

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI
ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUASIN**



TESIS

**Diajukan Sebagai Prasyarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Bagian Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Oleh :

PITRI MARIANI SAMARIAH

02022681923023

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y.,S.H.,M. Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP (Pembimbing Pembantu)**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

2021

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI
ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUASIN**

Oleh :

**PITRI MARIANI SAMARIAH
02022681923023**

**Telah Dinji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu, 14 Juli 2021**

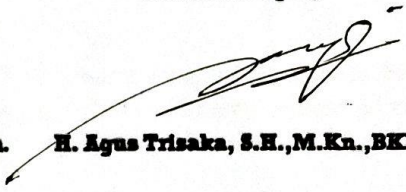
Palembang, 2021

Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,


**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum.
NIP. 196210251987032002**


H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**


**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum.
NIP. 196210251987032002**



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**


**Dr. Febrian, S.H.,M.S
NIP. 196201311989031001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : Pitri Mariani Samariah
NIM : 02022681923023
Universitas : Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa Materi Tesis yang Berjudul :

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI
ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUASIN**

Merupakan Karya Penulis, kecuali Bahan-bahan yang Dikutip secara Ilmiah sebagai Bahan Penulisan adalah Tanggung Jawab Hukum, Tanggung Jawab Ilmiah, serta Tanggung Jawab Moral Penulis.

Palembang, Juli 2021

Penulis,



Pitri Mariani Samariah
NIM. 02022681923023

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

**Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang dan
Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin**

Diajukan Oleh :

Nama : Pitri Mariani Samariah
NIM : 02022681923023

**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum.
NIP. 196210251987032002


H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**


Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum.
NIP. 196210251987032002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

**JUDUL TESIS
PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI
ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUASIN**

**Disusun Oleh :
PITRI MARIANI SAMARIAH
NIM. 02022681923023**

**Telah Dinji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

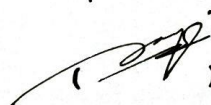
Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum

()

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP

()

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum

()

Anggota 2 : Dr. Febrian, S.H.,M.S

()

Anggota 3 : Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum

()

UCAPAN TERIMA KASIH



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah mencurahkan kasih sayangnya, sehingga Tesis yang berjudul **“PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUASIN”** dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya dari lubuk hati yang terdalam, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.,MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, sekaligus Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama menjalani

perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H.,M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Tesis Pertama, yang telah membimbing penulis dalam mengerjakan tesis hingga selesai;
7. Bapak H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP selaku Dosen Pembimbing Kedua, yang telah membimbing penulis dalam mengerjakan tesis hingga selesai;
8. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang juga membimbing penulis;
9. Kedua orang tua saya yang sangat dicintai dan dibanggakan Ayahku H. Cik Umar, S.H.,M.Si dan Ibuku Hj. Nuriyah, S. Sos, terimakasih tidak terkira atas dukungan dana, doa, ilmu pengetahuan dan pengorbanan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
10. Saudara-saudaraku, kakaku Arry Prima, S.H, Ayukku Anggaraini Permata Sari, S.E, adikku Sari Muhiba, ayuk iparku Siti Kurnia Dewi, S.H, dan kakak iparku Tri Budiutomo, AP.Bc yang selalu memberikan bantuan, saran serta semangat bagi penulis dalam penulisan tesis ini;

11. Seseorang yang selalu mensupport dari awal kuliah hingga sekarang, Heru Riski Marscika, S.Tr. Ak, terimakasih telah sabar memberikan semangat yang luar biasa, motivasi dan doa yang terbaik, sehingga penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
12. Teman seperjuangan dari awal masuk kuliah Meitha, Kiki, Ica, Kak Dwita, Sandra, Akbar, Kak Johan, Darma, dan teman yang lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberi semangat, dukungan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
13. Teman satu angkatan 2019 penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan untuk penulis semasa menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
14. Seluruh Staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yuk Eci, Kak Febri, dan Pak De, yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis selama menempuh jenjang pendidikan di perkuliahan.
15. Seluruh Pegawai yang berada di Lingkungan Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya; dan
16. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Palembang, Juli 2021

Penulis,

Pitri Mariani Samariah

PERSEMBAHAN

Motto :

**“Jangan pernah menyerah dengan apa yang telah dilakukan,
teruslah berjuang karena sesuatu yang diperjuangkan akan
menghasilkan sesuatu yang diinginkan”**

Tesis ini ku persembahkan untuk :

- ❖ **Kedua Orang Tua Tercinta**
- ❖ **Saudara - Saudaraku**
- ❖ **Keluarga Besarku**
- ❖ **Seseorang yang akan menjadi imamku kelak**
- ❖ **Sahabat seperjuanganku**
- ❖ **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, atas limpahan rahmat, kasih dan sayangnya, penulis dapat menyajikan Tesis yang berjudul **“Penerbitan Sertipikat Pengganti atas tanah Hak Milik Karena Hilang dan Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.”** diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Penulis menyadari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis, walaupun telah diusahakan segala kemampuan untuk lebih teliti, tetapi masih ditemukan banyak kelemahan atau kekurangan dalam Tesis ini. Oleh Karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar Tesis ini maupun karya tulis ilmiah lainnya yang akan penulis hasilkan, dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Palembang, Juli 2021

Penulis

Pitri Mariani Samariah

Abstrak

Penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang dan rusak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dilakukan untuk menghindari adanya permasalahan yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, selain itu juga untuk melaksanakan tertib administrasi pertanahan guna mencapai kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana prosedur, hambatan, dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik karena hilang dan rusak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Adapun metode yang digunakan penulis adalah yuridis-sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam proses permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin tidak sesuai dengan Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan, dikarenakan terdapat beberapa faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti atas tanah hak milik yaitu berupa faktor eksternal dan faktor internal, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran sebagai penerima kuasa dari pihak yang mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti atas tanah hak milik. Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin untuk lebih meningkatkan kegiatan-kegiatan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan pentingnya sertifikat hak atas tanah dan sertifikat pengganti bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan. Bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, maka segeralah mendaftarkan tanahnya tersebut untuk mendapatkan sertifikat tanah, hal ini juga untuk mencegah niat jahat dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab dan masyarakat segera mengajukan permohonan untuk sertifikat pengganti bila sertifikat hak atas tanahnya hilang maupun rusak demi kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.

Kata Kunci : Penerbitan, Sertipikat Pengganti, Hilang, Rusak

Pembimbing I,


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II,


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Abstract

The issuance of a replacement land deed due to loss or defect at the Land Office of Banyuasin Regency is carried out to avoid problems caused by the absence of proof of ownership of land, in addition to carrying out orderly land administration in order to achieve legal certainty. This study aims at determining procedures, obstacles, and the role of the Land Deed Office of Banyuasin Regency. It is a juridical-sociological study the results of which indicate that the application process for the issuance of a replacement deed on property rights which includes external factors and internal factors. The role of Land Deed Official is as the recipient of the power of attorney from parties submit the request for the issuance of a replacement deed. The government, especially the Land Office of regarding the importance of land deed and replacement land deed. It suggested for people to register their land for land deed, if they do not yet have it. It is also suggested to apply for lost or defect land deed for a replacement certificate.

Keywords : Issuance, Replacement Deed, Lost, Defect

Advisor I,



Dr. Hj. Annalisa Y. S.H..M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Advisor II,



H. Agus Trisaka. S.H..M.Kn..BKP

Approved by,
The Head of Notary Master Study Program



Dr. Hj. Annalisa Y. S.H..M.Hum.
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK (INDONESIA)	x
ABSTRAK (INGGRIS)	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	11
C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	12
D. KERANGKA TEORI	14
1. Grand Theory	14
2. Middle Range Theory.....	16
3. Applied Theory	18
E. KERANGKA KONSEPTUAL.....	21
1. Penerbitan	21
2. Sertipikat	22
3. Sertipikat Pengganti	23
4. Hak Milik Atas Tanah.....	25
F. METODE PENELITIAN	28
1. Jenis Penelitian	29
2. Metode Pendekatan	30
3. Lokasi Penelitian.....	30
4. Sumber Data	30
5. Teknik Pengumpulan Data	33
6. Analisis Data	34
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	35
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIPIKAT PENGGANTI	36
1. Pengertian Sertipikat Pengganti	36
2. Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Dan Hilang	40
a. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang	43
b. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak	51

3. Alasan Penerbitan Sertipikat Pengganti.....	58
B. TINJAUAN UMUM TENTANG PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI	
.....	61
1. Kantor Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional	61
2. Pemegang Hak Atas Tanah.....	65
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah(Ppat)	67
C. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH	75
1. Pengertian Hak Atas Tanah	75
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	79
a. Hak Yang Bersifat Tetap	79
1. Hak Milik.....	80
2. Hak Guna Usaha.....	83
3. Hak Guna Bangunan	85
4. Hak Pakai	87
5. Hak Sewa.....	90
b. Hak Atas Tanah Yang Akan Ditetapkan dengan Undang-Undang.....	91
c. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara	91

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. PROSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK MELALUI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUASIN	93
1. Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang	93
2. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Rusak	107
B. HAMBATAN YANG DIHADAPI DALAM PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI ATAS TANAH HAK MILIK KARENA HILANG DAN RUSAK MELALUI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUASIN	115
1. Faktor Internal Penerbitan Sertipikat Pengganti.....	115
2. Faktor External Penerbitan Sertipikat Pengganti.....	123
C. PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM HAL PENERBITAN SERIPIKAT PENGANTI ATAS TANAH HAKMILIK KARENA HILANG DAN RUSAK	127
1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	127
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mengurus Sertipikat Pengganti	136

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN	140
B. SARAN.....	142

DAFTAR PUSTAKA.....	144
----------------------------	------------

LAMPIRAN.....	150
----------------------	------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hampir semua kegiatan manusia berada di atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung yang selalu bergantung pada tanah, baik untuk kebutuhan tempat permukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tersedia dan kebutuhan penggunaan yang semakin meningkat menyebabkan tanah mempunyai arti yang sangat penting.

Menurut Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa “ bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Hal ini dimaksudkan bahwa Tanah harus dimanfaatkan seefisien mungkin dan dijaga kelestariannya sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kehidupan manusia.

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) menyatakan bahwa :

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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 lain serta badan - badan hukum”.

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh perseorangan, baik Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang bahkan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA mempunyai tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum yang berhubungan dengan hak – hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Agar tanah yang diperoleh tersebut dapat dilindungi secara hukum maka harus dilakukan Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pemberntukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.18.

Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Sebagaimana terdapat dalam pasal 23 ayat (1) UUPA.²

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kantor Agrari dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang biasa disebut dengan Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan – kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lainnya. Dalam penyelenggaraan tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³ Kegiatan tertentu menurut penjelasan Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh

² Pasal 23 ayat (1) berbunyi : “ Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan - ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm.483.

Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya.

Menurut Mustafa Bachsan Pendaftaran tanah sangat penting adanya karena akan melahirkan sertipikat tanah yang memiliki kedudukan yang penting atas kepemilikan hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat suatu hak atas tanah.⁴

Bagi pemegang hak milik atas tanah, jika dibandingkan dengan alat bukti tertulis yang lain, Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum.⁵ Seiring berjalannya waktu banyak permasalahan yang dialami masyarakat, yang dimana salah satunya mengenai kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat, maka dari itu masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya permasalahan yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, selain itu juga untuk melaksanakan tertib administrasi pertanahan untuk mencapai kepastian hukum.

Kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat dikemudian hari akan jadi permasalahan Hukum bagi kepemilikan sertipikat yang merasa dirugikan, karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi yang menyebabkan kerugian bagi

⁴ Mariana, Tesis : *Problematika Pembaharuan Blanko Sertipikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*. hlm.1

⁵ Maria S.W.Sumardjono, 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta. Buku Kompas, Hlm. 20.

pemilikinya apabila timbul persengketaan⁶. Salah satu persengketaan tersebut misalnya penyerobotan tanah, dengan mana pihak lain mengakui keberadaan tanah tersebut yang dimana tanah tersebut tidak memiliki bukti yang kuat.

Sertipikat tanah sebagai suatu tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak atas tanah untuk dapat dikuasai, dipergunakan, diusahakan serta dimanfaatkan olehnya, maka dari itu setiap orang wajib mendaftarkan tanahnya untuk dapat diterbitkan sertipikat atas tanahnya.⁷ Sehubungan dengan hal tersebut, menurut Pasal 31 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa :

“sertipikat hanya diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.”

Peralihan hak atas tanah yang di peroleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya, harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

⁶Ananta Triyatmo, Tesis : *Kekuatan Hukum Dari Sertipikat Pengganti*. hlm.18.

⁷ Al Mursalah. Januari-Juni 2020. “Kekuatan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang”. Jurnal Staitapaktuan. Volume 6. No. 1.
<http://jurnal.staitapaktuan.ac.id/index.php/AlMursalah/article/download/120/98>

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. “

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, yang dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, seperti mencocokkan data yang tercantum di dalam sertifikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan.⁸

Mengingat arti penting sertifikat hak atas tanah, maka masyarakat perlu menjaga dan merawat keberadaannya pada tempat yang aman.⁹ Namun pada kenyataannya masih terjadinya kasus hilangnya Sertipikat Hak Atas Tanah dari tangan pemiliknya, yang menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah tersebut, salah satu bentuk kerugian yang dialami pemilik sertifikat yaitu pemilik sertifikat tidak dapat menjadikan tanah yang mereka miliki sebagai jaminan di bank, dan pemilik tidak

⁸ Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, Hlm. 507.

⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, (Bandung :Mandar Maju, 2004) hal. 17.

dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya.

Selain hilangnya sertipikat hak atas tanah permasalahan lain yang sering ditemukan yaitu kerusakan sertipikat hak atas tanah yang disebabkan tidak disengaja akibat dimakan rayap, bencana alam ataupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga menyebabkan tidak dapat terpakainya atau terbacanya sertipikat tersebut.

Permasalahan hilangnya sertipikat ataupun rusaknya sertipikat yang ingin dijadikan objek tersebut, membuat pemilik tanah harus mengurus kembali atas sertipikat yang hilang ataupun rusak ke Kantor Pertanahan setempat. Terhadap penerbitan sertipikat yang hilang ataupun rusak, Pemerintah memberikan jalan keluar bagi pemilik hak atas tanah dengan mengajukan permohonan penggantian sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah, dan segera melapor ke Kantor Pertanahan setempat. Atas permohonan itu pemegang hak atas tanah itu dapat menerima sertipikat pengganti. Namun penerbitan itu dapat mengalami berbagai hambatan, sehingga memerlukan waktu yang relatif lama.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, sebagaimana dengan kewenangannya yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2

Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, dan juga telah beberapa kali menerima laporan baik secara tertulis/lisan mengenai kasus kehilangan ataupun kerusakan sertipikat tanah.

Untuk dapat melihat laporan mengenai kasus kehilangan ataupun kerusakan sertipikat tanah tersebut, dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1.
Sertipikat Hilang dan Rusak
Di Kabupaten Banyuasin

Sertipikat Hak Milik	Tahun 2018 (Permohonan)	Tahun 2019 (Permohonan)	Tahun 2020 (Permohonan)	Total
Hilang	31	79	48	158
Rusak	1	20	19	40

Sumber : Wawancara Secara Langsung Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

Berdasarkan tabel diatas pada tiga tahun terakhir mulai dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 sudah ada sekitar 158 permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan sudah ada sekitar 40 permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik yang diajukan ke kantor pertanahan kabupaten Banyuasin terdapat beberapa hambatan salah satunya yaitu dalam hal penerbitan sertipikat yang memerlukan waktu yang relatif lama, sehingga sertipikat

tersebut tidak dapat diterbitkan secepatnya dan tidak semuanya diterbitkan dikarenakan ada beberapa masalah. Maka terhadap adanya permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin secara teknis pelaksanaan memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat pengganti atas tanah Hak Milik karena hilang ataupun rusak tersebut.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin karena dilihat berdasarkan data permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang ataupun rusak yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 sebanyak 158 permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan 40 permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin merupakan Kantor Pertanahan kedua yang paling banyak memperoleh laporan hilangnya ataupun rusaknya sertipikat hak milik atas tanah di wilayah Provinsi Sumatera Selatan setelah Kantor Pertanahan Kota Palembang (312 permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan 58 permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak).

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sertipikat tanah pengganti karena hilang ataupun rusak tentunya dalam penerbitanya harus berdasarkan prosedur penerbitan sertipikat

tanah pengganti sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai Penerbitan Sertipikat Pengganti yaitu Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60 dan kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu dalam Pasal 137, Pasal 138 dan Pasal 139, oleh karenanya perlu penelitian terhadap topik tersebut dengan judul **“Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang dan Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin?
2. Apa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin?
3. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik karena hilang dan rusak?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan prosedur penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.
- b. Untuk menganalisis hambatan apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.
- c. Untuk menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal Penerbitan Seripikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik karena hilang dan rusak.

2. Manfaat Penelitian

a. Teoritis

Secara teoritis, manfaat penelitian ini untuk menambah ilmu pengetahuan secara umum dan khusus di bidang pertanahan terkait dalam penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik karena hilang dan rusak.

b. Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pemilik tanah, PPAT maupun pihak yang berwenang menerbitkan Sertipikat yaitu Kantor Pertanahan. Adapun manfaat yang

dimaksudkan adalah sebagai berikut:

1. Pemilik Tanah

Memberikan informasi kepada pemilik tanah tentang pengajuan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik karena Hilang dan Rusak pada Kantor Pertanahan.

2. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Memberikan pemahaman yang lebih mengenai peran PPAT dalam mengajukan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang dan Rusak pada Kantor Pertanahan.

3. Kantor Pertanahan

Memberikan gambaran tentang Prosedur dan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang dan Rusak di Kantor Pertanahan.

D. Kerangka Teori

Menurut M. Solly Lubis, Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai

sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.¹⁰

Dengan demikian penulis akan menggunakan beberapa teori yang dalam penulisan tesis ini :

1. *Grand Theory*

Sebagai *Grand Theory* penelitian ini menggunakan teori **Kepastian Hukum** yang dimana Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesi (KBBI), Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil, karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

Menurut Kelsen, hukum adalah sistem norma. Norma adalah aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi kehidupan manusia untuk bertingkah laku dalam masyarakat, baik berhubungan dengan sesama individu maupun dengan masyarakat. Teori kepastian hukum, yaitu teori yang menjelaskan bahwa suatu pendaftaran tanah harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum.¹¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan bersifat umum yang membuat

¹⁰M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.80.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹²

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

2. *Middle Range Theory*

Sebagai *Middle Range Theory* penelitian ini menggunakan beberapa teori yaitu :

a. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum ini menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang

¹² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Dalam setiap peraturan perundang – undangan wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungan berbeda antara satu dengan yang lainnya.¹³

Teori Perlindungan Hukum ini ditujukan kepada masyarakat yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.¹⁴ Menurut Roscou Pound hukum merupakan alat rekayasa sosial (Law as a tool of social engineering), yang dimana membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga bagian yaitu kepentingan umum, kepentingan masyarakat dan kepentingan individual.¹⁵

Menurut Soetjipto Rahardjo Perlindungan Hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, perlindungan hukum ini diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.¹⁶

Teori Perlindungan Hukum ini jika dikaitkan dengan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang maupun rusak

¹³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 263

¹⁴ *Ibid.*, hal. 259.

¹⁵ Al Mursalah. Januari-Juni 2020. “Kekuatan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang”. Jurnal Staitapaktuan. Volume 6. No. 1. <http://jurnal.staitapaktuan.ac.id/index.php/AlMursalah/article/download/120/98s>

¹⁶ Ananta Triyatmo, Tesis : *Kekuatan Hukum Dari Sertipikat Pengganti*. hlm.27

harus memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dengan tujuan agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian dan perlindungan terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga pemilik tanah tersebut dapat mempertahankan tanahnya dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.

b. Teori Keadilan

Penulisan tesis ini menggunakan teori Keadilan, **Notonegoro** menyatakan bahwa , keadilan adalah suatu kondisi atau pun keadaan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan teori ini Peraturan Perundang-Undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap Warga Negara Indonesia tanpa terkecuali. Begitupun dalam pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hukum yang berkualitas adalah hukum yang mengandung nilai-nilai keadilan bagi seluruh masyarakat dan sesuai dengan kehendak/aspirasi masyarakat, sebab hukum itu baik akan menjamin kepastian hak dan kewajiban secara seimbang kepada tiap-tiap orang. Berdasarkan pada teori keadilan, maka akan dilakukan analisa terhadap keadilan bagi masyarakat menyangkut kepastian hukum atas sertipikat pengganti yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kementerian

Agraria dan Tata Ruang.

3. *Applied Theory*

Sebagai ***Applied Theory*** penelitian ini menggunakan beberapa teori yaitu :

a. Teori Kepemilikan

Menurut Satjipto Rahardjo, terdapat 5 (lima) hak kepemilikan tanah, diantaranya :

1. Hak Sempurna dan Hak Tidak Sempurna

Hak Sempurna merupakan hak yang dapat dilaksanakan melalui hukum. Sedangkan hak yang tidak sempurna merupakan hak yang diakui oleh hukum, tetapi tidak selalu dilaksanakan oleh pengadilan.

2. Hak – hak utama dan tambahan

Hak utama merupakan hak yang diperluas oleh hak – hak lain. Sedangkan hak tambahan merupakan melengkapi hak – hak utama, seperti perjanjian sewa menyewa tanah yang memberikan hak tambahan kepada hak utama dari pemilik tanah.

3. Hak publik dan hak perdata

Hak Publik merupakan hak yang ada pada masyarakat umum, yaitu negara. Sedangkan hak

perdata merupakan hak yang ada perorangan, seperti hak seseorang untuk menikmati barang yang dimilikinya.

4. Hak – hak positif dan negatif

Hak Positif menuntut dilakukannya perbuatan – perbuatan positif dari pihak tempat kewajiban korelatifnya berada, seperti hak untuk menerima keuntungan pribadi.

5. Hak milik dan pribadi

Hak milik berhubungan dengan barang – barang yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya bisa dialihkan. Sedangkan Hak Pribadi berhubungan dengan kedudukan seseorang yang tidak pernah bisa dialihkan.¹⁷

b. Teori Kemanfaatan

Menurut Jeremy Bentham dinyatakan bahwa adanya negara dan hukum semata – mata hanya demi kemanfaatan yang sebenar-benarnya, yaitu kebahagiaan untuk seluruh rakyat.

Jermy Bentham juga dikenal dengan motonya bahwa tujuan hukum adalah untuk mewujudkan The Greatest Happiness Of The Greatest Number (kebahagiaan terbesar,

¹⁷ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum. Jakarta: Gramedia. 1991. hal. 61-62.

untuk banyak orang). Adanya negara dan hukum semata – mata hanya demi kebahagiaan mayoritas rakyat.¹⁸

Menurut Teori ini tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan sebanyak-banyaknya kepada warga masyarakat yang didasari oleh falsafah sosial yang mengungkapkan bahwa setiap warga negara mendambakan kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.¹⁹

Penerbitan sertipikat pengganti selain mempunyai tujuan untuk mempunyai kepastian hukum juga mempunyai manfaat buat pemegang sertipikat tersebut yaitu sebagai bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah. Dengan demikian dengan adanya prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang maka membawa manfaat buat orang yang mempunyai hak sehingga tidak menimbulkan hilangnya hak tersebut.

E. Kerangka Konseptual

1. Penerbitan

Penerbitan adalah suatu usaha atau kegiatan yang berkaitan dengan proses editorial, produksi, dan pemasaran barang-barang, naskah tercetak yang

¹⁸ <http://eprints.umm.ac.id/44625/3/BAB%20II.pdf>. Diakses 10 Maret 2021

¹⁹ Darji Darmodihardjo dalam Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum ; Edisi lengkap (Dari Klasik sampai Postmoderenisme)*, Jogjakarta : Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hlm 159.

didistribusikan kepada pembaca. Berdasarkan definisi tersebut, dapat kita lihat ada tiga bidang yang berkaitan dengan penerbitan, yaitu bidang editorial, bidang produksi, dan bidang pemasaran.²⁰

2. Sertipikat

Secara etimologi, sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Sertipikat Tanah dengan demikian adalah surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah.²¹

Menurut Pasal 1 angka 20 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

“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 satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Menurut Herman Hermit, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah atau satuan rumah susun.

²⁰ M. Bahrul Muhith, 2016 Tesis : *Penerbitan Sertipikat Pengganti Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Putusan PTUN Padang Nomor:13/G/2011/PTUN-PDG*. Universitas Andalas. hlm.20

²¹ Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, hal. 204

Suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah atau satuan rumah susun secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut.²²

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah.

3. Sertipikat Pengganti

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesi (KBBI), Sertipikat merupakan tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.

Sertipikat Pengganti merupakan sertipikat yang diterbitkan karena sertipikat yang lama mengalami kerusakan/hilang dan kedudukannya sama dengan sertipikat lama.

Menurut pasal 57 ayat 2 Peraturan Pemerintah

²² Hermit, Herman, 2009, *Teknik Penaksiran Harga Tanah. Perkotaan*. Bandung: Penerbit: Mandar Maju, hal. 31

Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1)²³ 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 Pasal 53, atau kuasanya.”

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961
tentang Pendaftaran Tanah juga membahas tentang
sertifikat tanah pengganti, yaitu pada Pasal 33 ayat 1
dinyatakan bahwa :

“Sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang. Sertifikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.”

Maka dari itu Kantor Pertanahan hanya dapat
menerbitkan sertifikat pengganti sesuai dengan
permohonan yang diajukan ke Kantor Pertanahan.

4. Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 570 Kitab Undang – Undang Hukum
Perdata dinyatakan bahwa

²³ Pasal 57 ayat 1 bebrbunyi : “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blankosertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang – undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak – hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.”

Menurut pasal 20 ayat 1 UUPA dinyatakan bahwa “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Hak milik dalam pasal 20 ayat 2 UUPA Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik dikatakan turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.²⁴ Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

²⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet.2, Jakarta:Sinar Grafika, 2010, Hal. 60

Subjek Hak Milik sebagaimana di dalam pasal 21 ayat 1 yaitu hanya warga-warga negara Indonesia. Akan tetapi, berdasarkan ayat 2 Hak Milik membuka peluang terhadap badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat 1 huruf b Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.²⁵ Hak Milik yang diberikan untuk badan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat 1 huruf b, hanya diberikan atas tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langaung dengan tugas pokok dan fungsinya.

Menurut pasal 22 menyatakan bahwa :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.

Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan di atas,

²⁵ Pasal 8 ayat 1 huruf b berbunyi : *“Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: 1) Bank Pemerintah; 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.”*

tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Baru dengan terjadinya hak milik itu tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak milik. Cara memperoleh hak milik demikian disebut origin air. Hak milik bisa juga diperoleh secara derivatin.

Menurut cara ini suatu subjek memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa hukum itu, hak milik yang sudah ada beralih dari subjek yang satu kepada yang lain.²⁶

F. Metode Penelitian

Metode merupakan proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu permasalahan. Metode penelitian berfungsi sebagai alat atau cara untuk pedoman untuk melakukan penelitian, sedangkan Penelitian menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses

²⁶ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, (Bandung: Alumni, 2006), hal.47.

penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁷

Tujuan dari penelitian adalah untuk mendapatkan pengetahuan tentang suatu gejala sehingga dapat merumuskan masalah serta memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam tentang suatu gejala hukum.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data yang teliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa agar dapat membantu di dalam

²⁷Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hlm.1.

memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka teori-teori baru.²⁸

Jenis penelitian ini bertujuan agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan lengkap dengan jalan mengumpulkan, menyusun, mengklarifikasi dan menganalisa data yang diperoleh untuk memecahkan masalah yang dihadapi, dalam hal ini khususnya mengenai prosedur penerbitan sertipikat pengganti atas tanah hak milik dan hambatan yang di temukan dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan rusak di Kabupaten Banyuasin.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan tipe pendekatan yuridis sosiologis, menurut Ronny Hanitijo Soemitro, metode pendekatan sosiologis adalah pendekatan yang bertujuan memaparkan sesuatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan azas-azas hukum, kaedah-kaedah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji,²⁹ karena melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1993, Hal 10

²⁹ Ronny Hanitijo Sumitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, 1998, hal 97

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional kabupaten Banyuasin.

4. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu :

a) Data Primer

Data Primer yaitu data yang berupa keterangan yang berasal dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti, yaitu berupa data yang diperoleh di Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional kabupaten Banyuasin.

b) Data Sekunder

Data Sekunder berupa bahan-bahan pustaka yang terdiri dari :

1) Bahan hukum Primer meliputi :

a) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- c) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014
tentang *Perubahan Atas Undang – Undang
Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang *Pendaftaran Tanah.*
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016
tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah
Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- f) Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun
1997 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 Tentang
Pendaftaran Tanah.*
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013
*tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian
Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran
Tanah.*
- h) Peraturan Perundang-undangan lainnya,
khususnya yang terkait dengan pelaksanaan

penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang.

2) Bahan hukum Sekunder meliputi :

Literatur yang berkaitan dengan penjelasan mengenai bahan Hukum Primer, seperti buku – buku, karya ilmiah, koran maupun internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dikarenakan keterbatasan waktu dan biaya oleh penulis dalam melakukan penelitiannya maka teknik pengumpulan data yang akan dilakukan secara purposive sampling. Yaitu dengan metode penetapan sampel dengan memilih sampel tertentu yang dinilai sesuai dengan tujuan dan masalah penelitian (Nursalam: 2008). Dalam penelitian ini tempat yang telah ditetapkan menjadi sampel penelitian adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Adapun teknik pengumpulan data akan dilakukan dengan menggunakan cara sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi merupakan kegiatan peninjauan yang dilakukan di lokasi penelitian dengan pencatatan, pemotretan tentang situasi dan kondisi

serta peristiwa hukum di lokasi.³⁰ Didalam penelitian ini Observasi akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan. Dalam penulisan skripsi ini, penulis akan mewawancarai pihak yang berkompeten pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dengan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini dan kemudian hasilnya akan ditunjang dengan data sekunder yang di dapat dengan melakukan studi kepustakaan.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah dengan metode analisis deskriptif, yaitu suatu tipe analisis data dimana yang akan mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian, yang kemudian dilihat bagaimana pelaksanaan di lapangan.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.86.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik Penarikan Kesimpulan dalam penelitian ini merupakan hasil akhir penelitian yang disusun sesuai dengan tujuan penelitian penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, dengan cara menganalisis berdasarkan aturan yang ada di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³¹

³¹ Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007. hlm. 10

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali Chomzah, 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jakarta:Prestasi Pustakarya, Jakarta.
- Actika. 2020. *Tinjauan Hukum Mengenai Penggunaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik Yang Berada diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam*. UIB Repository.
- Adrian Sutedi, 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Al Mursalah. Januari-Juni 2020. *Kekuatan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*. *Jurnal Staitapaktuan*. Volume 6. No. 1.
- Ananta Triyatmojo, Endang Sri Kawuryan. 2018. *Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang*. *Kertha Wicaksana Volume 12 Nomor 2*.
- Bachtiar. 2010. *Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Prlindungan Hukumnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang*. (Tesis, Semarang: Universitas Diponegoro).
- Bambang Sugono, 1996. *Metode Peneltian Hukum*. Jakarta:Rajawali Press.
- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agrariia Indonesia Sejarah Pemberntukan Undang-Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Darji Darmodihardjo, 2011. *Dalam Hyronimus Rhiti, Filsafat Hukum*. Yogyakarta : Penerbit Universitas Atma Jaya.
- Diah Ayu Andriana. *Analisis Yuridis Kekuatan Sertipikat Hak Milik Tanah Pengganti Sebagai Alat Bukti Autentik (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)*. *Digital Repositor Universitas Jember*.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertipikat Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Suka Buku.
- Eddy Ruchiyat, 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*. Bandung: Alumni.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta:Raja Grafindo Persada.

- Famaldiana, Liza Mayanti. 2016. *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima).*” *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)*. Vol. 4.3.
- Florianus SP Sangsun, 2009, *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah*, Jakarta:Visimedia.
- Gede Agus Sudarmawan, I Gede Surata. 2017. *Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.* Kerta Widya *Jurnal Hukum* Vol. 5 No.2.
- Herman Hermit, 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda.* Bandung :Mandar Maju.
- Henny Saida Flora, 2008. *Hubungan Antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Hukum Pro Justicia*, Oktoberr No.4
- I Dewa Ayu Widyani, L Elly AM Pandingan. 2015. *Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan.* *Jurnal Hukum to-ra* Vol.1 No.2.
- I Dewa Putu Satriadiana . 2017. *Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR terhadap Pembatalan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah.* *Jurnal IUS.* Vol. V Nomor 2.
- I Putu Wahyu Saputra, I Gede Surata. 2019. *Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak-Hak Atas Tanah Karena Rusak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.* Kertha Widya. *Jurnal Hukum.*Vol. 7 No. 2.
- Iman Sutikno, 1994, *Politik Agraria Nasional.* Yogyakarta:Gajah Mada University Press.
- Herman Hermit,MT, 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Jakarta: Mandar Maju.
- Irwin Perison, Sh. 2007. *Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.* (Universitas Diponegoro Semarang).
- Jayadi, 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinnya.* Yogyakarta: Buku Pintar.
- Jimmy Z. Usfunan, 2015. *Konsep Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan, Disertasi,* PPS Universitas

Udayana.

- Juosfiel Sadpri Pansariang. 2014. *Proses dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Lex Privatum, Vol.II/No.3.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung:CV. Mandar Maju.
- M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- M. Yahya Harahap, 1986. *Segi – segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Maria S.W Sumardjono, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Maria S.W.Sumardjono, 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta:Buku Kompas.
- Mariana, 2014. *Problematika Pembaharuan Blanko Sertipikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*. (Universitas Sumatera Utara Medan).
- M. Bahrul Muhith, 2016. *Penerbitan Sertipikat Pengganti Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Putusan PTUN Padang Nomor: 13/G/2011/PTUN-PDG*.Universitas Andalas.
- Meita Djohan Oe, 2015.*Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendafatran Tanah*, Jurnal Pranata Hukum, Vol. 10 No.1 Januari.
- Nanik Sri Mastani, 2016. “*Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Pengganti Karena Hilang Guna Menciptakan Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*.” Jurnal UNS
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Pranata Hukum. 2015. *Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lampung, Volume 10 Nomor 1*.
- Retno Dewi Estiwulan, 2009. *Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pemsertipikatan Tanah Hak Milik Di Kabupaten Jepara*. Tesis . Universitas Diponegoro.
- Revi, Rahmadani, 2016. *Penggantian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Hilang Di Kota Padang*. Diploma thesis, Universitas

Andalas.

- Riduan Syahrani, 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung:Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Jakarta: raja Grafindo Persada.
- Rizal Malkan Husni dkk. Tesis: "*Kendala Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Penerbitan Duplikat Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017)*".
- Rony Hanitijo Sumitro, 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jumetri*.Jakarta.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*.
- Sangsun florianus, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta:Visi Media.
- Satjipto Rahardjo, 1991.*Ilmu Hukum*. Jakarta: Gramedia.
- Soerjono Soekamto, 1993.*Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:UI-Press.
- Soerjono Soekanto, 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta:Rajawali Press.
- Subekti, 2003. *Pokok – pokok Hukum Perdata*. Yogyakarta.
- Syahraini, Tesis :"*Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kota Medan*". Universitas Sumatera Utara. 2012
- Tampil Anshari Siregar, 2005, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan:Multi Grafik.
- Tesis, 2017. *Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pertanahan*. (Pasca Sarjana Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia).
- Tony, 2015. *Penyelesaian Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif dikantor Pertanahan Kota Batam UIB Repository*.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensi*, Jakarta: Kencana Grup.

Vivi Ika Candrawati, Azis Setyagama. 2020. *Prosedur Pelaksanaan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo. Jurnal IUS Vol III No.01.*

Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan*

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah.*

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

http://www.hukumproperti.com/pemberianhakgunabangunandiatashakp_engelolaan/, diakses pada hari 15 Mei 2021, pukul 10.17 WIB.

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/1402/05.2%20bab%202.pdf?sequence=8&isAllowed=y>, diakses pada 19 Mei 2021, pukul 13.41 WIB

<https://prospeku.com/artikel/cara-mengurus-sertifikat-tanah-yang-hilang---2121>, diakses tanggal 10 Mei 2021, pukul 15.17 WIB.

<https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/93750/DIAH%20AYU%20ANDRIANA%20-%20150710101208-.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 15 Mei 2021, pukul 13.16 WIB.

<https://www.cermati.com/artikel/cara-mengurus-surat-tanah-yang-hilang>, diakses pada tanggal 10 Mei 2021, pukul 15.10 WIB.

<https://www.cermati.com/artikel/cara-mengurus-surat-tanah-yang-hilang>, diakses tanggal 10 Mei 2021, pukul 15.18 WIB.

<http://eprints.umm.ac.id/44625/3/BAB%20II.pdf>, diakses 10 Maret 2021