindari adanya kehilangan sertifikat tanah maka harus dijaga dan dirawat serta disimpan pada tempat yang aman. (Hermit, 2004:11) Kenyataannya dalam kehidupan masyarakat masih muncul permasalahan atau laporan terkait hilangnya sertifikat tanah.

Maka dari penjelasan diatas, melalui artikel ini akan membahas lebih lanjut terkait kepastian hukum yang berhubungan dengan sertifikat tanah yang telah dianggap hilang ditemukan kembali sedangkan sertifikat penggantinya sudah terbit, dan artikel ini juga akan membahas mengenai pengaturan hukumnya yang berhubungan dengan sertifikat tujuannya agar terciptanya kepastian hukum bagi pemilik sertifikat tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Menurut Moh. Nazir tentang Metode penelitian adalah metode utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan mereka menemukan jawaban atas pertanyaan yang diajukan. (Nazir, Metodologi Penelitian, 1988) Maka agar terwujudnya penelitian ini, diperlukan suatu metode penelitian. Penelitian dalam artikel ini berkarakteristik normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian yang bertumpu pada kajian tertulis atau sumbernya dari data sekunder dan bahan hukumnya seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, kepustakaan, jurnal hukum, dan dokumen hukum. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum. Ini adalah pendekatan konseptual yang berfokus pada analisis pemecahan masalah dalam penelitian dan mengeksplorasi latar belakang konsep hukum, dan menggunakan pendekatan historis (*historical approach*) merupakan peneliti menelaah latar belakang dan perkembangan pengaturan yang berkaitan dengan pembahasan topik atau permasalahan. Menelaah terhadap perkembangan peraturan hukum yang berlaku dengan sertifikat tanah hilang serta membahas kepastian hukum dari penerbitan sertifikat tanah. (Nur Aini Rakhmawati, 2019)

---

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah

Berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2006 Badan Pertanahan Nasional bertugas dan berwenang melakukan pendaftaran tanah, tujuan adanya pendaftaran tanah ini untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah fungsinya sebagai pembuktian alat bukti yang kuat bagi pemegang haknya, pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, serta pembukuan. (Ramadhani, 2017) Dan tercantum pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 di Pasal 19 ayat (2) telah dijelaskan didalamnya tentang pelaksanaan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, peralihan hak-hak, serta pemberian surat tanda bukti hak.

Dan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat berfungsi sebagai kepentingan pemegang haknya dalam pembuktian kepemilikan yang sah dan harus disesuaikan pada data fisik dan yuridis yang terdapat dibuku tanah. (Desi Apriani, 2021) Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memperoleh sertifikat bagi pemegangnya agar haknya dijamin oleh undang-undang secara sah, pendaftaran tanah ini akan memperoleh data fisik meliputi luas tanah, letak tanah, batas-batas tanah. Didalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan tentang sertifikat yang akan menjadi tanda bukti sah dengan syarat data fisik dan yuridisnya telah berdasarkan pada data yang terdapat dibuku tanah dan surat ukurnya, selanjutnya apabila tanah telah memiliki sertifikat dan didalamnya telah tercantum nama pemegangnya secara sah maka pihak lain yang merasa memiliki tanah tidak dapat menuntut karena pihak tersebut tidak mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut. (Pansariang, 2014) Sertifikat dapat dianggap untuk pembuktian yang sah apabila proses penerbitan hak atas tanah sertifikat hak milik atas tanah pelaksanaannya sesuai dengan aturan mekanisme dalam undang-undang, sertifikat hak atas tanah dibuat oleh pemilik sertifikat yang bertanggungjawab dan beretika baik, sertifikatnya diterbitkan dan disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional, obyek tanah yang telah dimiliki selama lebih dari 5 (lima) tahun. (Dadi Arja Kusuma, 2017)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah didalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 23 telah tercantum tahap-tahapan Pendaftaran Tanah, yakni sebagai berikut pendaftaran tanah untuk pertama kali, Pemeliharaan Pendaftaran Tanah, Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran, Penetapan batas bidang-bidang Tanah, Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru. (Fendri & Mannas, 2020)

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat terdapat syarat-syarat dan biaya-biaya yang telah ditentukan Badan Pertanahan Nasional, maka pemohon harus memahami dan melengkapinya berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

Mekanisme dan Persyaratan permohonan pendaftaran tanah meliputi, (Endang Susilowati, 2018) Pemohon datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, lalu melakukan konsultasi mengenai tanah yang akan didaftarkan, selanjutnya melalui loket informasi untuk mengetahui dokumen yang harus dilengkapi, setelah berkonsultasi selanjutnya Pemohon membawa Surat Permohonan secara tertulis yang ditujukan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau Model A (terdapat tanda tangan pemohon) dan melengkapi formulir atau identitas yang telah disiapkan oleh di Kantor Badan Pertanahan Nasional apabila dengan kuasa maka melampirkan Surat Kuasa (formulir dilengkapi dengan materai), pihak Kantor Badan Pertanahan memeriksa dokumen/surat-surat, fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk) Pemohon wajib dilegalisir Kelurahan, fotocopy KK (Kartu Keluarga) Pemohon, Surat Pernyataan dan Penyelesaian Tanah yang tekah lunas dan Rumah (Rumah Gol III) atau Bukti Asli Rumah Pembelian Pemerintah, Salinan SPPT PBB Tahun Ini Sesuai Aslinya, Penyerahan Catatan SSB (BPHTB), dan Bukti Pembayaran Pendapatan SSP/PPh sesuai aturan ( pada saat pendaftaran hak), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atau Sporadik, Surat Keterangan dari Kepala Desa tentang Penguasaan Fisik (Model B), Surat Keterangan yang telah ditanda tangani dari Kepala Desa tentang Riwayat Tanah, Berita Acara Kesaksian yang minimal 2 (dua) orang saksi yaitu

perangkat desa dan kepala desa, Surat Keterangan Bekas milik Adat, Asli surat bukti pemilikan tanah Girik / Petuk C / Letter C yang memuat Nomor Persil / Nomor Patok, Klas, Luas bidang tanah, Bukti Kepemilikan Tanah, apabila dari hibah sebelum tahun 1997 melampirkan surat pernyataan hibah dan jika sesudah 1997 melampirkan Akta Notaris, jika sertifikat warisan harus ada surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian waris yang harus dilampirkan, Mengisi formulir yang harus diisi pihak dari desa yakni daftar isian 201 Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas.

Dan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional didalamnya membahas biaya pendaftaran tanah untuk pertama kali, sebagai berikut (BPN Pekanbaru, 2021) : Luas tanah sampai dengan 10 hektar  $L Tu = (L/500 \times HSBKu) + Rp100.000$ , Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1.000 hektar  $L Tu = (L/4000 \times HSBKu) + Rp14.000.000$ , Luas tanah lebih dari 1.000 hektar  $L Tu = (L/10.000 \times HSBKu) + Rp134.000.000$ .

Dan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional terdapat pengaturan biaya pelayanan pemeriksaan tanah didalam Pasal 7 angka (1) dan (2) dan Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10. Dalam Pasal 7 angka (1) dan (2) pelayanan pemeriksaan dilakukan oleh Panitia A terdapat rumus sebagai berikut :  $L Tpa = (----- \times HSBKpa) + Rp350.000,00 \ 500$ . Pada Pasal 7 angka (2) pemeriksaan tanah secara masal, rumusnya :  $L Tpm = 1/5 \times (----- \times HSBKpa) + Rp350.000,00 \ 500$ . Pada Pasal 8 mengatur Pelayanan pemeriksaan panitia B, rumusnya :  $L Tpb = (----- \times HSBKpb) + Rp \ 5.000.000,00 \ 100.000$ . Pada pasal 9 angka (1) mengatur Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti, yang rumusnya:  $L Tpp = (----- \times HSBKpp) + Rp350.000,00 \ 500$ . Pada pasal 9 angka (2) mengatur Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah untuk pemeriksaan tanah secara massal, rumusnya :  $L Tpm = 1/5 \times (----- \times HSBKpm) + Rp350.000,00 \ 500$ . Dan pada Pasal 10 mengenai tarif Pelayanan Pemeriksaan

Tanah oleh Petugas Konstatasi telah ditentukan sebesar 50% persen dari Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A. (Salam, 2017)

## **2. Pengaturan dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah**

Sertifikat merupakan produk akhir dari adanya pendaftaran tanah, fungsi dari sertifikat sebagai bukti yang sah dan kuat bagi pemegang hak nya. Hal ini berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 angka (5) dan (6) menerangkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan pendaftaran tanah kegiatannya terdapat pelaksanaan pengukuran tanah, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihanya, pemberian surat tanda bukti hak sebagai pembuktian yang kuat. (Lenny Maulani, 2021) Mengenai sertifikat pengganti terdapat pengaturannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat pengganti dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, apabila sertifikat pengganti telah dinyatakan terbit maka sertifikat yang lama akan dibatalkan atau telah dianggap hilang, tercantum pada Pasal 57 angka (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa apabila sertifikat tanah pemegang hak atas tanah hilang pemegang bisa melakukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti, tidak hanya sertifikat hilang tetapi apabila rusak atau masih menggunakan blangko yang lama atau tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dan permohonan sertifikat pengganti hanya bisa dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang namanya telah tercantum dalam buku tanah atau pihak lain yang namanya tercantum pada akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau kutipan risalah lelang dan apabila pemegang haknya telah dinyatakan meninggal dunia maka dapat digantikan oleh ahli warisnya dengan syarat mencantumkan surat keterangan ahli waris. (Ulfa Amalyah Usman, 2020)

Adapun prosedur permohonan sertifikat pengganti bagi pemohon, didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 59, dapat disimpulkan sebagai berikut, di umumkan pada surat kabar harian sebanyak 1 (satu) kali, menunggu

adanya keberatan dari pihak lain selama 30 (tiga puluh hari) sejak hari pengumuman, menyatakan sumpah kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional terkait kebenaran hilangnya sertifikat tanah, selanjutnya sertifikat dapat diterbitkan dan diserahkan kepada pemohonnya apabila terdapat kuasa maka kuasanya yang menerimanya dengan melampirkan surat kuasa. (Hadisiswati, 2014)

Dan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 32 ayat (1), menerangkan bahwa sertifikat pengganti dengan sertifikat yang sebelumnya memiliki kekuatan hukum yang sama dan pada saat pelaksanaan penerbitan sertifikat apabila tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya dalam waktu yang telah ditentukan Undang-undang maka Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat menerbitkan sertifikat pengganti tersebut kepada pemohonnya. Dan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c yang berisi, pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan alat bukti yang kuat yakni sertifikat atau surat-surat tanda bukti hak. (Irwin Perison) Tetapi sifatnya tidak mutlak karena bukti tersebut masih dapat disangkal oleh pihak lain yang bersangkutan atau pihak yang merasa menguasai atas sebidang tanah. Apabila terjadi suatu sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan maka dilihat dari pembuktian dan keterangannya dan hal ini yang berwenang menentukan kebenarannya yakni Pengadilan Negeri. Maka perlindungan hukum dan kepastian hukum pada pemilik sertifikat hak atas tanah harus diawali dengan pendaftaran tanah untuk dapat menerima sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah. (Triana, 2019)

### **3. Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Pengganti Yang Sudah Terbit Dan Sertifikat Yang Hilang Ditemukan Kembali**

Sertifikat pengganti yang diajukan permohonan oleh pemohon telah terbit, dan sertifikat yang lama telah dinyatakan hilang, lalu sertifikat yang telah dianggap hilang tersebut ditemukan kembali. Apabila didasarkan pada Pasal 59 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala



Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru. (Kawuryan, 2018) Maka sertifikat tanah pengganti yang telah terbit dari Kantor Pertanahan setempat tersebut dianggap tetap berlaku dan sah sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, dan sertifikat tanah yang telah dianggap hilang dan musnah tersebut sudah dianggap tidak berlaku lagi dan tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan atas tanah karena sebelum terbitnya sertifikat pengganti terdapat prosedur mengenai dilakukannya pengumuman yang diumumkan disalah satu surat kabar harian setempat, terdapat jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari sejak munculnya pengumuman tersebut dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang tersebut telah berakhir dan tidak terdapat suatu keberatan dari pihak-pihak yang bersangkutan atau orang yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat pengganti tersebut maka sah menurut hukum apabila sertifikat pengganti ini dinyatakan sebagai pembuktian hak milik yang sah dan sertifikat lama sudah tidak berlaku lagi, sesuai pada Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dan sebaiknya pihak pemegang sertifikat yang lama tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan setempat agar tidak terjadinya suatu sengketa atau munculnya sertifikat ganda. (Ricky Firanda, 2020)

Dan berdasarkan pada Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat pengganti dapat diterbitkan dengan alasan karena rusak atau hilang dan sertifikat yang lama harus dimusnahkan dan ditahan. Dapat disimpulkan bahwa apabila sertifikat hak atas tanah yang lama telah ditemukan kembali maka sertifikat yang lama harus dimusnahkan atau ditahan dan diserahkan Kantor Pertanahan serta keberlakuan sertifikat yang lama harus dibatalkan, yang dianggap berlaku sertifikat pengganti yang telah terbit. Tujuannya agar terciptanya kepastian hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah tersebut, serta kepentingan pemegangnya dilindungi oleh hukum.

## **KESIMPULAN**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat berfungsi untuk kepentingan pemegang haknya dalam pembuktian kepemilikan yang sah dan harus disesuaikan dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat

---

dalam buku tanah. sertifikat akan menjadi tanda bukti yang sah dengan syarat data fisik dan data yuridisnya telah sesuai dengan data yang terdapat dibuku tanah dan surat ukurnya, selanjutnya apabila tanah telah memiliki sertifikat dan didalamnya telah tercantum nama pemegangnya secara sah. Adanya pendaftaran tanah ini untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah fungsinya untuk pembuktian yang kuat bagi pemegang haknya, dan dalam pendaftaran tanah terdapat mekanisme dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon selain itu juga terdapat biaya-biaya pelaksanaan pendaftaran tanah, maka pelaksanaannya berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

Sertifikat pengganti terdapat pengaturannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat pengganti dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, apabila sertifikat pengganti telah dinyatakan terbit maka sertifikat yang lama akan dibatalkan atau telah dianggap hilang, tercantum pada Pasal 57 angka (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa apabila sertifikat tanah pemegang hak atas tanah hilang maka pemegang dapat melakukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti, tidak hanya sertifikat hilang tetapi apabila rusak atau masih menggunakan blangko yang lama atau tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Sertifikat pengganti yang diajukan permohonan oleh pemohon telah terbit, dan sertifikat yang lama telah dinyatakan hilang, lalu sertifikat yang telah dianggap hilang tersebut ditemukan kembali. Sertifikat hak atas tanah yang lama telah ditemukan kembali maka sertifikat yang lama harus dimusnahkan atau di tahan dan diserahkan Kantor Pertanahan serta keberlakuan sertifikat yang lama harus dibatalkan, yang dianggap berlaku sertifikat pengganti yang telah terbit. Tujuannya agar terciptanya kepastian hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah tersebut, serta kepentingan pemegangnya dilindungi oleh hukum, sesuai pada Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### Ucapan Terima Kasih

Dalam penulisan artikel ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Dosen Pembimbing I yakni Bapak Prof. Dr. Adi Sulistiyono, SH.MH, dan Dosen Pembimbing II yakni Dr. Rahayu Subekti, SH, M.Hum yang telah mengarahkan dan membimbing penulis, serta Pihak-pihak dari Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS) yang telah menyelenggarakan Seminar Nasional & *Call for Paper* “Penegakan Hukum : Perspektif Progresif-Transendental” dan saya juga berterima kasih kepada Reviwer yang telah menunjang untuk memperkuat kualitas artikel yang dibuat oleh penulis.

### DAFTAR PUSTAKA

#### BUKU

- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas.
- Perangin, Effendi. 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : CV.Rajawali.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung : Mandar Maju.
- Moh Nazir. 1988. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

#### JURNAL

- Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja. 2020. Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020)*.
- Haryati. 2007. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum. Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang. *Hukum Dan Dinamika Masyarakat Vol.5 No.1 Oktober 2007*.
- Nur Aini Rakhmawati, Adinda Ayudyah Rachmawati, Ardha Perwiradewa, Bagus Tri. 2019. Konsep Perlindungan Hukum Atas Kasus Pelanggaran Privasi Dengan Pendekatan Perundang-Undangan Dan Pendekatan Konseptual. *Justitia Jurnal Hukum Volume 3, No.2 Oktober 2019*.

- Rahmat Ramadhani. 2017. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. *De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017*.
- Desi Apriani, Arifin Bur. 2021. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, DOI: <http://dx.doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>*.
- Juosfiel Sadpri Pansariang. 2014. Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. *Lex Privatum, Vol.Ii/No. 3/Ags-Okt/2014*. Kota Manado, Sulawesi Utara : Universitas Sam Ratulangi.
- Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnun. 2017. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. Magister Kenotariatan Universitas Mataram. *Jurnal IUS / Vol V / Nomor 2 / Agustus 2017 / hlm, 310 IUS Kajian Hukum dan Keadilan 310-321*.
- Fendri, Azmi; Mannas, Yussy A. 2020. Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau Dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang). *JHAPER: Vol. 6, No. 2, Juli – Desember 2020: 151–170*.
- Endang Susilowati, SH, MH. 2018. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro). Fakultas Hukum Universitas Bojonegoro. *E-Journal Universitas Bojonegoro Justitiable Vol 1 No 1 2018*.
- Salam, Safrin. 2017. Analisis Hukum Penetapan Tarif Pnbp Pada Pihak Tertentu Dalam Percepatan Sertifikasi Tanah. *Justitia Jurnal Hukum Volume 1 No.1 April 2017 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya*.
- Lenny Maulani Dan Anang Dony Irawan, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya, *Indonesian State Law Review, Vol. 4 No. 1, Oktober 2021*.
- Ulfa Amalyah Usman, Enny Koeswarni, Aad Rusyad Nurdin. 2020. Keabsahan Sertipikat Pengganti Sebagai Dasar Pembuatan Akta Hibah (Studi Kasus Nomor 64/Pdt.G/2018/Pn.Kdi). Universitas Indonesia. *Indonesian Notary. Vol 2, No 4 2020*.

---

Indri Hadisiswati. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. IAIN Tulungagung. *Jurnal Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014: 118-147.*

Alvira Rachma Triana. 2019. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Fakultas Hukum Universitas Trisakti. *Trijurnal, Journal Of Synergy Landscape.*

### **TESIS**

Irwin Perison, SH. Tesis. 2007. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Universitas Diponegoro Semarang.

### **WEBSITE**

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. 2021. Diakses <https://bpnkotapekanbaru.com/persyaratan-waktu-biaya/pendaftaran-permohonan-hakpertama-kali/> pada tanggal 4 Maret 2022 Pukul 09.30 WIB.