

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI  
SEBAGAI BUKTI HAK ATAS KEBENDAAN DITINJAU DARI PASAL 32 AYAT (1)  
PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH  
(Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok)**

**Dedi Arisandy Daulay, Yuzon Sutrirubiyanto Nova, M. Aidil, Muhamad Qadar  
Ramadhana, Ardi Wageanto**

Mahasiswa Magister Hukum Universitas Pamulang

Email : [ardi.wageanto@gmail.com](mailto:ardi.wageanto@gmail.com)

## **Abstrak**

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah atau alat bukti bagi pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. tentu saja, oleh karena itu dokumen penting ini harus kita simpan dengan baik dan cermat, sama seperti layaknya kita memperlakukan surat berharga kita yang lain. Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya. Padahal sertifikat tanah adalah sangat penting dan merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan yang secara tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan oleh usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tanah tersebut. Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang sangat bahaya dihadapi oleh pemegang sertifikat tanah adalah hilang sertifikat tersebut, yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti. Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yuridis normatif dan empiris, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dan mendapatkan sumber dari proses wawancara di lapangan. Hasil penelitiannya adalah pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya : "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan." Maka dari itu kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti karna hilang atau karna rusak sama kuatnya dengan sertifikat tanah hak milik pertama kali

**Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Sertifikat Tanah Pengganti.**

## **Abstract**

*A land certificate is a document of proof of a person's ownership of a land or evidence for the holder of legal rights to the land. of course, therefore we must keep this important document with care and care, just as we treat our other securities. With the passage of time the ownership of land rights holders to land certificates, problems often occur regarding the certificates they have. Whereas land certificates are very important and are a strong evidence of ownership of land rights. Such problems are for example the destruction of land rights certificates caused by accidental damage due to natural disasters or damage due to paper that is eaten by age or the certificate is torn due to the carelessness of the holder, so that the land certificate cannot be used or read. In addition to the destruction of certificates, another problem that is very dangerous for land certificate holders is the loss of the certificate, whose whereabouts are not known, so that it is very detrimental to the holder of land rights. This study aims to identify and explain the legal force of replacement land certificates. The research method used in this paper is normative and empirical juridical legal research, which is a scientific research procedure to find the truth based on*

*legal scientific logic and obtain sources from the interview process in the field. The results of the research are in Article 32 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 which contains: "a certificate is a letter of proof of rights that applies as a strong evidence tool regarding physical data and juridical data contained therein, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the letter of measurement and the land book concerned." Therefore, the legal force of a replacement land certificate due to loss or damage is as strong as the first land title certificate*

**Keywords: Legal Force, Substitute Land Certificate.**

## **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Sehingga Tanah dan rumah menjadi kebutuhan primer, setelah sandang dan pangan yang mana Tanah menjadi faktor yang sangat penting dalam pembangunan, maka didalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, Dalam rangka memberikan perlindungan serta jaminan kepastian hukum terhadap hak hak warga negaranya baik hak perseorangan maupun publik atas tanah dan rumah, maka pemerintah telah menekankan pentingnya dalam pengurusan pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin dalam mendirikan bangunan, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat para pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu ketentuan dan keteraturan. Sehingga pemerintah memberikan solusi untuk mengatur mengenai kepemilikan tanah. pemerintah telah mengeluarkan peraturan-peraturan antara lain yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Selain kedua peraturan tersebut di atas Kitab Undang-Undang hukum Perdata juga memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda melekat pada tanah. Kepemilikan tanah belum dianggap sah oleh pemerintah selama tidak memiliki sertifikat tanah atau surat tanah. Inilah kenapa, penting sekali mengurus legalitas kepemilikan tanah agar status kepemilikan tanah kuat dimata hukum.<sup>1</sup>

Dalam rumusan Pasal 520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tak terpelihara dan tiada pemilikinya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan adalah milik negara. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

1. Untuk menjamin suatu kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

---

<sup>1</sup> <https://www.moneysmart.id/cara-membuat-dan-biaya-sertifikat-tanah/>, diakses pada tanggal 18 oktober 2019, jam 20:17.

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang terkandung di dalam ayat (2), dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dari segi ekonomi dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, dan yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataannya, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.<sup>2</sup> Sebagaimana dibahasakan dalam pasal 23 ayat (1) UUPA: tentang hak milik. Demikian halnya dengan setiap suatu peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, dan Pasal 32 ayat (1) UUPA, tentang Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal tersebut diatas. Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Dalam kenyataannya bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan di wilayah Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan bagi masyarakat indonesia.<sup>3</sup> Dan pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menggantikan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.<sup>4</sup> Salah satu tujuan diadakannya revisi terhadap Peraturan Pemerintah nomor 10/1961 adalah untuk lebih memacu pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini dirasakan berjalan cukup lamban.<sup>5</sup> Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>6</sup> Dalam Pendaftaran tanah di wilayah Indonesia pemerintah yang telah membuat suatu Lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu sebuah lembaga Pemerintahan non Departemen yang bidang tugasnya meliputi semua yang berkaitan dengan pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta atas tanah.<sup>7</sup>

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3 adalah:

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta. 2013, hal. 479.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 470.

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 469.

<sup>5</sup> Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, hal. 32.

<sup>6</sup> Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria Dalam perspektif*, Remaja Karya, Bandung, 1984, hal. 58.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 483.

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, hak atas 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. Selain tujuan diatas, menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa manfaat dari pendaftaran tanah dapat dipetik oleh 3 pihak yaitu:
  - 1) Pemegang hak atas tanah itu sendiri, sebagai pembuktian atas haknya.
  - 2) Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli tanah, atau kreditur untuk memperoleh keterangan atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukumnya.
  - 3) Bagi Pemerintah yaitu dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahannya.

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachan Mustafa berpendapat bahwa pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada sipelanggar berdasarkan hak miliknya itu.<sup>8</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah : rangkaian kegiatan yang dilakukan serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>9</sup>

Pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya: "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan." Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah atau alat bukti bagi pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. tentu saja, oleh karena itu dokumen penting ini harus kita simpan dengan baik dan cermat, sama seperti layaknya kita memperlakukan surat berharga kita yang lain.<sup>10</sup> Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya. Padahal sertifikat tanah adalah sangat penting dan merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan yang secara tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan oleh usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tanah tersebut.

Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang sangat bahaya dihadapi oleh pemegang sertifikat tanah adalah hilang sertifikat tersebut, yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Penerbitan sertifikat tanah pengganti karena hilang sebetulnya tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti

<sup>8</sup> Soedjono dan H. Abdurrahman, *Op. Cit.*, hal. 474.

<sup>9</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hal. 47.

<sup>10</sup> <https://www.cermati.com/artikel/cara-mengurus-surat-tanah-yang-hilang> , diakses pada tanggal 18 oktober 2019, jam20:02.

karena rusak. Akan tetapi di dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu serta pengukuran ulang tanah atau lokasi yang menjadi lokasi sertifikat tanah tersebut dan mencari serta mengetahui dahulu mengenai data yuridis bidang tanah yang telah hilang dan pengumuman di media masa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan dari sertifikat tanah yang hilang tersebut dan penipuan dari pemohon sertifikat pengganti karena hilang, yang memberi keterangan palsu yang mengatakan sertifikatnya hilang, ternyata dijadikan suatu jaminan hutang piutang kepada seseorang.

Penerbitan sertifikat tanah pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertifikat ini lah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dari tanah tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya: 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.<sup>11</sup> Dan mengenai penerbitan sertifikat pengganti ini, lebih jelas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 Pasal 137 dan Pasal 138 tentang penerbitan sertifikat pengganti. Penerbitan sertifikat pengganti atas dasar permohonan pemegang hak dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti karna sertifikat rusak, atau hilang diatur juga dalam pasal 57 sampai dengan Pasal 60 PP No 24 Tahun 1997.<sup>12</sup> dan Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juga membahas tentang sertifikat tanah pengganti, yaitu pada Pasal 33 yang mengatakan "sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh kantor agraria kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang."<sup>13</sup>

Kantor pertanahan di Kota Depok, sebagaimana kewenangannya telah di atur dan di tunjuk dalam peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No.3 tahun 1999 tentang pelimpahan wewenang serta pemberian dan pembatalan keputusan pemerintah berdasarkan hak atas tanah Negara, telah beberapa kali menerbitkan sertifikat pengganti. Berdasarkan hal tersebut di atas maka sertifikat tanah pengganti karena hilang tentunya dalam penerbitannya harus berdasarkan aturan dan syarat-syarat tertentu sehingga sertifikat tanah pengganti tersebut dapat di terbitkan. Sertifikat tanah pengganti yang demikian tentunya memberi ruang bagi pihak pemohon sertifikat untuk melakukan kebohongan dalam penerbitan sertifikat pengganti, sehingga nantinya juga akan berpengaruh terhadap kekutan hukum sertifikat tanah tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: Bagaimanakah Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1)?

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Faktor-Faktor Penyebab Tumbulnya Sertifikat Tanah Pengganti**

Tidak semua orang dapat menyimpan barang yang dimilikinya dengan baik, itulah alasan dibalik kasus hilangnya sertifikat tanah maupun karna rusak. Selain itu, adanya suatu musibah yang menimpa sebuah keluarga seperti bencana alam ataupun pencurian juga dapat menjadi faktor penyebab hilang atau rusaknya sertifikat tanah. Padahal sertifikat tanah merupakan bukti terkuat bagi seseorang pemegang hak atas tanah. Ada

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 502.

<sup>12</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 169.

<sup>13</sup> Pieter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2009, hal. 158.

banyak orang yang masih awam mengenai hal ini sehingga tidak mengetahui tata cara dalam pengurusan sertifikat tanah yang hilang maupun rusak. Kebanyakan dari mereka bertanya-tanya apakah ketika sertifikat tanah hilang atau rusak lantas kepemilikan tanah juga ikut hilang, faktanya hak kepemilikan seseorang terhadap tanah yang dimilikinya tidak akan hilang begitu saja selama dia bersedia untuk segera mengurus sertifikat yang hilang atau rusaknya. Dalam pasal 57 sampai dengan pasal 60 diberikan ketentuan mengenai penerbitan sertifikat pengganti. Kemudian mengenai penerbitan sertifikat pengganti terdapat ketentuannya lebih lanjut dalam pasal 137 sampai dengan pasal 139 peraturan menteri Nomor 3 tahun 1997. Untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak di ubah.<sup>14</sup>

Ada dua faktor penyebab timbulnya sertifikat tanah pengganti yaitu karna hilang dan karna rusak:

a. Hilang

Kepemilikan sertifikat tanah memang sering kali pemilik lalai atau karna terjadi bencana, hal ini menjadi faktor penyebab terjadi kehilangan sertifikat tanah, selain lalai dan karna bencana, sertifikat hilang juga bias terjadi karna di curi, jika masalahnya karna lalai sering berpindah-pindah rumah atau tempat penyimpanan itu resiko penyalahgunaan oleh orang yang tidak bertanggung jawab rendah, tapi jika karna di curi maka sudah pasti tujuannya untuk penyalahgunaan surat berharga tersebut, sehingga pemilik merasa dirugikan. Untuk itu, kehilangan ini pun tidak bias didiamkan begitu saja, karna tanah tanpa sertifikat sudah pasti akan menimbulkan masalah di kemudian hari,<sup>15</sup> pemilik harus segera melapor ke pihak yang berwajib yaitu kepolisian setempat agar nantinya surat kehilangan tersebut bias dibawa ke Badan Pertanahan Nasional untuk di proses Pemblokiran Sertifikat yang di curi, untuk itu sebagai pemilik sertifikat harus lebih berhati-hati dalam menyimpan atau memindahkan surat-surat berharga seperti sertifikat tanah. Karna jika terjadi kehilangan maka proses pengurusannya akan lebih Panjang dan lama, dan memerlukan biaya lagi. Biaya mengurus sertifikat tanah hilang berbeda-beda pada setiap daerah, namun biaya yang di keluarkan tentunya tidak seberapa jika melihat besarnya manfaat sertifikat itu.<sup>16</sup> tapi tidak bisa begitu saja mengatakan bahwa biaya tidak menjadi kendala dalam proses sertifikat pengganti, karna pemilik tidak semua mempunyai ekonomi yang lebih, maka dari sinilah peran pemerintah untuk lebih aktif lagi dalam proses penyuluhan di setiap daerah-daerah yang dimana masyarakat kurang akan pengetahuan dan kurang juga dari segi ekonomi. Pada dasarnya hak seseorang atas tanah yang dimilikinya tidak akan hilang begitu saja meskipun sertifikat tanahnya telah hilang, selama pemiliknya segera mengajukan sertifikat pengganti.<sup>17</sup>

b. Rusak

Sertifikat tanah rusak menjadi Masalah kedua yang dihadapi oleh pemilik sertifikat, ada banyak faktor seperti kertas termakan usia, sobek karna tidak sengaja, terkena banjir, dan dimakan rayap atau hewan sejenisnya, tentunya faktor ini sangat merugikan pemilik sertifikat, sebab tidak jauh berbeda dengan sertifikat hilang, sertifikat rusak juga membutuhkan proses penganti sertifikat. karna sertifikat yang rusak tersebut sudah tidak bias dibaca atau tinggal sisa-sisa akibat bencana. Untuk sertifikat rusak pemilik jangan terlalu khawatir dan panik, karna sertifikat rusak minim akan terjadi penyalahgunaannya. Akan tetapi butuh waktu dan biaya juga dalam pengurusannya, sama seperti sertifikat hilang. Maka pemilik harus segera mengurus penggantian sertifikat yang rusak atau pembaharuan blankonya di Badan Pertanahan Nasional dengan

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Universitas Trisakti, *Op. Cit*, hal. 502.

<sup>15</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/mengurus-sertifikat-tanah-hilang-9619>, diakses pada tanggal 19 maret 2020, jam 14:01.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> <https://www.simulasikredit.com/apa-yang-harus-dilakukan-jika-sertifikat-tanah-hilang/>, diakses pada tanggal 18 maret 2020, jam 21:35.

menyerahkan sertifikat yang diganti atau yang rusak tersebut.<sup>18</sup> Dari keterangan diatas maka dalam pengajuan sertifikat pengganti harus menyerahkan segala bukti yang menguatkan bahwa anda pemilik sah atas hak tanah dan sertifikat yang sebelumnya memang benar-benar hilang atau rusak.<sup>19</sup> Untuk menerbitkan sertifikat pengganti, biasanya kantor pertanahan akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan copy sertifikat dari pemohon.

Setelah dilakukan pengukuran, proses penerbitan sertifikat akan dilanjutkan. Apabila semua proses berjalan normal, dalam arti tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan, maka sertifikat pengganti akan terbit dalam waktu 3 bulan setelah permohonan. Status sertifikat yang baru tersebut adalah sama sahnya dengan sertifikat aslinya karna dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dicatatkan dalam buku tanah.<sup>20</sup>

## 2. Permasalahan Yang Dihadapi Untuk Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti

Badan Pertanahan Nasional dalam mengurus sertifikat tanah pengganti tentunya memiliki permasalahan dalam prosesnya, permasalahan yang dihadapi timbul dari dua pihak, pemohon dan dari Badan Pertanahan Nasional. penulis membagi 2 bagian yaitu sebagai berikut:

1. Permasalahan dari pihak kantor Pertanahan Kota Depok antara lain sebagai berikut:
  - a. Kurangnya sosialisasi dari kantor pertanahan kota depok terhadap masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran sertifikat tanah pengganti.
  - b. Setiap tahunnya Kantor Pertanahan Kota Depok selalu meninggalkan berkas-berkas permohonan yang belum diselesaikan karena pengurusan sertifikat pengganti karena hilang atau karna rusak membutuhkan waktu yang agak lama ketimbang pengurusan sertifikat lainnya sehingga menyebabkan menumpuknya tugas yang tidak terselesaikan. Dan menjadi hutang pekerjaan buat tahun berikutnya. Padahal secara teori penerbitan sertifikat pengganti karena hilang hanya membutuhkan waktu 40 hari kerja dan untuk sertifikat pengganti karna rusak membutuhkan waktu 19 hari kerja.
  - c. kurangnya koordinasi antara pemohon hak dengan Kantor Pertanahan Kota Depok dalam menentukan waktu untuk melaksanakan proses pengukuran kembali dan penetapan batas-batas bidang tanah, sehingga dapat menghambat dalam proses penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah.
2. Adapun Faktor permasalahan Dari Pihak Pemohon tentang proses permohonan sertifikat pengganti adalah sebagai berikut:
  - a. Masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pelaksanaan permohonan pengajuan penggantian sertifikat pengganti karena hilang atau karna rusak karena tidak adanya papan petunjuk yang pasti di Kantor Badan Pertanahan atau di Kantor-Kantor kelurahan, sehingga menjadi penghambat bagi masyarakat yang membutuhkan informasi mengenai proses pendaftarannya.
  - b. Waktu yang diperlukan dalam pengurusan sertifikat yang hilang atau rusak oleh Kantor Pertanahan Kota Depok sangatlah Panjang dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit, padahal jika sesuai peraturan dan setandar oprasional pemerintah, jelas tidak membutuhkan waktu yang Panjang dan biaya yang cukup terjangkau, jika pemohon bener-benar dalam keadaan ekonomi kurang mampu, biaya digratiskan. Hal ini di atur dalam UU No 20 Tahun 1997 Penerimaan Negara Bukan Pajak dan PP No 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 503.

<sup>19</sup> <https://www.simulasikredit.com/apa-yang-harus-dilakukan-jika-sertifikat-tanah-hilang/>, diakses pada tanggal 19 maret 2020, jam 14:00.

<sup>20</sup> <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4d00324325928/sertifikat-tanah-yang-rusak/>, diakses pada tanggal 18 maret 2020, jam 21:20.

- c. Pemilik tidak menjaga patok, sehingga menimbulkan permasalahan lagi seperti pengukuran kembali yang membutuhkan hadirnya dari pihak tetangga-tetangga sebelah.
- d. Dalam pengukuran, diadakan pengukuran ulang namun para tetangga pemilik tanah yang ada di sebelah-sebelah tanah pemilik, tidak hadir turut menyaksikan pengukuran.
- e. Tanda batas yang tidak dirawat dan hilang dapat menimbulkan sengketa-sengketa batas dan sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah dikemudian hari.
- f. Kurang aktifnya masyarakat untuk mengecek berkas yang sudah masuk ke Badan Pertanahan Nasional.
- g. Banyak pemohon yang sudah lanjut usia sehingga petugas agak kesulitan untuk menjelaskan prosedur maupun kekurangan berkas yang harus di penuhi dalam proses pengurusannya.

Demikianlah penulis merumuskan permasalahan yang di temui dilapangan dalam pengurusan sertifikat pengganti karena hilang atau karna rusak oleh Kantor Pertanahan Kota Depok.<sup>21</sup>

### 3. Penyelesaian Atas Permasalahan Dengan Adanya Sertifikat Tanah Pengganti

Negara Indonesia adalah Negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya. namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat. permasalahan ini tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan yang begitu pesatnya di Indonesia, sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap). Oleh karena itu diperlukan suatu langkah-langkah penyelesaian yang konkrit untuk mencegah semakin berkembangnya konflik maupun sengketa tanah yang timbul di tengah-tengah masyarakat, dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, terutama hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat dan biasanya dipergunakan sebagai tempat tinggal maupun untuk di manfaatkan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sumber mata pencaharian. Tanah dengan dimensi yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia. Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.<sup>22</sup>

Langkah konkrit pun telah di upayakan pemerintah untuk menjawab permasalahan yang berdimensi kompleks tersebut dengan mengeluarkan peraturan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA).terutama dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di tagaskan bahwa"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah". Kemudian mengenai pendaftaran tanah tersebut telah di atur juga melalui Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 yang kemudian di sempurnakan dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas

---

<sup>21</sup> Hasil Riset Dan Penelitian Tanggal 10 Maret 2020 Jam 10:15 Dengan Bapak Elom Supriatno, S. ST, Sebagai Sub Seksi Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok.

<sup>22</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998. hal.

bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.<sup>23</sup>

Pengertian sertifikat tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Apalagi menurut pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa "Sertifikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang di kuasakan olehnya". Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain.

dalam PP No.24 Tahun 1997 dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk meminimalisir terjadinya persoalan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat, perlu diadakan pendaftaran hak atas tanah hal ini sebagaimana telah diatur dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997. Meningkatnya kebutuhan akan tanah serta pengetahuan masyarakat yang semakin luas, maka di tuntut kesadaran yang lebih tinggi (dengan inisiatif diri sendiri warga masyarakat) untuk melaksanakan atau melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sering disebut dengan sertifikat.

Mengingat arti penting dari suatu sertifikat hak atas tanah, penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang atau terjadi kerusakan.<sup>24</sup> namun pada kenyataannya masih saja terjadi kasus-kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari tangan pemiliknya, serta kerusakan sertifikat hak milik disebabkan termakan usia atau karna terjadi hal-hal yang tidak di inginkan seperti bencana. Masalah seperti rusak atau hilangnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bagi pemilik tanah tersebut, harusnya di sikapi dengan cermat oleh kantor pertanahan di mana obyek tanah tersebut terdaftar melalui adanya laporan kehilangan atau kerusakan dari pemilik tanah tersebut. yang bersangkutan guna menghindari pihak - pihak yang tidak bertanggung jawab yang dapat memanfaatkan situasi ini. Dalam PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 57 dan pasal 59 telah di atur tentang ketentuan penerbitan sertifikat pengganti karena alasan hilang, yang kemudian lebih lanjut di atur peraturan pelaksanaannya peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah sampai penerbitan sertifikat memakan waktu yang relatif panjang.<sup>25</sup>

Pendapat ini yang ada pada masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan. Bahwa untuk dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relative pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Penerbitan sertifikat hak atas tanah ditujukan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah dalam rangka menjamin

---

<sup>23</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005, hal. 20.

<sup>24</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 17.

<sup>25</sup> Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, 2005, hal. 104.

kepastian hukum.<sup>26</sup> Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut Nathaniel Lichfield hukum tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia, yang disebut fixtures. biarpun demikian, perhatiannya lebih tertarik pada pemilikan dan penguasaan tanah serta perkebangannya.<sup>27</sup>

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Masyarakat Indonesia tentunya dalam bermasyarakat memiliki keinginan untuk menginvestasikan atau menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, namun jika surat yang disebut dengan sertifikat tanah itu adalah sertifikat pengganti baik karna rusak atau karna hilang, pihak pembeli menjadi ragu untuk membeli rumah atau tanah yang bersertifikat pengganti. Padahal sertifikat pengganti dengan sertifikat pertama atau aslinya itu kekuatan dan haknya sama, karna memang sertifikat pengganti itu berupa kutipan dari sertifikat sebelumnya yang telah terjadi hilang atau rusak, namun permasalahannya tetap saja menjadi ragu dan takut untuk membeli tanah tersebut, dikarnakan transaksi jual beli tanah masih belum diketahui secara pasti oleh sebagian besar masyarakat. Bahkan masih ada yang dirugikan karena transaksi tersebut. Padahal, tanah merupakan salah satu kebutuhan yang penting untuk dimiliki Selain untuk membangun rumah, tanah juga bisa dijadikan sebagai investasi yang menguntungkan. Untuk menyikapi permasalahan sertifikat tanah pengganti yang aka diperjual-belikan penulis menghimbau perlunya memastikan beberapa syarat jual beli tanah agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan karna dalam jual beli ada sifat ternang dan rill yang artinya jual beli dilakukan secara terang-terangan atau tidak sembunyi-sembunyi, dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan jual beli tersebut merupakan perbuatan yang nyata.<sup>28</sup>

Dari sifat tersebut maka proses jual beli sangatlah transparan tidak ada sifat merugikan satu sama lain. Namun pembeli juga harus memastikan status tanahnya, ada tiga istilah yang sering digunakan untuk mengecek status tanah, yaitu free, clean, dan clear. Free adalah tanah bebas sengketa, artinya nama pemilik sesuai dengan yang tertera di sertifikat tanah, Sedangkan clean yaitu tanah tersebut tidak sedang digunakan untuk kegiatan ekonomi atau sedang ditempati oleh orang lain yang tidak berhak. Lalu clear berarti ukuran serta batasan-batasan tanah tersebut tepat seperti yang ada di sertifikat.

Jika pembeli masih merasa ragu proses yang paling penting ialah pengecekan sertifikat tersebut di Badan Pertahanan Nasional (BPN) setempat. BPN akan mengecek keaslian sertifikat tanah berdasarkan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah. Ini diatur sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 34. Atau pembeli bisa cek sertifikat tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional. Aplikasi tersebut memberikan layanan untuk mencari tahu persyaratan dan simulai biaya layanan pertanahan, menelusuri berkas sertifikat bidang tanah, serta melihat langsung lokasi bidang tanah di peta online. Dengan

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 477.

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 17.

<sup>28</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Op. Cit*, hal. 200.

melakukan pengecekan detail, Anda dapat memastikan bahwa tanah yang ingin dibeli tidak sedang dijaminkan atau tersangkut masalah sengketa atau sertifikat pengganti tersebut dalam keadaan asli bukan palsu. Memang dalam melakukan proses jual beli tanah memang rumit, namun harus dijalankan agar semuanya jelas.<sup>29</sup> Untuk itu, periksa terlebih dulu dokumen atau sertifikat ketika melakukan jual beli tanah. Jangan sampai Anda tersangkut masalah hukum karena belum menggali informasi lengkap dari tanah yang akan dibeli, dan bagi masyarakat atau calon pembeli tidak usah merasa ragu akan sertifikat tanah pengganti, sebab sudah di atur dalam Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 1997 pasal 137,138, dan 139, dan juga dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 pasal 57 sampai dengan pasal 60, maka sudah jelas bahwa kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti itu sama dengan kekuatan sertifikat hak milik pada umumnya, dan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah pengganti itu tidak sewenang-wenang penerbitannya, membutuhkan proses dan waktu serta biaya yang sudah penulis uraikan didalam isi bab sebelumnya.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Dalam membahas kekuatan hukum Sertifikat tanah pengganti secara hukum kekuatan dari sertifikat tanah pengganti ini tidak berbeda dengan sertifikat pada umumnya, sebab jika di lihat dan diteliti dari prosedur penggantian sertifikat hak milik itu sendiri maka suatu hak apapun harus bisa dibuktikan dan dipertanggung jawabkan, Hal ini akan berkenaan dengan kepastian kepemilikan akan suatu hak. kekuatan hukum sertifikat pengganti ini mengacu pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya : "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan." Maka dari itu kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti karna hilang atau karna rusak sama kuatnya dengan sertifikat tanah hak milik pertama kali.

### **B. Saran**

Ditunjuk kepada:

Kantor badan pertanahan nasional untu merubah sikap dan mental para petugas maupun pejabat agar memenuhi pelaksanaan permohonan penggantian sertifikat tanah pengganti sesuai SOP yang ditetapkan, memperbaiki pelayanan yang buruk dan mendengarkan saran, kritik maupun keluhan dari masyarakat, memberikan sosialisasi hukum dibidang pertanahan supaya pemahaman tentang pendaftaran sertifikat tanah pengganti bisa dipahami oleh masyarakat secara mudah.

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah lebih memperhatikan dan memberikan sosialisasi hukum pertanahan bagi masyarakat yang kurang mampu khususnya daerah-daerah yang jauh dari perkotaan, sehingga masyarakat sadar akan pentingnya pendaftaran tanah.

Masyarakat harus menyadari pentingnya mendaftarkan kembali sertifikat tanah hak milik yang hilang atau rusak, dan tidak khawatir dengan waktu biaya yang dikeluarkan, masyarakat harus lebih berhati-hati dalam menyimpan sertifikat tanah di kemudian hari agar tidak terjadi kehilangan atau kerusakan lagi, dan berhati-hati terhadap oknum maupun calo yang suka memeras. Masyarakat harus lebih tanggap dan berani agar dalam proses pengurusan tidak dipersulit dan diperlambat.

---

<sup>29</sup> <https://www.seva.id/blog/sebelum-jual-beli-tanah-pahami-proses-berikut-ini-agar-tidak-dirugikan/>, diakses pada tanggal 19 maret 2020, jam 16:20.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta. 2013.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Hasil Riset Dan Penelitian Tanggal 10 Maret 2020 Jam 10:15 Dengan Bapak Elom Supriatno, S. ST, Sebagai Sub Seksi Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4d00324325928/sertifikat-tanah-yang-rusak/>, diakses pada tanggal 18 maret 2020, jam 21:20.
- <https://www.cermati.com/artikel/cara-mengurus-surat-tanah-yang-hilang> , diakses pada tanggal 18 oktober 2019, jam20:02.
- <https://www.moneysmart.id/cara-membuat-dan-biaya-sertifikat-tanah/>, diakses pada tanggal 18 oktober 2019, jam 20:17.
- <https://www.rumah.com/panduan-properti/mengurus-sertifikat-tanah-hilang-9619>, diakses pada tanggal 19 maret 2020, jam 14:01.
- <https://www.seva.id/blog/sebelum-jual-beli-tanah-pahami-proses-berikut-ini-agar-tidak-dirugikan/>, diakses pada tanggal 19 maret 2020, jam 16:20.
- <https://www.simulasikredit.com/apa-yang-harus-dilakukan-jika-sertifikat-tanah-hilang/>, diakses pada tanggal 18 maret 2020, jam 21:35.
- Indriani, lin, et al. "PEMBINAAN PENGELOLAAN LAHAN TEPI PANTAI BERDASARKAN ASPEK HUKUM DAN PENGEMBANGAN INDUSTRI." *Abdi Laksana: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 1.3 (2020): 406-411.
- Iqbal, Muhamad Iqbal, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management." *Jurnal Dinamika Hukum* 19.2 (2019): 370-388.
- Iqbal, Muhamad, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "E-COURT DALAM TANTANGAN MENEKAN POTENSI KORUPSI DI PENGADILAN." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 1.1 (2020).
- Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuesni Negatif Perkembangan Interkasi Manusia." *Literasi Hukum* 3.2 (2019): 1-9.
- Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9.1 (2018): 87-100.
- Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 2.1 (2017).
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005.
- Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria Dalam perspektif*, Remaja Karya, Bandung, 1984.
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Pieter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2009.
- Putra, Eldo Pranoto, and Muhamad Iqbal. "IMPLEMENTASI KONSEP KEADILAN DENGAN SISTEM NEGATIF WETTELIJK DAN ASAS KEBEBASAN HAKIM DALAM MEMUTUS SUATU PERKARA PIDANA DITINJAU DARI PASAL 1 UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 2004 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN (Analisa putusan No. 1054/Pid. B/2018/PN. Jkt. Sel)." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* 3.1 (2020): 40-58.
- Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1987.

- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981.
- Susanto, M. I., & Supriyatna, W. (2020). Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights. *International Journal of Arts and Social Science*, 3(3), 354-361.
- Susanto, Muhamad Iqbal, and Wawan Supriyatna. "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights." *International Journal of Arts and Social Science* 3.3 (2020): 354-361.
- Susanto, Muhamad Iqbal. "Kedudukan Hukum People Power dan Relevansinya dengan Hak Kebebasan Berpendapat di Indonesia." *Volksggeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi* 2.2 (2019): 225-237.
- Susanto, Susanto, and Idhan Halim. "Pengaruh Human Relation Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Pt. Kompas Gramedia Cabang Karawaci." *Proceedings Universitas Pamulang* 1.1 (2020).
- Susanto, Susanto, and Idhan Halim. "Pengaruh Human Relation Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Pt. Kompas Gramedia Cabang Karawaci." *Proceedings Universitas Pamulang* 1.1 (2020).
- SUSANTO, SUSANTO, Sarwani Sarwani, and Slamet Afandi. "Analisis Kinerja Keuangan Untuk Mengetahui Tingkat Kesehatan, Pertumbuhan Dan Prospek Usaha Pada Unit Usaha Koperasi (Studi Kasus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia di Tangerang)." *Inovasi* 1.1 (2018).
- SUSANTO, SUSANTO. "Harmonisasi Hukum Makna Keuangan Negara Dan Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Pada Badan Usaha Milik Negara (Bumn) Persero." *Proceedings Universitas Pamulang* 2.1 (2017).
- Susanto, Susanto. "Kedudukan Hasil Audit Investigatif Pada Kekayaan Badan Usaha Milik Negara Persero Dalam Hukum Pembuktian Pidana di Indonesia." *Jurnal Cita Hukum* 6.1 (2018): 139-162.
- Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, 2005.