

**TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
PENGANTI****Amalia Nur Alisa**Universitas Tadulako, [Email amalianurhaliza14@gmail.com](mailto:amalianurhaliza14@gmail.com)**ARTICLE INFO****ABSTRACT****Article History****Submitted :**

22 November 2022

Revised:

20 Juli 2023

Accepted :

02 Agustus 2023

Keywords*Sertifikat
Pengganti;
Kekuatan Hukum;
Perlindungan
Hukum*

The conclusions in this study are: that the replacement certificate that has been issued and the old certificate is rediscovered is no longer valid and submitted to the land agency office to be destroyed. replacement certificate has the same legal force as the previous certificate of land rights, because both are copies of the land book and measurement letter with the same number. (2) Legal protection that can be given to holders of replacement certificates as well as the protection of holders of land rights certificates in general it can be seen from the land registration system. Indonesian land registration uses a negative system with a positive tendency, as regulated in Article 19 paragraph (2)

ABSTRAK

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah: bahwa sertifikat pengganti yang telah diterbitkan dan sertifikat lama ditemukan kembali tidak berlaku lagi dan diserahkan kepada kantor badan pertanahan untuk dimusnahkan. sertifikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat hak atas tanah sebelumnya, karena sama-sama merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dengan nomor yang sama. (2) Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang sertifikat pengganti sama halnya dengan perlindungan pemegang sertifikat hak atas tanah pada umumnya hal itu dapat dilihat dari sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah indonesia memakai sistem negatif bertendensi positif, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA

I. PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan.¹ Bagi bangsa Indonesia, tanah adalah karunia sang Pencipta yang merupakan salah satu sumber utama kelangsungan hidup dan kehidupan seluruh rakyat. Bangsa Indonesia berfalsafah bahwa tanah dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dibagi secara adil dan merata, karena tanah akan diusahakan atau digunakan untuk pemenuhan kebutuhan yang nyata, maka penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharanya perlu diatur. Sebagaimana peraturan lainnya, tujuannya adalah menciptakan kepastian hukum guna menjamin perlindungan hukum bagi rakyat dalam rangka mendukung pembangunan yang berkelanjutan tanpa mengabaikan prinsip-prinsip kelestarian lingkungan.²

¹ Adrian Sutedi, *sertifikat hak atas tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. v

² Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, KPG (Keputusan Populer Gramedia)*, Jakarta, 2014, hlm. 1

Dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah sering kali menjadi perdebatan, karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Hal ini terlihat dari kenyataan bahwa tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum.³

Uraian di atas menggambarkan bagaimana pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat. Berdasarkan hal itu, maka perlu adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah yang sah. Untuk memperoleh jaminan hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Meskipun demikian, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti hak atas tanah, kekuatan pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat menunjukkan hal lain.⁴

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan secara yuridis dalam mengelola wilayah daratan secara sah, berkembang dan tumbuh subur dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁵

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud yang sifatnya nasional, dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat serta keperluan lalu-lintas sosial ekonomis, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya disebut PP tentang pendaftaran tanah (yang berlaku selama 27 tahun, kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP 10 Tahun 1961, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 oktober 1997).⁶

Hasil akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang sah kepada pemegang hak yang bersangkutan. Pemegang hak yang telah mendaftarkan tanahnya akan diberi bukti tanggung jawab atas tanah sebagai pembuktian yaitu bukti kepemilikan dari tanah tersebut berupa sertifikat.

Sertifikat hak atas tanah pada umumnya merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing telah tertulis dalam buku tanah yang bersangkutan”.⁷

Sertifikat tanah adalah catatan pembuktian atau alat bukti bagi pemegang hak yang sah atas tanah. Sertifikat tanah yang merupakan dokumen penting, harus disimpan dengan tepat dan hati-hati, sama halnya menjaga surat berharga yang lainnya. Dengan adanya sertifikat, kepastian yang sah tentang jenis hak atas tanah, subjek hak, objek haknya menjadi nyata dan meningkatkan nilai pemegang hak atas tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang paling kuat dibandingkan dengan bukti tertulis lainnya. Ini menyiratkan bahwa pengesahan

³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 3

⁴ Awaluddin, “HAK KEWENANGAN NEGARA ATAS TANAH DI INDONESIA”, *Tadulako Law Jurnal* vol 2, No.2 (22 Desember 2017) : 115-9. Diakses pada tanggal 20 Januari 2022

⁵ http://www.kompasiana.com/pit_kanisius/meneropong-pasal-33-uud-1945-dan-pengelolaan-sda-berbasis-pemulihan-lingkungan_55208a79a33311764646d0bb diakses tanggal 9 Desember 2020

⁶ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asah Sukses(RAS), Jakarta, 2012, hlm. 12

⁷ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 112

hak atas tanah harus dipandang jelas sampai ditunjukkan dalam kasus apa pun di pengadilan dengan bukti lain.⁸

Seiring berjalannya waktu, kepemilikan pemegang hak atas tanah Seringkali terjadi permasalahan dalam memegang sertifikat tanah yang dimilikinya, sekalipun sertifikat tanah tersebut merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Misalnya permasalahan yang menyebabkan kerusakan pada sertifikat hak atas tanah yang tidak disengaja yang disebabkan oleh bencana alam atau kerusakan yang disebabkan oleh kertas yang sudah tua, atau tersobeknya sertifikat akibat kecerobohan pemegangnya sehingga tidak dapat dibaca dan digunakan lagi.

Terkait dengan permasalahan di atas, dalam hal ini pemerintah memberikan solusi atau jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan atau kehilangan, dan pembaharuan blanko sertifikat hak atas tanah, yaitu dengan adanya suatu sertifikat pengganti. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berisi:

“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”.

Dapat dikatakan sebagai sertifikat pengganti karena kedudukannya menggantikan sertifikat pertama yang hilang, telah rusak, masih menggunakan blanko sertifikat yang lama ataupun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.⁹ Perlu juga ditegaskan bahwa untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah, sehingga nomor hak tidak akan berubah, karena data yang digunakan untuk menerbitkan sertipikat yang sudah ada di buku tanah, daftar surat ukur dan daftar umum lainnya.¹⁰

Penerbitan sertifikat pengganti yang dimohonkan masyarakat pada Kantor Badan Pertanahan harus dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Badan Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau di depan Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan tersebut. Namun ada pertimbangan-pertimbangan bagi BPN untuk mengeluarkan sertifikat pengganti, demi melindungi hak dari pemegang hak atas sertifikat tersebut. Dikhawatirkan adanya sertifikat ganda terhadap sebidang tanah yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

II. PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum dari Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti Jika Sertifikat Hak Atas Tanah yang Lama Ditemukan Kembali

Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki seseorang sebagai bukti kepemilikannya atas suatu bidang tanah. Dalam sertifikat tertulis siapa nama pemiliknya dan lokasi tanah tersebut berada. Selain nama dan lokasi tanah pada sertifikat juga tercantum tentang batas, luas, dan gambar ukur. Sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, maka sertifikat itu memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan, salah satunya menerbitkan sertifikat dan mengelola proses sertifikasi. Sertifikat yang berfungsi sebagai alat

⁸ Supriadi supriadi, Asmadi Weri, Dewi Kumala Sari, “PERMASALAHAN HUKUM HUKUM PERTANAHAN MENUJU ERA INVESTASI DI INDONESIA”, *Tadulako Law Jurnal* vol 3, No. 2 (30 Desember 2018): 171-23. Diakses pada tanggal 20 Januari 2022

⁹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010, hlm.22

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 559

bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, dapat dijadikan bukti jika terjadi sengketa atas kepemilikan maupun batas-batasnya di depan pengadilan.

Pada dasarnya sertifikat tanah yang dipegang oleh si pemegang hak hanyalah merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan pada Kantor Badan Pertanahan setempat dimana letak tanah berada. Jika anda kehilangan sertifikat, anda dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat pengganti atau biasa disebut sertifikat kedua. Sertifikat Pengganti ini pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertifikat hak atas tanah, hanya saja sertifikat pengganti adalah salinan sertifikat yang rusak atau hilang. Namun dengan adanya sertifikat pengganti, maka kantor Badan Pertanahan akan mencatat atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut merupakan pengganti dan isi sertifikat tetap sama dengan sertifikat sebelumnya.¹¹

Dengan adanya sertifikat hak atas tanah pengganti (kedua) karena sertifikat semula (pertama) hilang, hal demikian akan berpotensi adanya orang lain untuk menggandakan sertifikat hak atas tanah, atau sering disebut sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan. Sebab dalam satu bidang seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertifikat hak atas tanah, kecuali sertifikat tersebut mempunyai hubungan hukum seperti sertifikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan atau di atas hak milik.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) Penerbitan Sertifikat pengganti memang dimungkinkan atas permohonan pemegang hak 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.

Agar sertifikat pengganti dapat diterbitkan, terlebih dahulu pemegang hak atas suatu tanah mengajukan permohonan untuk mengganti sertifikat tersebut. Permohonan tersebut hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah, atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kutipan risalah lelang atau dokumen lainnya.

Jika pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan tersebut dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyertakan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Setiap penggantian atas sertifikat suatu tanah akan dicatatkan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sebelum diterbitkannya sertifikat pengganti harus dilakukan pengumuman dalam salah satu surat kabar harian setempat, dan dalam jangka waktu 30 hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan, maka Kantor Badan Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti tersebut. Namun sebaliknya apabila ada pihak yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti, tetapi keberatan tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti, maka Kantor Badan Pertanahan dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertifikat pengganti pun bisa langsung diterbitkan.

Demikian sebaliknya, jika keberatannya tersebut beralasan dan diterima, maka Kepala Kantor Badan Pertanahan akan menolak penerbitan sertifikat pengganti. Terhadap sertifikat pengganti atau penolakan sertifikat pengganti, Kepala Kantor Badan Pertanahan akan membuatkan berita acara. Sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan akan diberikan kepada pemohon atau kepada orang lain yang diberikan kuasa untuk menerima sertifikat pengganti itu.

Dengan diterbitkannya sertifikat pengganti Kepala Kantor Badan Pertanahan membuat pengumuman melalui berita acara. Pengumuman tersebut tidak saja dalam media massa,

¹¹ Syahraini, Tesis: "*Penerbitan Sertifikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kota Medan*" (Medan : Universitas Sumatra Utara ,2012), hlm 68

kantor pertanahan, kelurahan letak tanah dari tanah tersebut, tetapi juga bisa melalui media elektronik seperti dalam media internet dan melalui blog BPN. Hal itu dilakukan agar masyarakat lebih mengetahui adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah pengganti, dan sertifikat yang terbit terdahulu telah dinyatakan tidak berlaku lagi karena akan ditarik dan dimusnahkan.

Apabila setelahnya diterbitkannya sertifikat pengganti karena hilang ada orang yang masih memegang sertifikat tersebut, maka sudah tidak bisa melakukan perbuatan hukum apapun karena semua pihak yang akan melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah, yang telah didaftar harus melakukan cek sertifikat terlebih dahulu.

Selanjutnya, mengenai kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah pengganti apabila sertifikat hak atas tanah yang lama itu ditemukan kembali, maka berdasarkan penelitian sertifikat hak atas tanah pengganti tetap sah sebagai alat bukti yang kuat, sedangkan sertifikat tanah yang lama dan sudah ditemukan kembali tidak berlaku lagi, dan diserahkan kepada Kantor Badan Pertanahan untuk dicabut dan dimusnahkan. Penggantian sertifikat tersebut dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat hak atas tanah, karena berasal dari salinan buku tanah, salinan surat ukur, dari nomor yang sama. Sehingga kekuatan hukumnya juga sama, hal ini sesuai ketentuan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa “Untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah”.¹²

Diketahui ketentuan dalam pasal 58 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “*Dalam hal pergantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertifikat, sertifikat yang lama di tahan dan dimusnahkan.*”

Dalam ketentuan tersebut walaupun tidak ada penjelasan secara rinci mengenai sertifikat yang hilang perlu dimusnahkan, tetapi dapat diartikan bahwa apabila telah diterbitkan sertifikat pengganti, maka sertifikat yang pertama merupakan sertifikat yang lama. Jadi sertifikat yang dinyatakan hilang oleh pemegang hak dilakukan pembatalan atas sertifikat yang lama tersebut.

Selain dari pada itu terlihat dari akad sumpah yang diucapkan pemohon didepan kepala BPN pada saat proses pemohon penerbitan sertifikat pengganti yang berbunyi : “*Bahwa apabila sertifikat yang hilang tersebut telah ditemukan kembali, pemohon akan mengembalikan kepada Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat itu*”

Hal tersebut dimaksudkan untuk mencegah adanya sertifikat ganda atas suatu bidang tanah yang bisa saja disalah gunakan oleh pihak tertentu yang tidak bertanggung jawab. Dalam ketentuan perihal sertifikat pengganti yang diterbitkan karena sertifikat hak atas tanah tidak diserahkan kepada pembeli lelang pada saat pelaksanaan pelelangan bahkan menunjukkan bahwa hal itu diumumkan dan sertifikat yang lama sudah tidak berlaku lagi. Hal tersebut berlaku juga terhadap penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertifikat.

A. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti

Pada dasarnya teori perlindungan hukum adalah teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengklaim bahwa hukum adalah alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*). Kepentingan manusia merupakan syarat yang harus dilindungi dan dipenuhi oleh orang-orang dibidang hukum. Roscou pound membagi

¹² Ananta Triyatmojo dan Endang Sri Kawuryan, “kekuatan hukum sertifikat pengganti karena hilang”, *Kartha Wicaksana* volume 12, Nomor 2, 2018, hlm. 143 <https://ejournal.warmadewa.ac.id> diakses pada tanggal 29 November 2021

kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yaitu kepentingan umum, kepentingan masyarakat, dan kepentingan individual.¹³

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum, serta keadilan hukum. Meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif(pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal,yakni

:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang defenitif.
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.¹⁴

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Pada hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan dari hukum.

Teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan penggantian sertifikat tanah pengganti akibat hilang, rusak, pembaharuan blanko sertifikat, atau tidak diserahkan kepada pembeli lelang harus dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat.¹⁵ Tujuan dari diajukannya permohonan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang dll tersebut adalah agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian dan perlindungan secara hukum terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga pemilik hak atas tanah dapat mempertahankan tanahnya dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.

Secara umum perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah pengganti pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum hak atas tanah pada umumnya yang mana sertifikat tersebut sama-sama merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut dapat terlihat pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang berisi :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Jadi dengan adanya Undang-undang serta peraturan tersebut bagi pemegang sertifikat hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan hukum tetap, karena didalam pemilikan suatu

¹³ Ricky Firanda,dkk, “Kekuatan Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti (studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serang)”, Al-Mursalih, Vol.6, no.1, Januari-Juni 2020, hlm 41

¹⁴ <https://dspace.uji.ac.id> diakses pada tanggal 21 Oktober 2021 jam 17.54

¹⁵ Eddy O.S. Hiasriey, *Teori dan Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012

hak atas tanah akan mempunyai suatu bukti sebagai pemegang hak yaitu sertifikat, begitu juga dengan pemegang sertifikat pengganti yang mana sertifikat pengganti tersebut mempunyai fungsi yang sama dengan sertifikat hak atas tanah.¹⁶ Terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat pengganti hak atas tanahnya maka kantor pertanahan akan melakukan pembatalan demi hukum dan menarik serta memusnahkan terhadap sertifikat lama yang telah diterbitkan sebelumnya agar suatu saat tidak menimbulkan sengketa hukum.

Jaminan kepastian atau perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena sistemnya bukan negatif murni. Dalam sistem ini dapat memberikan perlindungan terhadap pemegang haknya dan kepada pihak ketiga. Hal ini ditunjukkan dengan pemberian bukti pendaftaran hak atas tanah berupa sertifikat yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Bila dengan adanya sertifikat tersebut maka pemerintah menjamin bahwa pemegang hak atas tanah dilindungi oleh Negara dengan membuat suatu daftar umum yang memuat data hukum dan data fisik tentang tanah tersebut.

Sehingga apabila terjadi permasalahan dikemudian hari terhadap pemegang sertifikat pengganti, maka pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegangnya dengan berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sehingga dengan adanya pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka bagi pemegang sertifikat tanah maupun pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan ataupun kepastian hukum yang tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan ada suatu surat-surat bukti hak yaitu berupa sertifikat, begitu juga dengan pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah.¹⁷

B. PENUTUP

A. Kesimpulan

Kekuatan hukum atas sertifikat pengganti, apabila sertifikat hak atas tanah yang lama ditemukan kembali dan sertifikat pengganti sudah diterbitkan maka sertifikat pengganti tetap sah sebagai alat bukti yang kuat, sedangkan sertifikat yang lama sudah tidak berlaku lagi dan diserahkan kepada kantor pertanahan untuk dimusnahkan. Sertifikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat yang dinyatakan hilang sebelumnya, karena keduanya merupakan salinan dari daftar tanah dan surat ukur yang mempunyai nomor yang sama.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah pengganti setelah diterbitkannya sertifikat pengganti sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah pada umumnya, dimana sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Karena setelah diterbitnya sertifikat pengganti, maka dilakukan pembatalan terhadap sertifikat hilang, rusak, masih menggunakan blanko lama tersebut sehingga sertifikat lama tidak berlaku lagi. Perlindungan tersebut tersirat dalam pasal-pasal dalam UUPA yang mengatur tentang sertifikat, seperti pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38.

B. Saran

Jika sertifikat lama ditemukan kembali, pihak kantor pertanahan akan mengumumkan konsekuensi sertifikat tersebut. Pengumumannya tidak hanya di media kantor pertanahan atau

¹⁶ Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 61

¹⁷ S. Chandra, *Perlindungan terhadap Pemegang Hak Atas Tanah*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006

kelurahan tanah tersebut berada namun bisa juga dilakukan melalui media cetak elektronik seperti media internet atau blog BPN. Hal tersebut dilakukan agar masyarakat tahu bahwa sertifikat pengganti akan diterbitkan dan sertifikat lama tidak berlaku lagi karena akan di cabut dan dimusnahkan untuk mencegah penyalahgunaan sertifikat lama dan penipuan oleh pemohon sertifikat pengganti.

Menyadari pentingnya sertifikat hak atas tanah, maka masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah segera mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan perlindungan hukum dari negara terhadap sebidang tanahnya. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari niat buruk dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Sementara itu, pemilik sertifikat hak atas tanah yang hilang, rusak, masih menggunakan blanko lama segera memohon penggantian sertifikat pengganti untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Raih Asah Sukses (RAS).
- Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Eddy O.S. Hiariyey, 2012, *Teori dan Pembuktian*, Jakarta : Erlangga.
- Elza Syarif, 2014, *Penrsertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta : KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta : Visi Media.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang : Setara Press.
- S. Chandra, 2006, *Perlindungan Pemegang Hak Atas Tanah*, Medan : Pustaka Bangsa Press.
- Waskito, Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*, Jakarta : Kencana.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997

C. Internet

- http://www.kompasiana.com/pit_kanisius/meneropong-pasal-33-uud-1945-dan-pengelolaan-sda-berbasis-pemulihan-lingkungan_55208a79a33311764646d0bb diakses tanggal 9 Desember 2020
- <https://dspace.uii.ac.id> diakses pada tanggal 21 Oktober 2021 jam 17.54

D. Sumber Lain

Ananta Triyatmojo dan Endang Sri Kawuryan, “Kekuatan Hukum Sertifikat Pengganti karena Hilang”, *Kartha Wicaksana* volume 12, Nomor 2, 2018, hlm. 143
<https://ejournal.warmadewa.ac.id>

Awaluddin, “HAK KEWENANGAN NEGARA ATAS TANAH DI INDONESIA”, *Tadulako Law Jurnal* vol 2, No.2 (22 Desember 2017) : 115-9. Diakses pada tanggal 20 Januari 2022

Ricky Firanda,dkk, “Kekuatan Hukum Penerbitan Sertifikar Tanah Pengganti (studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serang)”, *Al-Mursalah*, Vol.6, no.1, Januari-Juni 2020, hlm 41

<https://jurnal.staitapaktuan.ac.id/index.php/Al-Mursalah/article/view/120>

Supriadi supriadi, Asmadi Weri, Dewi Kumala Sari, “PERMASALAHAN HUKUM HUKUM PERTANAHAN MENUJU ERA INVESTASI DI INDONESIA”, *Tadulako Law Jurnal* vol 3, No. 2 (30 Desember 2018): 171-23. Diakses pada tanggal 20 Januari 2022

Syahraini, Tesis: “*Penerbitan Sertifikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kota Medan*” (Medan : Universitas Sumatra Utara, 2012), hlm. 68, hlm. 69, dan hlm. 76