

## Regulasi Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang

**Laela Rahmawati:** Fakultas Hukum Universitas Tegal, email: rlaela177@gmail.com

**Evy Indriasari:** Fakultas Hukum Universitas Tegal, email: evyindriasarifh@gmail.com

**Tiyas Vika Widyastuti:** Fakultas Hukum Universitas Tegal, email: tiyasvikaWidyastuti@gmail.com

### ARTICLE INFO

**Article history:** Received

2024-03-16 Received in

revised form 2024-05-20

Accepted 2024-05-25

### Keywords:

Regulasi, Penerbitan  
Sertipikat, Rusak Dan  
Kantor Pertanahan.

### DOI:

<https://doi.org/10.19109>

### How to cite item:

**Laela Rahmawati, Evy Indriasari, Tiyas Vika Widyastuti,** Regulasi Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang. *Jurnal Elqonun*, 2 (1) 1-23.  
doi:

### Abstract

Sertipikat pengganti dapat digunakan di pengadilan selama sertipikat tersebut merupakan replika yang sama dengan buku tanah dan surat ukur yang asli. Untuk mengurangi kemungkinan terjadinya penipuan terkait dengan penerbitan sertipikat palsu, maka proses penggantian sertipikat harus dilakukan secara menyeluruh dan menyertakan semua bahan pendukung yang diperlukan. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder untuk penelitian ini dikumpulkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang. Selain studi kepustakaan dengan analisis dokumen, observasi langsung dan wawancara juga digunakan untuk memperoleh data. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa: 1) Regulasi penerbitan sertipikat pengganti rusak, di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan khususnya Pasal 57 dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. 2) Regulasi tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti menimbulkan sejumlah masalah, termasuk biaya yang terlalu tinggi, proses yang rumit, dan waktu tunggu yang lama. Sumber daya manusia dan teknologi yang tidak memadai, yang diperlukan untuk menjalankan proses operasional dengan baik, dapat menyebabkan penundaan layanan.

## A. Pendahuluan

Konflik hukum atas tanah yang menjadi permasalahan mendasar dalam masyarakat, khususnya di bidang pertanahan, tidak dapat dilepaskan dari negara Republik Indonesia yang merupakan negara hukum yang berorientasi pada kesejahteraan umum sebagaimana digariskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Warga negara secara alamiah cenderung untuk membela hak-haknya, tetapi pemerintah juga memiliki kewajiban untuk menyediakan kepentingan umum. Kepentingan umum hanya dapat diwujudkan dengan dukungan hukum. Hukum atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat dapat mewujudkannya. Dalam sistem ketatanegaraan modern, semua kebijakan pemerintah disusun berdasarkan konstitusi dan tidak bertentangan dengan aturan perundang-undangan yang ada. Keberadaan regulasi diperlukan guna menentukan tindakan yang harus diambil dan mengarahkan tatanan hukum yang berlaku. Regulasi dirancang pemerintah untuk mewujudkan ketertiban dimasyarakat.

Pemerintah telah mengeluarkan aturan yang mengikat terkait kepemilikan, penggunaan dan penguasaan tanah yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2002. 1.

UUPA merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat”. Sebesar-besarnya kemakmuran rakyat didalam ketentuan mengamanatkan bahwa pemerintah Indonesia menyelenggarakan pendaftaran tanah. Pasal 19 (1) UUPA menyatakan bahwa pemerintah bertanggung jawab atas pendaftaran tanah untuk kepentingan menciptakan kejelasan hukum.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diubah dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Dalam ayat (2) Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah*, Gresik: Unigres Press, 2023. 144.

Sertipikat merupakan Penyediaan bukti hukum yang kuat yang mendukung hak atas tanah<sup>3</sup>. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 (peraturan yang tentang pendaftaran tanah) menyatakan bahwa bukti-bukti dianggap dapat dipercaya jika sesuai dengan informasi yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak milik harus disimpan dengan aman karena merupakan dokumen hukum yang penting.

Sertipikat sebagai bukti hak atas tanah dapat membantu mencegah terjadinya sengketa, namun tidak semua orang memahami cara menjaga dan merawatnya dengan baik. Kerusakan yang tidak disengaja akibat bencana alam, degradasi akibat usia, atau pemeliharaan yang buruk dapat membuat sertipikat hak atas tanah menjadi tidak berguna, sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan.

Adapun penyelesaian dari pemerintah terhadap kerusakan sertipikat tanah dengan penerbitan sertipikat pengganti. Pemegang hak yang mengalami kerusakan pada sertipikat tanah dapat mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena rusak di Kantor Pertanahan sesuai objek hak atas tanah tersebut. Sertipikat yang rusak nantinya akan dimusnahkan dan diganti dengan pembaharuan blanko sertipikat baru.

Karena merupakan rangkap persis dari buku tanah dan surat ukur yang asli,

sertipikat pengganti memberikan tingkat kepastian hukum yang sama. Data yang digunakan untuk membuat sertipikat pengganti harus tepat untuk mencegah pemalsuan dan penyalahgunaan sertipikat. Penting untuk mengukur kembali permohonan sertipikat yang rusak untuk memperbarui data jika telah terjadi perubahan antara sertipikat pengukuran sebelumnya dengan keadaan fisik tanah dan bangunan saat ini.

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian dari hukum normatif (*normative legal research*) fokusnya adalah menemukan kebenaran koherensi yang bergelut dalam bidang profesi hukum yaitu untuk mengkaji suatu hukum tertulis dari berbagai aspek, seperti sejarah, teori, filosofi, struktur, perbandingan, ruang lingkup, komposisi, materi dan konsistensi penjelasan umum dan pasal demi pasal, formalitas juga kekuatan mengikat suatu undang-undang, dan serta bahasa hukum yang digunakan.<sup>4</sup> Penelitian ini juga merupakan penelitian hukum yuridis normatif, karena hendak menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab semua rangkaian isu-isu hukum yang akan dihadapi.<sup>5</sup>

Penelitian ini kemudian dikaji untuk mendapatkan sebuah preskripsi dukungan atas kesesuaian data *empiric*, yang kemudian akan menjadi sasaran korelasi yang kuat, kokoh, sebagai pijakan

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002. 123.

---

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004. 101

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2015. 35

dasar untuk mengetahui konsep, dampak, dan pola dalam Regulasi Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang.

## C. Pembahasan

### 1. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap<sup>6</sup>.

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak - hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan peraturan hukum yang lebih tinggi<sup>7</sup>.

Pihak-pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA: “Tiap-tiap Warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarga”. Di samping itu juga selain Warga Negara Indonesia Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada Badan-Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 30 ayat (1) huruf b, Pasal 36 ayat (1) huruf b, Pasal 42 ayat (1) huruf c, dan Pasal 45 ayat (1) huruf c.

Ada banyak aturan pertanahan di Indonesia yang tentu saja mencakup bermacam-macam hak atas tanah. Pasal 16

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2013. 27.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007. 283.

Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Pendaftaran Kadaster (rekaman), adalah tanah menunjukkan berasal suatu kepada dari istilah kata luas, teknis *Cadastre* nilai untuk dan (bahasa suatu kepemilikan Belanda *record* (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah<sup>8</sup>.

Arti dari Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: ”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 yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai

bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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”.

Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berhubung dengan itu, makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi UUPA dalam Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tegas Pasal 19 itu menyatakan bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan “untuk menjamin kepastian hukum”, hingga teranglah bahwa yang akan diselenggarakan itu adalah suatu *rechtskadaster*, yaitu dimana pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum<sup>9</sup>.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2011. 286.

---

<sup>9</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 1994. 95-96.

menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya<sup>10</sup>.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa: "Sertipikat 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."

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sertipikat Pengganti merupakan sertipikat yang diterbitkan karena sertipikat yang lama mengalami kerusakan kedudukannya sama dengan sertipikat lama. Pada dasarnya sertipikat asli yang dikeluarkan pertama kalinya oleh Badan Pertanahan Nasional dengan sertipikat pengganti hak atas tanah sama-sama mempunyai kekuatan hukum yang sama dan tetap. Suatu bidang tanah yang telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah maka akan dilakukan pemusnahan atau ditahannya sertipikat pertama dari bidang tanah yang telah

diterbitkan sebelumnya. Tujuan dari tindakan ini adalah untuk melindungi dari potensi eksploitasi sertipikat tanah sebelumnya oleh pihak luar, yang mungkin memiliki konsekuensi negatif bagi individu atau entitas yang memegang hak tersebut.

Sertipikat pengganti dinyatakan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa: "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."

Penerbitan sertipikat pengganti tercantum dalam Pasal 57 dapat dijabarkan yakni 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. 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. Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2012. 278.



ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di catat pada buku tanah yang bersangkutan.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada perorangan yang memiliki sertipikat hak tersebut, ketentuan-ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Kepastian hukum begitu penting dalam upaya mewujudkan keadilan. Adanya kepastiaan hukum menjamin kesesuaian perilaku seseorang dengan hukum yang berlaku. Bentuk nyata kepastiaan hukum adalah pelaksanaan penegakan hukum terhadap suatu tindakan. Teori Kepastian hukum Menurut Gustav ada 3 tujuan dasar hukum: Kepastian hukum (*rechtmatigheid*) yang meninjau dari sudut yuridis, Keadilan hukum (*gerechtigheit*) yang meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan

pengadilan dan terakhir adanya kemanfaatan hukum (*zweckmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

## **B. Regulasi penerbitan sertipikat pengganti karena sertipikat lama rusak di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang**

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak, dan Pasal 32 ayat (1) undang-undang yang sama, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang dapat dipertanggungjawabkan di pengadilan. Hal ini berarti cukup jelas bahwa peraturan perundangan tersebut memberikan perlindungan hukum yang permanen bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang pemberian sertipikat pengganti hak milik karena kerusakan: Peraturan ini sangat kuat karena baik pemegang sertipikat asli maupun pemegang sertipikat baru dapat membuktikan status mereka sebagai pemilik tanah yang sah. Pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang permanen kepada pemegang sertipikat pengganti jika terjadi gugatan di kemudian hari dengan mengutip UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan hukum bagi mereka yang memiliki sertipikat hak atas tanah. Istilah "kepastiaan hukum" mengacu pada suatu jenis kepastiaan yang dimaksudkan untuk memberikan kejelasan bagi pemegang hak.

Sertipikat pengganti hak milik atas tanah nyata dapat digunakan untuk membuktikan siapa pemilik sah tanah tersebut. Semua pemegang sertipikat dijamin mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak. Sertipikat tanah memainkan peran penting dalam mengidentifikasi dan memverifikasi pemilik properti yang sah dari suatu bidang tanah. Persyaratan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan kerangka hukum yang kuat untuk sertipikat tanah. Oleh karena itu, pemegang sertipikat tanah hak milik dilindungi oleh peraturan perundangan yang ada.

**Penggantian Sertipikat Karena Kerusakan:** Kehilangan, pencurian, atau kerusakan sertipikat tanah adalah masalah umum bagi mereka yang memegangnya. Pemerintah memberikan solusi dengan menyederhanakan proses untuk mendapatkan sertipikat baru. Permohonan baru harus diajukan ke Kantor Pertanahan yang sesuai untuk sertipikat yang telah rusak.

Fungsi utama Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang adalah menerbitkan sertipikat hak atas tanah baru dan penggantian. Sertipikat yang diterbitkan oleh kantor tersebut dapat dipercaya dan mengikat secara hukum karena ketelitian dan kecermatan dalam pelaksanaannya.

**Penerbitan dan Perlindungan Sertipikat:** UUPA mengamanatkan penggunaan mekanisme penerbitan negatif untuk pemberian sertipikat tanah di Indonesia. Meskipun menggunakan metode ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang tetap menerbitkan sertipikat yang mencakup informasi fisik dan hukum yang lengkap dan dapat dipercaya.

Kepastian hukum dijamin dengan adanya undang-undang yang memungkinkan pemegang hak untuk mempertahankan haknya dari klaim pihak lain, dan juga hak-hak bagi pihak yang mengajukan klaim apabila klaimnya valid.

Di Indonesia, pemilik tanah dapat merasa yakin akan kedudukan hukumnya berkat tersedianya sertipikat tanah. Pemegang hak atas tanah dapat menggunakan sertipikat sebagai bukti hukum atas kepemilikan properti mereka. Sertipikat hanya dapat dipindahtangankan kepada pemilik yang sah atau orang yang diberi kuasa oleh pemiliknya, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 31 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24/1997.

Prosedur yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang berpedoman pada UUPA dan khususnya segala peraturan yang menyangkut tentang sertipikat pengganti yaitu sesuai dengan Pasal 57 dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Penerbitan sertipikat pengganti karena rusak merupakan proses yang penting dalam pendaftaran tanah, terutama jika sertipikat asli rusak, hilang, atau blanko lama harus diganti dengan yang baru. Proses ini melibatkan tahapan



permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral untuk memastikan data fisik dan hukum objek tanah sesuai dengan yang tercatat dalam sertifikat tanah. Dalam pembahasan ini, akan diuraikan lebih detail mengenai tahapan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses penerbitan sertifikat pengganti karena rusak.

Tahapan pertama adalah Pelaksanaan Permohonan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral. Hal ini dilakukan untuk memastikan data fisik dan hukum objek tanah yang akan didaftarkan agar pendaftaran tanah dapat berhasil. Data fisik meliputi lokasi, batas, luas, dan penggunaan tanah, sementara data hukum mencakup sejarah, penguasaan, kepemilikan, dan pihak yang memberikan informasi tentang kebenaran penguasaan tanah.

Pada tahap ini, pemilik tanah dan pemilik tanah di sebelahnya berperan dalam menentukan posisi batas yang tepat. Penggunaan prinsip pertentangan, di mana pihak-pihak yang terlibat mencari kesepakatan melalui kontradiksi, menjadi metode umum untuk menentukan posisi batas. Fitur-fitur alami, seperti pohon dan garis properti, juga digunakan sebagai acuan dalam menyelesaikan masalah yang sering terjadi.

Namun, seringkali terjadi pergeseran batas tanah atau bahkan batas asli yang terlupakan. Patok-patok sementara seperti pohon atau kayu, yang dapat dipindahkan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, menyebabkan ketidaksesuaian bidang tanah secara fisik dengan yang tergambar pada peta di sertifikat lama. Masalah ini sering muncul pada sertifikat yang

diterbitkan pada masa lalu karena penggambaran peta masih manual dan belum menggunakan sistem komputerisasi. Oleh karena itu, pengukuran ulang bidang tanah menjadi praktik yang umum dilakukan untuk memperbarui data saat akan menerbitkan sertifikat tanah yang baru. Proses pengukuran ulang ini membawa peran penting dalam penerbitan sertifikat pengganti karena rusak.

Sesuai Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 untuk melakukan permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain: Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup (Formulir permohonan memuat: Identitas diri, Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon dan Pernyataan telah memasang tanda batas); Surat Kuasa apabila dikuasakan; Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket; Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi Badan Hukum.

Setelah memenuhi syarat-syarat di atas, berikut adalah prosedur permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral: Pemohon datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang dengan membawa dan melengkapi dokumen-dokumen sesuai persyaratan yang telah dijelaskan sebelumnya. Kemudian Pemohon diarahkan menuju loket validasi di kantor pertanahan. Petugas di loket validasi akan meneliti dan memastikan bahwa bidang

tanah yang akan didaftarkan sudah dilakukan validasi peta di aplikasi komputerisasi BPN (Badan Pertanahan Nasional). Jika belum, pemohon diminta mendampingi petugas BPN untuk melakukan cek lokasi ke lapangan dan menunjukkan bidang tanah yang akan diukur ulang. Petugas BPN akan melakukan pengambilan koordinat letak bidang tanah untuk memvalidasi peta bidang tersebut.

Dokumen-dokumen yang telah disiapkan diserahkan pada petugas loket pendaftaran untuk dilakukan penelitian dan pengecekan. Apabila dokumen sudah lengkap, petugas loket akan memproses input data pada berkas yang sudah diterima. Pemohon akan menerima tanda terima berkas dan surat perintah setor dengan rincian biaya sesuai permohonan. Setelah membayar biaya permohonan, pemohon akan menerima kwitansi sebagai bukti pembayaran.

Proses input berkas akan diteruskan ke Seksi Survei dan Pemetaan untuk dilaksanakan pengukuran. Di sini, Pejabat Fungsional Penata Kadastral akan mempelajari dan mendisposisikan berkas serta menyerahkannya kepada petugas administrasi untuk pembuatan Surat Tugas Pengukuran sesuai perintah dari Kepala Seksi Survei Pemetaan.

Petugas ukur yang telah ditugaskan dalam Surat Tugas Pengukuran akan menghubungi pemohon untuk melaksanakan pengukuran. Pengukuran akan disaksikan oleh perangkat desa, dan penunjukan batas bidang tanah dilakukan oleh pemohon sesuai kesepakatan dengan tetangga batas bidang tanah.

Gambar bidang tanah yang telah diukur dan digambar oleh petugas ukur selanjutnya dikirim ke petugas pemetaan untuk proses pemetaan, penerbitan, dan pencetakan peta bidang tanah. Kepala Seksi Survei Pemetaan akan memeriksa dan menandatangani Peta Bidang Tanah tercetak yang sebelumnya sudah dikoreksi dan diparaf oleh Pejabat Fungsional Penata Kadastral. Selanjutnya, produk peta bidang tanah dikirim ke petugas loket penyerahan untuk diserahkan kepada pemohon.

Proses penerbitan sertipikat pengganti karena rusak ini melibatkan beberapa tahapan dan pihak yang terlibat, mulai dari pemohon, petugas kantor pertanahan, hingga perangkat desa. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa penerbitan sertipikat pengganti berjalan dengan baik dan data tanah yang tercatat dalam sertipikat baru sesuai dengan kondisi fisik dan hukum objek tanah yang sebenarnya. Dengan adanya proses pengukuran ulang dan pemetaan kadastral, diharapkan kejadian ketidaksesuaian bidang tanah dengan peta di sertipikat lama dapat diatasi, sehingga pendaftaran tanah menjadi lebih akurat dan dapat dipercaya. Proses ini menjadi penting dalam menjaga kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah terjadinya sengketa di masa depan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, Waktu Pelayanan yakni 18 (delapan belas) hari. Biaya dalam pelayanan ini Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 Pasal 4 ayat (1) tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya setelah permohonan pengukuran ulang sudah selesai maka dilanjutkan dengan pelayanan permohonan sertipikat pengganti karena rusak. Pelaksanaan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak di kantor pertanahan terlihat efisien dan terstruktur. Para pemohon datang ke loket pendaftaran dengan membawa dokumen-dokumen yang telah disiapkan, seperti fotokopi KTP dan KK yang dilegalisir, surat kuasa jika ada, serta sertipikat asli yang rusak. Petugas loket dengan cermat meneliti dan memproses data pada berkas yang diterima. Setelah pembayaran biaya permohonan selesai, pemohon menerima tanda terima berkas dan kwitansi sebagai bukti pembayaran. Selanjutnya, berkas diproses oleh bagian pemetaan untuk menghasilkan Surat Ukur yang mencantumkan data Peta Bidang Tanah yang terlampir pada berkas. Semua proses ini dipantau dan ditandatangani oleh pejabat-pejabat terkait sebelum akhirnya sertipikat pengganti blanko rusak dapat diterbitkan dan diserahkan kepada pemohon melalui loket penyerahan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, Waktu Pelayanan yakni 19 (sembilan belas) hari. Biaya dalam pelayanan sertipikat pengganti karena rusak sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 tahun 2015 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ada 2 (dua) Tarif Pelayanan Penerbitan Sertipikat Pengganti karena rusak: Pelayanan Penggantian

Blanko dan Salinan Surat Ukur (Kutipan Peta Bidang dari Permohonan pengukuran ulang). Dengan tata cara yang teratur ini, pemohon dapat dengan lancar mendapatkan sertipikat pengganti yang baru untuk tanah mereka yang rusak, sesuai dengan persyaratan dan peraturan yang berlaku.

#### **D. Kendala dan Upaya dalam Pelaksanaan Regulasi Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang**

Bukan rahasia umum lagi bahwa masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat menganggap dalam mengajukan permohonan penerbitan sertipikat dapat mempersulit mereka, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit dan rumit. Komunikasi yang sejuk antara pemohon dan petugas juga perlu diutamakan agar tidak menimbulkan problematik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang. Banyak masyarakat awam yang takut jika tanahnya diukur dan dipetakan oleh petugas kantor pertanahan karena berpikir pemerintah mengambil alih tanah untuk kepentingan umum. Dari aspek administrasi petugas kantor pertanahan kabupaten Pemalang juga belum mampu memberikan kinerja yang di harapkan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang tidak seimbang dengan volume pekerjaan dan juga kurangnya peralatan teknis untuk operasi fungsional dari mekanisme kerja.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas pengelolaan

tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah di wilayah tersebut. Sayangnya, seiring waktu, masyarakat mulai mengalami kesulitan dalam mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan. Beberapa masalah yang dihadapi antara lain prosedur yang berbelit-belit, biaya yang mahal, kurangnya komunikasi yang sejuak antara pemohon dan petugas, ketakutan akan pengukuran dan pemetaan tanah, serta keterbatasan sumber daya manusia dan peralatan teknis di kantor tersebut. Selain itu, permohonan sertipikat pengganti hak atas tanah sering mengalami revisi yang signifikan akibat perubahan luas tanah karena pembangunan fasilitas umum. Dalam pembahasan ini, kami akan mengeksplorasi temuan-temuan tersebut dan mencari solusi untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang.

Sertipikat yang dimohonkan sebagai pengganti hak atas tanah seringkali mengalami perubahan yang signifikan. Hal tersebut disampaikan oleh Bapak Daniel Abdi Prasajo, selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang melalui wawancara mengatakan: “Bidang tanah yang diukur ulang seringkali terjadi perubahan, misalnya adanya pelebaran jalan, maupun pelebaran saluran dan sebagainya, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang harus berkoordinasi dengan para pihak, khususnya antara pihak yang memegang sertipikat hak atas tanah dan pihak yang terkena dampak perubahan luas tanah. Penyelesaian sengketa yang timbul pada saat pengukuran secara umum diselesaikan dengan cara kekeluargaan dan musyawarah, yaitu dengan memanggil

kedua belah pihak yang bersengketa dan meminta mereka untuk membuat kesepakatan perdamaian dalam musyawarah tersebut”.

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapatkan informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertipikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti: Anggota masyarakat percaya bahwa nilai ekonomis bidang tanah ditentukan oleh ukuran dan kualitasnya, sementara para ahli percaya bahwa sertipikat hanya diperlukan untuk meningkatkan harga bidang tanah sebagai kompensasi atas biaya pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan.

Sertipikat diasumsikan hanya diperlukan saat pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) ke lembaga keuangan. Biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah dianggap terlalu besar oleh pemohon. Hal ini dikarenakan kegiatan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah terkadang melibatkan instansi lain untuk melengkapi persyaratan dokumen untuk dapat melakukan proses penerbitan sertipikat pengganti tersebut, sehingga pemohon harus mengeluarkan biaya-biaya yang tidak terprediksi sebelumnya. Oleh karena itu pemohon merasa sangat berat dalam

mengeluarkan biaya dalam penerbitan sertipikat pengganti.

Pengajuan permohonan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dianggap rumit, berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang lama dalam penerbitannya karena melalui beberapa tahapan yang harus dilalui. Kurangnya sumber daya manusia (SDM) dan kurangnya peralatan teknis untuk operasi fungsional dari mekanisme kerja. Dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan yang menangani perihal penggantian sertipikat pengganti sangatlah minim sehingga menyebabkan menumpuknya tugas yang tidak terselesaikan.

Ketidakjelasan jadwal pengambilan sumpah dan kurangnya komunikasi antara pemohon dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dapat menyebabkan keterlambatan dalam memperoleh sertipikat pengganti hak atas tanah. Selain itu, pemohon mengalami kesulitan dalam memenuhi kriteria kelengkapan surat-surat yang dibutuhkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang karena pemohon mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah yang tidak lengkap.

Upaya meminimalisir kendala-kendala dalam proses penerbitan sertipikat. Minimnya edukasi dan pemahaman hukum di daerah tersebut membuat Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang perlu melakukan sosialisasi. Kegiatan ini bertujuan untuk mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya sertipikat tanah sebagai bukti hak atas tanah dan dampak hukum dari sertipikat yang rusak, hilang, atau kadaluarsa.

Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengatur biaya dasar pengurusan sertipikat tanah. Harga sertipikat tanah sangat tergantung pada lokasi dan ukuran properti. Semakin luas bidang tanah dan semakin bagus lokasinya, semakin tinggi harga yang diminta. Disarankan agar kandidat mengajukan permohonan sertipikat sendiri, tanpa perwakilan. Namun, banyak pemohon yang memilih untuk meminta notaris atau perwakilan resmi untuk menangani prosedur ini atas nama mereka. Karena itu, biaya yang harus dibayar pun meningkat.

Diharapkan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang memperhatikan rasio tenaga ahli dengan tugas yang ada untuk mempercepat penerbitan sertipikat pengganti. Karena jumlah pekerjaan di industri ini selalu bertambah, maka penting juga untuk memiliki akses terhadap peralatan teknologi yang memadai. Pihak Kantor Petanahan Kabupaten Pemalang diharapkan dapat menjadi pihak yang senantiasa menolong masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam menerima pelayanan. Tidak semua masyarakat mengerti alur dari pelayanan tersebut, sehingga pihak Kantor Petanahan dapat menjadi pihak yang mengayomi dan mengajarkan alur tersebut.

## **E. Kesimpulan**

Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang di dalam penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah atas permintaan masyarakat telah sesuai dengan Undang-

Undang dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Tidak ada perbedaan kedudukan hukum antara sertipikat hak atas tanah asli dan sertipikat hak atas tanah pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang. Sertipikat hak milik atas tanah dapat diterima sebagai alat bukti di pengadilan dan memberikan ketenangan bagi pemilik tanah. Meskipun di dalam pelaksanaan regulasi penerbitan sertipikat

pengganti seringkali mengalami kendala seperti biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit, waktu permohonan yang lama. Disamping itu pelayanan lambat dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang tidak seimbang dengan volume pekerjaan dan juga kurangnya peralatan teknis yang memadai untuk operasi fungsional dari mekanisme kerja.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2002.

-----, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 1994.

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2011.

-----, *Hukum Agraria: Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2012.

-----, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2013.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2015.

Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah*, Gresik: Unigres Press, 2023.