

**ANALISIS PROSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH  
PENGANTI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIPIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH ASLI SERTA AKIBAT HUKUMNYA (Studi Penelitian Di  
Kantor Pertanahan Kota Medan)**

Oleh :

**M. Trio Haryono <sup>1</sup>, M. Yamin Lubis <sup>2</sup>, Mukidi <sup>3</sup>**

<sup>1,3</sup> Universitas Islam Sumatera Utara

<sup>2</sup> Universitas Sumatera Utara

Email : [mtrioharyono08@gmail.com](mailto:mtrioharyono08@gmail.com) <sup>1</sup>, [yaminlubis16@gmail.com](mailto:yaminlubis16@gmail.com) <sup>2</sup>,  
[mukidi@fh.uisu.ac.id](mailto:mukidi@fh.uisu.ac.id) <sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Kedudukan hukum dari penerbitan sertipikat tanah pengganti disebabkan hilangnya sertipikat hak milik atas tanah asli adalah sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang pertama kali. Kekuatan hukum atas sertipikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang dinyatakan hilang. Prosedur penerbitan sertipikat tanah pengganti disebabkan hilangnya sertipikat hak milik atas tanah asli pada Kantor Pertanahan Kota Medan adalah berdasarkan Pasal 57 PP No. 24/1997. Kesimpulan dari tesis ini adalah Kehilangan atas sertipikat tanah, dapat diberikan sertipikat pengganti. Masyarakat yang kehilangan sertipikat tanahnya, dapat melapor permohonan penerbitan sertipikat pengganti kepada Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan setempat, dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan. Hambatan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah pengganti disebabkan hilangnya sertipikat hak milik atas tanah adalah masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pelaksanaan permohonan pengajuan penggantian sertipikat pengganti.

**Kata Kunci: Sertipikat Pengganti, Sertipikat Hak Milik, Akibat Hukum.**

**ANALYSIS OF THE PROCEDURE FOR THE ISSUANCE OF A  
SUBSTITUTE LAND CERTIFICATE CAUSED BY THE LOSS OF THE  
ORIGINAL LAND CERTIFICATE AND ITS LEGAL CONSEQUENCES  
(Research Study at the Medan City Land Office).**

**ABSTRACT**

*The legal status of the issuance of a replacement land certificate due to the loss of the original land title certificate is the same as the legal protection for the holder of the original land title certificate. The legal force of a replacement certificate has the same legal force as the certificate declared lost. The procedure for issuing a replacement land certificate due to the loss of the original land title certificate at the Medan City Land Office is based on Article 57 PP No. 24/1997. The*

*conclusion of this thesis is that if a land certificate is lost, a replacement certificate can be given. People who have lost their land certificates can report requests for the issuance of replacement certificates to the National Land Agency/local Land Office, by fulfilling the specified requirements. The obstacle in implementing the issuance of replacement land certificates due to the loss of land ownership certificates is the lack of public understanding of the procedures for implementing applications for replacement certificates..*

**Keywords:** *Replacement Certificate, Certificate of Ownership, Legal Consequences.*

## **A. PENDAHULUAN**

Tanah mempunyai peranan besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan antara lain dengan dikeluarkannya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP No.24 Tahun 1997). Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat, seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang tidak bisa dikompromikan kembali. Kewajiban pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara 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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sertipikat tanah sebagai suatu tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak atas sebidang tanah untuk dapat dikuasi, dipergunakan, diusahakan serta dimanfaatkan olehnya, maka dari itu karena begitu pentingnya sertipikat tanah, maka setiap orang wajib mendaftarkan tanahnya untuk dapat diterbitkan sertipikat atas tanahnya tersebut, lalu menjaga dan menyimpan sertipikat tanah tersebut dengan baik dan aman.

Kenyataannya di dalam kehidupan sehari-hari masyarakat tidak mengetahui bahwa sertipikatnya hilang dapat digantikan dengan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kota Medan diketahui bahwa pada tahun 2022 telah diterbitkan sebanyak 9.731 sertipikat dan permohonan sertipikat pengganti karena hilang pada tahun 2020 sebanyak 35 permohonan.

Penerbitan sertipikat pengganti terdapat prosedur yang berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah pertama kali. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut dan pengumuman di media massa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan dari sertipikat yang hilang tersebut dan penipuan dari pemohon sertipikat pengganti karena hilang, yang memberi keterangan palsu yang mengatakan sertipikatnya hilang, ternyata dijadikan jaminan hutang kepada seseorang.

Sertipikat pengganti merupakan suatu bukti hak yang memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan sertipikat yang pertama. Sertipikat tanah yang telah hilang, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan penggantian sertipikat tanah yang telah hilang ke kantor pertanahan di wilayah tanah itu berada, atas permohonan tersebut pemegang hak atas tanah dapat menerima sertipikat pengganti.

Penerbitan sertipikat pengganti ini, diatur lebih jelas dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Peraturan Menag KA BPN No. 3 Tahun 1997). Penerbitan sertipikat pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertipikat inilah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dai tanah tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi

masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat. Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan data empiris. Penelitian dengan metode yuridis normatif ialah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, yang memfokuskan pengumpulan semua perundang-undangan yang terkait di dalam buku, melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan hukum dan implikasi pelaksanaannya di Indonesia maupun hukum yang diputuskan melalui proses penelitian.

Pengumpulan data adalah bagian penting dalam suatu penelitian, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan. Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini menggunakan data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dari arsip-arsip, bahan pustaka data resmi pada instansi pemerintah, Undang-Undang, makalah yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang hilang ataupun rusak. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemohon. Namun di dalam sertipikat pengganti

nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti, dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya sepanjang tidak diikuti dengan perubahan data fisik atau data yuridis yang dimintakan oleh pemohon.

Penerbitan sertipikat pengganti tercantum dalam Pasal 57 PP No. 24/1997 yang meliputi:

1. Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
2. Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41 atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 Ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 atau kuasanya.
3. Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
4. Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di catat pada buku tanah yang bersangkutan.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, atau akta peralihan hak dikarenakan penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, atau surat tanda bukti beralihnya piutang dalam hak tanggungan.

Pemegang hak atau penerima hak yang sudah meninggal dunia, maka bila ada pihak yang akan mengajukan permohonan sertipikat pengganti, permohonan ini dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang mana hal ini merupakan syarat mutlak untuk dipenuhi apabila permohonan sertipikat penggantian diajukan oleh ahli warisnya. Penggantian sertipikat ini nantinya akan dicatatkan pada buku tanah yang bersangkutan.

Penggantian sertipikat dalam hal dikarenakan hilang, maka sertipikat yang lama akan ditahan dan dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan, hal ini dimaksud untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan. Bagi pemegang sertipikat, apabila ia

menghendaki maka sertifikatnya tersebut dapat digantikan dengan sertifikat yang telah menggunakan blanko yang baru.

Sertifikat tanah merupakan bukti pemilikan seseorang atas suatu tanah dan bangunan. Penyimpanan sertifikat yang kurang baik dapat mengakibatkan sertifikat tersebut rusak ataupun tercecer sehingga sertifikat tersebut hilang dan harus diganti, oleh karenanya tentu saja harus disimpan baik-baik dan diperlakukan sebagaimana halnya surat berharga lainnya. Pada dasarnya sertifikat tanah yang dipegang oleh si pemegang hak hanyalah merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan pada Kantor Pertanahan setempat dimana letak tanah berada. Pemegang hak harus melaporkan kehilangan sertifikat tanahnya pada kantor pertanahan setempat dengan membayar biaya sertifikat pengganti tersebut sebesar biaya pendaftaran untuk pertama kali Rp. 50.000,- sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Penerbitan sertifikat pengganti harus mengikuti beberapa tahapan sesuai ketentuan dan memenuhi segala syarat-syarat untuk memperoleh kembali sertifikat pengganti atas sebidang tanah miliknya tersebut. Adapun permohonan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan sertifikat pengganti karena hilang maupun rusak adalah sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
3. Asli Sertifikat yang rusak.
4. Surat pernyataan atas tanah tersebut dari pemohon.
5. Surat ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan pengukuran ulang.

Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan tanah dan merupakan aset penting. Sertifikat tanah yang hilang, baik karena bencana banjir/kebakaran ataupun sebab lainnya, dapat meminta penggantian sertifikat tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana lokasi tanah terdaftar. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 57 PP No. 24/1997 bahwa atas permohonan pemegang hak atas tanah, dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang.

Permohonan sertifikat pengganti ini hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT. Pemegang hak atas tanah sudah meninggal dunia, maka permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris. Sertifikat



hilang bisa terjadi karena sesuatu sebab, dalam arti sertifikat hak atas tanah lepas dari penguasaan secara fisik oleh si pemegang hak dan sebabnya bisa beraneka macam yaitu tercecer, dicuri orang, kebakaran.

Proses pengajuan sertifikat tanah hilang tidak memiliki batasan atau *limit* dalam pengantiannya, maka jika suatu sertifikat tanah telah hilang lalu telah diterbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat tanah yang hilang tersebut, maka jika sertifikat pengganti itu suatu saat hilang kembali maka proses pengajuan sertifikat penggantian kembali terhadap sertifikat tanah pengganti yang telah hilang sebelumnya dapat diajukan kembali untuk memperoleh sertifikat pengganti.

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti karena rusak. Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang di dahului dengan pengumuman 1(satu) bulan dalam surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut.

Setiap permohonan terhadap penggantian sertifikat yang hilang maka sertifikatnya harus digantikan dengan sertifikat yang baru dan harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan melalui prosedur perolehan sertifikat kantor pertanahan setempat.

Dalam hal penerbitan sertifikat tanah pengganti karena sertifikat tanah hilang, masyarakat tidak dapat mendaftarkan penerbitan sertifikat pengganti tersebut pada saat program retribusi tanah maupun program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang dilaksanakan oleh BPN, karena program retribusi tanah dan PTSL ditujukan pada penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali pada masyarakat yang memiliki hak atas tanah, namun belum membuat sertifikat atas tanahnya tersebut, dan program tersebut umumnya dilaksanakan ke daerah-daerah.

Syarat dalam penggantian sertifikat tanah yang telah hilang adalah harus ada bukti laporan kehilangan dari pihak kepolisian yang menyatakan bahwa surat tersebut benar dinyatakan telah hilang. Syarat dalam penggantian sertifikat tanah yang telah hilang juga bahwa si pemilik sertifikat tersebut dapat membuktikan bahwa benar sertifikat tanahnya tersebut telah secara resmi terdaftar dan telah memiliki buku tanah yang berada pada Kantor Pertanahan. Bahwa untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah, dikarenakan data untuk penerbitan sertifikat pengganti tersebut telah ada terdaftar dan dirincikan di dalam buku tanah, daftar

surat ukur dan daftar umum lainnya, hal ini sesuai dengan maksud Pasal 139 Peraturan Menag KA BPN No. 3 Tahun 1997.

Akan tetapi Kantor Pertanahan Kota Medan di dalam menerbitkan sertipikat pengganti, akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang, Kantor Pertanahan Kota Medan tidak bermaksud melanggar ketentuan Pasal 139 Peraturan Menag KA BPN No. 3 Tahun 1997, namun hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan salinan sertipikat dari pemohon jika masih ada salinannya.

Sertipikat yang rusak artinya secara fisik sertipikat itu telah berubah menjadi sedemikian rupa sehingga pemegang hak merasa perlu menggantinya. Misalnya robek, kotor terkena tinta atau cat, kena hujan sehingga lapuk, dimakan tikus beberapa bagian dan lain sebagainya. Sertipikat rusak juga biasa diartikan bahwa sertipikat tersebut masih tersisa sebagian tetapi subyek atas sertipikat tersebut masih ada atau masih bisa diketahui tentang isinya. Sertipikat rusak berbeda dengan sertipikat hilang sertipikat hilang secara fisik sertipikat tidak dikuasai oleh pemegang hak, tetapi kalau sertipikat rusak secara fisik masih dikuasai oleh pemegang hak.

Pengajuan permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak tidak perlu diadakan pengumuman, atas permohonan pemegang hak Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang lama diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk dimusnahkan, demi menjaga terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.

Persyaratan di dalam mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena rusak, tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan permohonan sertipikat pengganti karena hilang hanya saja di dalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat karena rusak tidak ada sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan dan tidak ada surat keterangan kehilangan dari kepolisian serta tidak ada surat pernyataan tidak sengketa pada surat pernyataan sedang dijaminakan kepada pihak ketiga.

Penerbitan sertipikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertipikat yang rusak maka sertipikat yang rusak akan ditahan dan dimusnahkan. Pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena rusak pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya. yang mana pada kenyataannya di dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya, jumlah waktu dan biaya yang diperlukan di dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah tersebut, tergantung dari status tanah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena rusak, hilang ataupun masih menggunakan blangko sertipikat lama.

Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada. Kemudian sertipikat itu sendiri dapat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut. Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret iri-ciri hak lama dengan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru.

Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, dalam hal pemegang pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar kabupaten/kotamadya letak tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana salah satu syarat dalam penerbitan sertipikat pengganti dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara tempat berdomisili yang bersangkutan.

Setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan pembuatan sertipikat pengganti karena hilang tersebut, akan tetapi sebelum menerbitkan sertipikat pengganti pihak Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan pengumuman melalui surat kabar dan Kantor Kelurahan dimana tanah itu berada dengan jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari kerja, akan tetapi apabila permohonan tidak mampu membayar biaya pengumuman melalui surat kabar karena mahal, maka Kantor Pertanahan mempunyai kebijakan bahwa pengumuman cukup ditempel di Kantor Pertanahan itu sendiri ataupun dijalan masuk ke lokasi tanah yang sertipikatnya hilang tersebut, dengan papan pengumuman yang cukup jelas dan bisa dibaca orang yang berada diluar bidang tanah tersebut.

Setelah 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan akan diadakan penerbitan sertipikat pengganti terhadap hak atas tanah tersebut dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan maka kantor pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti tersebut dan oleh kepala kantor pertanahan dibuatkan berita acara penerbitan sertipikat pengganti kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah tentang tidak adanya pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti atas tanah tersebut.

Sebaliknya apabila ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut dan keberatannya tersebut beralasan, dimana pihak Kantor Pertanahan Kota Medan tersebut telah melakukan penelitian, yang ternyata dalam penelitian tersebut ada menemukan bukti baru bahwa

sertipikat tersebut memang bukan milik pihak pemohon, maka Kantor Pertanahan Kota Medan tidak akan mengabulkan permohonan untuk menertibkan sertipikat pengganti karena hilang.

Kantor Pertanahan tidak boleh menerbitkan sertipikat pengganti tersebut sampai diketahui benar-benar siapa pemilik tanah tersebut dengan melalui perkara kedua belah pihak yang diputuskan oleh pengadilan, lain halnya apabila keberatan pihak lain tersebut tidak beralasan ataupun tidak terbukti bahwa pemohon adalah pemilik tanah tersebut maka Kantor Pertanahan Kota Medan dapat mengabaikan keberatan tersebut dan sertipikat pengganti dapat langsung diterbitkan, dan setelah penerbitan sertipikat pengganti tersebut selesai, oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dapat menyerahkan kepada pemohon ataupun kepada kuasanya.

Menurut hasil dari wawancara dengan Yayuk Supriaty, SH, MH, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Medan bahwa pada Kantor Pertanahan Kota Medan telah menerapkan tata cara penerbitan sertipikat pengganti karena hilang sesuai dengan ketentuan dari PP No. 24/1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997.

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan juga terdapat karena sertipikat hak atas tanah tersebut mengalami perubahan luas. Menurut Putri Wulansari bahwa perubahan luas dapat disebabkan karena berbagai alasan misal terkena dampak pembangunan fasilitas umum yang dilakukan oleh pemerintah ataupun swasta seperti, adanya pelebaran jalan, pembangunan gedung-gedung perkantoran, fasilitas olah raga dan lain sebagainya. Akan tetapi Kantor Pertanahan Kota Medan sebelum menerbitkan sertipikat pengganti hak atas tanah tersebut terlebih dahulu mengkoordinasikan kepada para pihak yaitu antara pihak pemegang sertipikat hak atas tanah dengan pengembang, bahwa masalah ganti kerugian atas tanah tersebut atau yang menyangkut penggusuran ataupun pembebasan sudah diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan.

#### **D. KESIMPULAN**

Kedudukan hukum dari penerbitan sertipikat tanah pengganti disebabkan hilangnya sertipikat hak milik atas tanah asli adalah sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang pertama kali. Kekuatan hukum atas sertipikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang dinyatakan hilang. Pemegang hak berupa sertipikat pengganti karena hilang secara hukum telah memperoleh perlindungan hukum dari hukum pidana, hukum Tata Usaha Negara dan hukum perdata.

Prosedur penerbitan sertipikat tanah pengganti disebabkan hilangnya sertipikat hak milik atas tanah asli pada Kantor Pertanahan Kota Medan adalah berdasarkan Pasal 57 PP No. 24/1997 yaitu atas permohonan pemegang hak dan dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, maka permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Upaya yang dilaksanakan dalam mengatasi hambatan adalah mengembangkan sistem penerbitan sertipikat pengganti yang efektif dan efisien, penyederhanaan prosedur dan proses penerbitan sertipikat pengganti dan menolak segala tindak kecurangan dari pemohon, melaksanakan prosedur tersebut sesuai dengan lama waktu dan proses yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

#### **E. DAFTAR PUSTAKA**

- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2008.
- , *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- ; *Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006
- Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta, Citra Media, 2017.
- Halim, Ridwan, *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2013.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2014.
- Pasaribu, A. S. ., Akhyar, A. ., & Purba, N. (2023). PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PECANDU DAN PENYALAHGUNA NARKOTIKA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 35 TAHUN 2009 TENTANG NARKOTIKA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 296/Pid.Sus/2021/PN.Kis). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 1-17. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.445>

- Arianto, A., Mustamam, M., & Marlina, M. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP ANAK KORBAN TINDAK PIDANA PELECEHAN SEKSUAL (Studi di Kepolisian Resor Subulussalam). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 18-33. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.446>
- Sadewo, D. A., Purba, N., & Akhyar, A. . (2023). PENERAPAN SANKSI KODE ETIK TERHADAP OKNUM ANGGOTA BRIMOB YANG MELAKUKAN PELANGGARAN ETIK KEPOLISIAN (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 34-49. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.447>.
- Siburian, M. R., Marzuki, M., & Putra, P. S. . (2023). RESTORATIF JUSTICE TERHADAP PENANGANAN TINDAK PIDANA PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA (Studi Di Polres Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 50-62. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.460>
- Sitepu, K. A. B., Lubis, Y. ., & Sahlepi, M. A. . (2023). PERAN PENYIDIK DALAM MENGUNGKAP PELAKU TINDAK PIDANA PEMBUNUHAN BERENCANA DISERTAI DENGAN MUTILASI (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 63-76. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.448>
- Karim, A. S., Mustamam, M., & Purba, N. (2023). PENYELESAIAN PELANGGARAN KODE ETIK TERHADAP OKNUM ANGGOTA POLISI SATUAN LALU LINTAS YANG MELAKUKAN PUNGUTAN LIAR (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Polda Sumut). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 77-90. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.449>
- Harsa, A., Marzuki, M., & Purba, I. G. (2023). ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN RESTITUSI TERHADAP KORBAN LUKA BERAT DALAM TINDAK PIDANA LALU LINTAS JALAN RAYA (Studi Di Satuan Lalu Lintas Kepolisian Resor Kota Banda Aceh). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 91-102. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.450>
- Nasution, A. . W., Lubis, Y. ., & Mukidi, M. (2023). ASPEK YURIDIS PROGRAM PEMBERIAN REMISI TERHADAP NARAPIDANA NARKOTIKA DAN PSIKOTROPIKA PADA LEMBAGA PEMASYARATAKAN KELAS II B TEBING TINGGI. *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 103-114. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.451>
- Hermansyah, H., Mustamam, M., & Putra, P. S. . (2023). PERAN CYBER CRIME DITRESKRIMSUS KEPOLISIAN DAERAH SUMATERA UTARA DALAM PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA JUDI ONLINE (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 115-127. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.452>
- Canjaya, M. A. D., Lubis, Y. ., & Affan, I. . (2023). PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA PENIPUAN DENGAN MODUS



- INVESTASI (Studi Di Kepolisian Resor Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 128-140. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.453>
- Haeykel, M., Danialsyah, D., & Purba, I. G. (2023). PERTANGGUNG JAWABAN PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN YANG DILAKUKAN KARYAWAN TOKO EMAS (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.2284/Pid.B/2022/PN Mdn). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 141-153. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.454>
- Lahagu, P. ., Ndraha, A. B. ., & Halawa, O. . (2023). PENGARUH EFIKASI DIRI TERHADAP PERENCANAAN KARIR PEGAWAI DENGAN MOTIVASI KARIR SEBAGAI VARIABEL MEDIASI PADA KANTOR CAMAT MEDANG DERAS KABUPATEN BATU BARA. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 1-18. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.390>
- Muda, A. H. S. ., Lubis, M. Y. ., & Mustamam, M. (2023). ANALISIS YURIDIS PEMALSUAN DOKUMEN TANAH DI DELI SERDANG (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 1871/Pid.B/2022/PN. Lbp). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 19-33. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.391>
- Nst, V. F. H. . (2023). PENGARUH SISTEM INFORMASI MANAJEMEN DALAM MENINGKATKAN PELAYANAN TERHADAP TAMU HOTEL DI THE 7R RESTAURANT PADA ASEAN INTERNATIONAL HOTEL MEDAN. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(1), 34-56. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i1.309>
- Nst, V. F. H. (2023). PENGARUH E-WOM TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DENGAN DIMEDIASI CITRA MEREK DAN KEPERCAYAAN MEREK PADA INDOMARET CABANG MANDALA BY PASS. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(2), 350-372. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i2.389>
- Nurita, C., Nst, V. F. H. ., Novita, R. ., & Lubis, D. . (2022). SOSIALISASI PENCEGAHAN TINDAK ASUSILA ANAK DIBAWAH UMUR DI DESA BANDAR RAHMAT KECAMATAN TANJUNG TIRAM KABUPATEN BATUBARA. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 1(2), 42-46. <https://doi.org/10.47652/jhm.v1i2.306>
- Ammar, D. ., Danialsyah, D., Lubis, M. F. R. ., Purba, A. R. ., & Nst, V. F. H. (2023). PELAKSANAAN PEMBERIAN MARGA DALAM SISTEM PERKAWINAN ETNIK MANDAILING (Studi di Lembaga Adat Budaya Mandailing Medan ). *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 68-79.