

## Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

<sup>1</sup>Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni\*, <sup>2</sup>Peni Rinda Listyawati

<sup>1,2</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

\*Corresponding Author:  
daffafa1945@gmail.com

### **Abstrak**

*Sertifikat dalam hal transaksi jual beli tanah merupakan bukti kepemilikan yang berharga agar transaksi jual beli dapat dilaksanakan secara legal, dan sah berdasar pada undang-undang. Atas dasar itulah, dalam kasus kehilangan, kerusakan atau hal lain mengenai sertifikat tanah akan mengganggu transaksi jual beli tanah. Studi ini bertujuan guna mengetahui keabsahan maupun kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti selaku bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah, risiko hukum terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dan penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah. Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan dan ketakutan hukum, risiko hukum, dan penyelesaian sengketa terhadap sertifikat tanah pengganti dimana tulisan menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan kesimpulan yang didapat bahwasannya sertifikat tanah pengganti merupakan bukti yang kuat perihal data fisik ataupun yuridis karena merupakan akta otentik yang dalam penerbitannya berdasar pada buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Demi berjalan lancarnya sebuah transaksi jual beli tanah, pihak yang terlibat dianjurkan untuk melakukan verifikasi data kepada instansi yang terkait dan apabila terdapat sengketa dapat diselesaikan melalui jalur non litigas dan litigasi..*

**Kata Kunci:** Tinjauan Yuridis, Sertifikat Tanah Pengganti, Jual Beli Tanah

### **Abstract**

*Certificates in the case of buying and selling land transactions are valuable proof of ownership so that buying and selling transactions can be carried out legally, and legally based on law. On that basis, in cases of loss, damage or other matters regarding the land certificate it will disrupt the land sale and purchase transaction. This study aims to determine the validity and legal force of replacement land certificates as proof of ownership in land sale and purchase agreements, legal risks associated with the use of replacement land certificates in land purchase agreements and settlement of disputes or claims that may arise related to replacement land certificates in sales agreements. buy land. This article aims to determine the validity and legal strength, legal risks and resolution of disputes regarding replacement land certificates where the article uses a normative juridical approach with the conclusion that the replacement land certificate is strong evidence regarding physical or juridical data because it is an authentic deed that was issued based on the land book at the National Land Agency. In order for a land sale and purchase transaction to run smoothly, the parties involved are advised to verify data with the relevant agencies and if there is a dispute it can be resolved through non-litigation and litigation channels..*

**Keywords:** Juridical Review, Substitute Land Certificate, Land Sale and Purchase

## 1. PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasar pada Undang-Undang Dasar 1945, terutama pada Pasal 33 Ayat (3), menyampaikan bila “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Dimana dengan jelas diutarakan bahwasannya permanfaatan dari bumi, air, dan kekayaan alam dipergunakan sebaik-baiknya demi kepentingan rakyat .

Tanah berperan sebagai sumber daya alam yang berharga dan berperan penting bagi kehidupan manusia. Tanah adalah salah satu faktor produksi utama dalam sektor pertanian, menjadi dasar pengembangan industri, dan menjadi lokasi pembangunan infrastruktur dan perumahan. Tanah juga memiliki nilai simbolis dan historis sebagai bagian dari budaya dan identitas suatu daerah atau masyarakat tertentu. Sebagai aset yang bernilai, tanah memiliki karakteristik yang unik dan kompleks yang memengaruhi bermacam aspek kehidupan sosial, ekonomi maupun hukum.

Pengertian tanah terlihat melalui dua sudut pandang, yakni berdasar pada UU No. 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 perihal Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Solahudin Pugung, 2021).

Berdasar UUPA, tanah didefinisikan sebagai hak menguasai dari negara yang bisa diserahkan kepada maupun dimiliki oleh individu. Tanah diartikan sebagai hak atas tanah permukaan bumi yang memiliki batasan resmi. Pengertian ini menekankan bahwa tanah merupakan aset yang dikuasai oleh individu berdasarkan hak kepemilikan yang diberikan oleh negara. Sementara itu, berdasar Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi yang mencakup daratan dan perairan, begitu pun dengan segala sesuatu yang ada di atas maupun di dalam tubuh bumi. Definisi ini lebih luas karena mencakup ruang di atas maupun di dalam tanah, serta menekankan bila penggunaan dan pemanfaatan tanah terkait pemanfaatan permukaan bumi secara langsung ataupun tidak langsung. Dua pengertian di atas memperjelas bila tanah mempunyai cakupan luas dan terbagi atas aspek fisik dan hukum. Tanah bukan hanya terbatas pada permukaan bumi, tetapi juga mencakup ruang di atas maupun di dalam bumi. Tanah pun berkaitan dengan hak kepemilikan yang diberikan oleh negara dan dapat dimiliki oleh individu.

Berdasar Pasal 20 UUPA, Ayat (1) “Hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat maupun terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah sesuai Pasal 6”, dan Ayat (2) menyampaikan bahwasanya “Hak milik bisa beralih dan dialihkan ke pihak lain.” Bisa dipahami bahwasannya hak milik merupakan bentuk hak kepemilikan yang memberikan pemiliknya wewenang penuh untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah sesuai dengan kehendaknya. Hak kepemilikan tanah yang terdaftar dan mendapat sertifikat sudah dijamin oleh kepastian hukum atas hak tanah. Maksud dari kepastian hukum terbagi atas kepastian hak, kepastian objek maupun subjek, dan proses administrasi untuk menerbitkan sertifikat. Perihal ini diperjelas sebagai tujuan dalam mendaftarkan tanah di Indonesia yang sifatnya *rechts kadaster* (Adrian Sutedi, 2011).

Pemilik hak milik memiliki hak eksklusif yang tidak terbatas atas tanah tersebut, termasuk hak untuk mendapatkan manfaat ekonomi dari tanah, serta memperjualbelikan atau menghibahkan tanah ke pihak lainnya.

Mengalihkan hak atas tanah bisa terlaksana melalui jual beli, hibah maupun wakaf. Dalam transaksi jual beli tanah, pemilik tanah yang berhak penuh dapat menjual hak kepemilikannya kepada pihak lain yang menjadi pembeli. Pada saat jual beli terjadi, hak kepemilikan tanah tersebut berpindah dari penjual ke pembeli.

Transaksi jual beli tanah merupakan kegiatan yang melibatkan perpindahan hak kepemilikan tanah antara pihak penjual dan pembeli, dan sertifikat tanah ialah bukti legalitas yang menegaskan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Akan tetapi, kerap muncul beberapa permasalahan yang harus dihadapi oleh pemegang sertifikat tanah tersebut diantaranya rusak dan hilang. Banyak kasus mengenai kehilangan atau kerusakan terhadap sertifikat tanah dimana banyak dari masyarakat masih bingung akan proses hukum yang dapat ditempuh dan juga implikasi- implikasi yang mungkin timbul, dengan fakta bahwasannya sertifikat merupakan bukti yang penting dalam hal kepemilikan tanah dan juga sangat penting dalam melakukan transaksi perdata yang menyangkut pertanahan, maka akan lebih baik jika dengan secepatnya mengurus penerbitan akta pengganti.

Berdasar pada Pasal 57 Ayat (1) UUPA mempertegas bahwasanya “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih mempergunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”. Namun, permasalahan terkait kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah masih menjadi isu yang perlu diperhatikan.

Pertama-tama, permasalahan yang muncul adalah kemungkinan adanya ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam data pada sertifikat tanah pengganti yang diterbitkan. Sertifikat pengganti diterbitkan sebagai pengganti sertifikat tanah asli yang hilang, rusak, atau tidak dapat ditemukan. Pada dasarnya sertifikat tanah pengganti merupakan akta otentik yang memiliki kedudukan hukum sama dengan sertifikat yang hilang sebelumnya. Ketidaksesuaian dalam data yang tercantum di dalam sertifikat tanah pengganti seperti luas dan batas dari tanah tersebut dapat mengakibatkan keraguan dalam penggunaan sertifikat tanah pengganti tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan dan kekuatan hukum, risiko hukum, serta mengetahui penyelesaian sengketa terkait penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam transaksi jual beli tanah.

## **2. METODE**

Metode pendekatan yang peneliti gunakan yaitu yuridis normatif dengan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data di dalam penelitian ini dikumpulkan dengan metode kepustakaan dengan membaca, mengkaji serta menganalisis bahan hukum maupun literatur terkait.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Keabsahan dan Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti Sebagai Bukti Kepemilikan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

##### **1.1 Sertifikat Tanah Pengganti Menurut Undang-Undang yang Berlaku**

Berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”), penerbitan sertifikat pengganti tetap bisa dilaksanakan bila sudah ada permohonan pemegang hak sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih mempergunakan blangko sertifikat yang tidak dipergunakan lagi, ataupun yang tidak diserahkan ke pembeli lelang dalam lelang eksekusi. Perihal ini sama seperti ketentuan yang jelas bahwasannya permohonan diajukan hanya oleh pihak yang namanya termuat selaku pemegang hak dalam buku tanah milik pihak terkait atau melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Perihal ini merunut dari ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat 2, yang berbunyi, “pemberian surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 yang berbunyi, “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sesuai Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun maupun hak tanggungan yang telah dibukukan di dalam buku tanah yang bersangkutan.” Atas dasar itulah, dapat dimengerti legalitas dan kedudukan dari sertifikat pengganti di dalam hukum pertanahan di Indonesia.

Sertifikat pengganti berfungsi sama seperti sertifikat hak atas tanah pertama kali. Jika di kemudian hari pemegang sertifikat pengganti mengalami permasalahan, pemerintah bisa memberi perlindungan hukum yang tetap ke pemegang sertifikat pengganti berdasar UUPA maupun Peraturan Pemerintah (Maulani, L.M, 2021).

Namun, perlu diketahui bahwasannya sistematika pendaftaran sertifikat pengganti akibat hilang, sesuai UUPA, bila pendaftaran tanah di Indonesia beracuan pada sistem negatif yang beracuan positif. Negatif mengandung arti, yaitu negara tidak menjamin mutlak data yang terdapat pada sertifikat yang diserahkan sebagai pengganti akibat hilang, yang sekadar sebagai tanda bukti yang kuat bukan mutlak, pemilik sertifikat masih bisa menggugat oleh orang atau badan hukum yang dapat membuktikan kepemilikan melalui pengadilan (Yusuf Arifin, 2015).

##### **1.2 Proses dan Persyaratan Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti**

Telah diketahui pada bab sebelumnya bila sertifikat tanah yang hilang bisa diminta sertifikat tanah pengganti apabila sertifikat tanah asli hilang. Guna mendapat sertifikat pengganti, prosesnya adalah sebagai berikut : pertama-tama persyaratannya antara lain adalah : surat laporan kehilangan, KTP, mengisi formulir, dan fotocopy akta pendirian, bukti pembayaran PBB serta pernyataan dibawah sumpah mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan,. untuk melaporkan atau mengembalikannya kepada pemilik sah.

Setelah persyaratan- persyaratan tersebut diatas dipenuhi oleh pemohon sertifikat tanah pengganti, Kantor pertanahan hendak meninjau lokasi, serta mengukur ulang guna memastikan kesesuaian data dengan yang tercatat dalam Buku Tanah dan salinan sertifikat dari pemohon. Jika semua proses berjalan dengan lancar dan tidak ada keberatan atau gugatan dari pihak lainnya, sertifikat pengganti hendak diterbitkan dalam tempo tiga bulan pascapemohonan diajukan.

Proses penerbitan sertifikat pengganti melibatkan tahap peninjauan dan verifikasi yang cermat dari Kantor Pertanahan. Langkah-langkah ini dilakukan untuk memastikan bahwa tanah yang dimaksud benar-benar masih dalam kepemilikan pemohon, sehingga sertifikat pengganti yang diterbitkan memiliki keabsahan hukum yang sama dengan sertifikat asli yang hilang. Selain itu, proses ini juga dapat mencegah potensi masalah hukum atau sengketa mengenai kepemilikan tanah di kemudian hari.

### **1.3 Validitas dan Keaslian Sertifikat Tanah Pengganti**

Berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah, sertifikat pengganti diterbitkan jika terdapat permohonan dari pemegang hak yang ingin mengganti sertifikat yang mengalami kerusakan, hilang, masih mempergunakan blangko sertifikat yang sudah tidak berlaku, atau tidak diserahkan ke pembeli lelang dalam sebuah lelang eksekusi.

Permohonan penerbitan sertifikat pengganti sekadar bisa terajukan oleh pihak yang namanya sudah termuat selaku pemegang hak atas tanah dalam buku tanah yang bersangkutan. Selain itu, permohonan juga dapat diajukan oleh pihak lainnya yang telah menjadi penerima hak berdasar akta yang dibuat oleh PPAT, kutipan risalah lelang, atau dokumen lainnya yang sah dan terkait peralihan hak atas tanah.

Perihal ini memperlihatkan bila proses penerbitan sertifikat pengganti diatur dengan ketat untuk memastikan jika sekadar pihak yang berwenang dan berhak sah atas tanah yang bisa melakukan pengajuan permohonan tersebut. Dengan cara ini, pemerintah berupaya untuk menjaga keabsahan dan keamanan sistem pendaftaran tanah serta mencegah terjadinya pemalsuan atau penyalahgunaan sertifikat tanah.

Adanya regulasi ini memberi kepastian hukum dan melindungi pemegang hak atas tanah. Setelah mengikuti prosedur yang ditetapkan, pemegang hak dapat dengan mudah mendapatkan sertifikat pengganti yang sah dan akurat, sehingga dapat melindungi hak kepemilikan mereka atas tanah tersebut. Selain itu, ketentuan ini juga memberikan transparansi dalam proses penerbitan sertifikat pengganti dan meminimalkan potensi konflik atau sengketa terkait dengan kepemilikan tanah.

Kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti tidak berbeda dengan sertifikat tanah lainnya. Penggantian sertifikat hak milik dilakukan dalam rangka memastikan keabsahan dan kejelasan kepemilikan tanah. Proses penggantian sertifikat hak milik ini memiliki persyaratan dan prosedur yang harus dipenuhi untuk memastikan bila data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat pengganti berdasar pada data yang terdapat di surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur jika sertifikat ialah surat tanda bukti hak yang kuat terkait data fisik maupun yuridis yang terdapat di dalamnya, selama data fisik maupun yuridis itu berdasar pada data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya, sertifikat tanah pengganti berkekuatan hukum yang sama seperti sertifikat hak milik pertama kali, selama data yang tercantum benar-benar akurat dan berdasar pada data di surat ukur maupun buku tanah.

Atas dasar itulah, sertifikat tanah pengganti berperan penting sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Ketika sertifikat asli hilang atau rusak, sertifikat pengganti menjadi bukti yang sah untuk mengesahkan hak kepemilikan tanah. Namun, perlu diingat bahwa kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti tetap

---

tergantung pada keakuratan data yang termuat di dalamnya dan berdasar pada data di surat ukur maupun buku tanah yang sah.

Atas dasar itulah, dalam proses penggantian sertifikat tanah, pihak-pihak yang terlibat harus memastikan keakuratan data yang tercantum dalam sertifikat pengganti dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku. Perihal ini penting untuk menjaga kepastian kepemilikan

#### **1.4 Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Sertifikat tanah pengganti memberi perlindungan hukum yang penting bagi semua pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian jual beli tanah. Perlindungan hukum ini terkait dengan keabsahan dan kepastian hak kepemilikan atas tanah yang diperdagangkan. Berikut ialah beberapa hal terkait perlindungan hukum yang diberikan oleh sertifikat tanah pengganti kepada pihak-pihak dalam perjanjian jual beli tanah:

1. Sertifikat tanah pengganti merupakan bukti sah dan resmi atas kepemilikan hak atas tanah.

Diketahui bila sertifikat tanah pengganti bersifat sebagai pengganti sertifikat yang hilang atau mengalami kerusakan yang telah diakui oleh kantor pertanahan berdasar mekanisme yang telah diterapkan sebagai bukti jika pemilik sertifikat tanah yang hilang atau rusak merupakan pemilik sah atas tanah itu.

Pemegang hak milik secara otentik dapat membuktikannya melalui data fisik maupun data yuridis yang sudah terdaftar di buku tanah. Sertifikat pengganti tanah berfungsi sebagai surat tanda bukti atas hak milik. Sertifikat ini memiliki peran penting sebagai jaminan atas hak milik yang terkait dengan berbagai objek pendaftaran tanah, termasuk rumah susun, hak tanggungan, serta jenis-jenis sertifikat lain berdasar pada perundang-undangan (Dilapanga, 2017).

Data fisik dalam sertifikat tanah mencakup informasi mengenai karakteristik fisik dari tanah atau properti yang dimaksud, seperti ukuran, lokasi, dan batas-batasnya. Sementara itu, data yuridis mencakup informasi hukum terkait hak milik atas tanah atau properti tersebut, misalnya nama pemilik, hak tanggungan (jika ada), atau jenis hak kepemilikan lainnya.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti otentik atas hak milik sertifikat, dan sertifikat ini dapat dijadikan sebagai jaminan atas hak milik tersebut. Misalnya, dalam kasus rumah susun, sertifikat tanah akan membuktikan kepemilikan atas unit rumah susun tersebut. Sertifikat juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mengajukan pinjaman atau kredit berdasarkan nilai properti yang terdapat di sertifikat itu.

Dengan adanya sertifikat tanah yang sah dan lengkap dengan data fisik maupun yuridis yang termuat di buku tanah, pemegang hak milik mendapatkan kepastian hukum maupun perlindungan atas hak kepemilikan mereka. Sertifikat ini juga berperan penting dalam mendorong investasi properti, memberikan jaminan

---

keamanan dan keabsahan dalam transaksi jual beli atau penggunaan tanah, serta meminimalisir risiko sengketa atau masalah hukum terkait dengan hak milik.

Ketika seseorang atau sebuah badan memiliki sertifikat tanah yang mencantumkan namanya sebagai pemegang hak atas tanah, hal ini secara hukum mengakui kepemilikan mereka terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah, memiliki sertifikat tanah pengganti memberikan kepastian bahwa mereka telah menjadi pemilik sah tanah yang dijual.

2. Sertifikat tanah pengganti juga mencantumkan informasi yang jelas mengenai identitas tanah, seperti lokasi, ukuran, dan batas-batasnya.

Hal ini amat penting dalam transaksi jual beli tanah sebab memastikan bahwa tanah yang diperdagangkan adalah tanah yang dimaksud dan tidak ada kesalahpahaman tentang lokasi atau ukuran tanah. Beberapa informasi penting yang terdapat dalam sertifikat tanah pengganti adalah lokasi, ukuran, dan batas-batas tanah.

Pertama, lokasi tanah adalah informasi yang mencakup alamat atau koordinat geografis tanah tersebut. Dengan mencantumkan lokasi dengan jelas dalam sertifikat, pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli bisa memastikan jika mereka berbicara tentang tanah yang sama dan tidak ada kesalahpahaman tentang letak tanah yang akan diperdagangkan.

Kedua, ukuran tanah adalah informasi mengenai luas tanah yang diukur dalam satuan tertentu, misalnya meter persegi atau hektar. Informasi ini sangat penting dalam menentukan nilai dan harga tanah dalam transaksi jual beli. Dengan adanya ukuran yang jelas dalam sertifikat, pihak-pihak yang terlibat dapat mengetahui dengan pasti luas tanah yang akan diperdagangkan.

Ketiga, batas-batas tanah adalah informasi tentang batas-batas fisik atau geografis yang membatasi tanah tersebut dengan tanah tetangga atau wilayah sekitarnya. Informasi ini penting untuk menghindari sengketa atau konflik yang mungkin timbul karena adanya klaim atas batas tanah yang tidak jelas. Dengan adanya batas-batas yang jelas dalam sertifikat, pihak yang terlibat dapat mengetahui secara perinci wilayah tanah yang menjadi objek transaksi.

Dengan informasi yang lengkap dan jelas mengenai identitas tanah dalam sertifikat tanah pengganti, pihak yang ikut serta dalam transaksi jual beli tanah akan merasa lebih yakin dan aman. Mereka dapat menghindari risiko kesalahpahaman tentang lokasi atau ukuran tanah yang akan diperdagangkan, serta dapat mencegah sengketa atau masalah hukum terkait dengan batas-batas tanah. Sertifikat tanah pengganti menjadi bukti otentik dan sah atas identitas tanah, dan hal ini sangat penting dalam mendukung kepastian hukum dan keamanan dalam transaksi jual beli tanah.

3. Dalam sertifikat tanah pengganti, terdapat informasi mengenai status tanah, misalnya apakah tanah tersebut bebas dari beban hukum atau telah dijaminkan.

Dengan demikian, pihak pembeli dapat mengetahui dengan jelas apakah tanah yang akan mereka beli memiliki status yang bebas atau terikat dengan hak-hak pihak lain.

---

Status tanah yang bebas dari beban hukum berarti tanah tersebut tidak memiliki hak tanggungan, hipotek, ataupun hak pihak ketiga lain yang membatasi hak pemilik tanah. Dengan adanya informasi ini dalam sertifikat, pihak pembeli dapat memastikan bahwa tanah yang akan mereka beli tidak memiliki beban hukum yang akan berdampak pada kepemilikan atau penggunaan tanah di masa mendatang.

Di sisi lain, jika tanah telah dijaminkan, informasi ini juga akan tercantum dalam sertifikat tanah pengganti. Hal ini berarti pemilik tanah telah memberikan jaminan atas tanah kepada pihak lain, seperti lembaga keuangan, sebagai bentuk jaminan dalam pemberian pinjaman atau kredit. Pihak pembeli perlu memastikan bahwa sertifikat mencatatkan informasi yang akurat mengenai hak tanggungan atau jaminan lainnya yang telah diberikan atas tanah itu. Perihal ini memberi pemahaman yang jelas bagi pihak pembeli tentang hak maupun kewajiban mengenai status tanah itu.

Dengan adanya informasi mengenai status tanah dalam sertifikat tanah pengganti, pihak pembeli akan mendapatkan kepastian hukum dan ketenangan pikiran sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Mereka dapat mengetahui dengan jelas apakah tanah yang akan dibeli bebas dari beban hukum atau terikat dengan hak-hak pihak lain. Informasi ini akan membantu pihak pembeli untuk membuat keputusan yang tepat dan menghindari risiko sengketa atau masalah hukum di masa mendatang terkait dengan status kepemilikan tanah. Sebagai bukti otentik dan sah atas status tanah, sertifikat tanah pengganti memainkan peran penting dalam memberi kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

4. Sertifikat tanah pengganti dilengkapi dengan berbagai tanda keamanan dan fitur anti-pemalsuan yang sulit untuk dipalsukan. Ini membantu melindungi pihak-pihak yang ikut serta dalam transaksi jual beli tanah dari risiko mendapatkan sertifikat palsu atau tidak sah.
5. Dengan adanya sertifikat tanah pengganti yang sah, perjanjian jual beli tanah menjadi lebih kuat secara hukum. Pihak pembeli memiliki jaminan bahwa transaksi tersebut telah mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mereka dapat mempertahankan hak kepemilikan tanah dengan aman dan legal.

Berdasar uraian di atas, dapat diketahui bahwasannya berdasarkan dari Undang-Undang yang berlaku sertifikat tanah pengganti yang di terbitkan oleh BPN melalui prosedur yang telah ditetapkan merupakan sebuah bukti yang sah dan valid dimata hukum dan juga dapat memberi perlindungan hukum atas hak-hak dari tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat tanah pengganti yang sah, pihak-pihak dalam perjanjian jual beli tanah akan merasa lebih yakin dan aman dalam menjalankan transaksi tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan oleh sertifikat tanah pengganti menjadi dasar penting dalam mendukung kegiatan ekonomi dan investasi dalam bidang properti.

Dalam hal penerbitan sertifikat tanah pengganti, pihak yang keberatan dapat saja menuntut keputusan penerbitan sertifikat tanah pengganti tersebut ke pengadilan apabila merasa dirugikan atau penerbitan dari sertifikat tanah pengganti tersebut dianggap melenceng. Hal ini dapat dilakukan melalui, Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan, gugatan

ke PTUN berdasar Pasal 1 Angka 7 UU No. 30 Tahun 2014 perihal Administrasi Pemerintahan, dan gugatan ke Pengadilan Negeri (PN) berdasar Pasal 1365 KUH Perdata.

## **2. Risiko Hukum Terkait Penggunaan Sertifikat Tanah Pengganti dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

### **2.1 Ketidakcocokan Data dan Informasi pada Sertifikat Tanah Pengganti atau Cacat Administrasi**

Ketidakcocokan data dan informasi pada sertifikat tanah pengganti adalah situasi di mana terdapat perbedaan atau ketidaksesuaian antara data dan informasi yang terdapat dalam sertifikat dengan data yang sebenarnya terkait dengan tanah tersebut. Perihal ini terjadi akibat bermacam faktor, misal kesalahan penulisan, kurangnya koordinasi antara lembaga penerbit sertifikat dan pihak yang terkait, atau adanya perubahan data tanah yang belum tercatat dengan benar dalam sertifikat.

Hal ini berdasar dari penelitian terdahulu yang berjudul "Sengketa Kepemilikan Tanah atas Penerbitan Sertifikat Pengganti (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 di Kelurahan Ahusen kota Ambon)" oleh Machdalena Putri dimana terdapat kasus bahwasannya Sertifikat Hak milik No.524 dan No.535 Kelurahan Ahusen kota Ambon tidak mempunyai kekuatan hukum karena terbukti cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti.

Ketidakcocokan data pada sertifikat tanah pengganti dapat menimbulkan masalah hukum dan ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Misalnya, jika data mengenai lokasi atau ukuran tanah tidak berdasar pada kenyataan, perihal ini bisa mengakibatkan permasalahan ketika pemilik tanah ingin memanfaatkan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Apabila sertifikat tidak mencerminkan dengan tepat apakah tanah tersebut terbebas dari beban hukum atau telah dijamin, maka pihak pembeli atau pihak yang berkepentingan dapat mendapatkan informasi yang salah mengenai hak maupun kewajiban terkait tanah itu. Untuk mengatasi masalah ini, perlu dilakukan verifikasi dan validasi data dengan cermat sebelum menerbitkan sertifikat tanah pengganti. Koordinasi yang baik antara lembaga penerbit sertifikat, instansi pemerintah terkait, dan pemegang hak tanah sangat penting untuk memastikan bahwa data yang tercantum dalam sertifikat merupakan akurat dan berdasar pada kenyataan.

### **2.2 Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah yang Sudah Diperjualbelikan**

Dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti mungkin saja muncul permasalahan mengenai diterbitkannya sertifikat tanah pengganti atas tanah yang sudah diperjualbelikan. Hal ini dapat ditemukan penelitian terdahulu yang berjudul "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti atas Tanah yang Sudah Diperjualbelikan" dimana dapat diketemukan bahwasannya terdapat salah satu kasus yang menyangkut penerbitan sertifikat pengganti atas tanah yang sudah diperjualbelikan yang terdapat pada putusan Nomor 113 PK/TUN/2020 dan juga melihat daripada putusan Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY (Karima dan Wardhana, 2023).

Permasalahan tersebut terletak dimana ahli waris dari sebidang tanah tersebut melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan atas hilangnya sertifikat tanah tersebut dimana pada sebelumnya sertifikat tanah tersebut telah diperjual belikan. Hal ini dapat menjadi permasalahan dalam transaksi jual beli mengingat ketidakjelasan akan status sertifikat tanah pengganti tersebut.

### **2.3 Pemalsuan Sertifikat Tanah Pengganti**

Pemalsuan sertifikat tanah pengganti adalah tindakan ilegal di mana pihak yang tidak bertanggung jawab dengan sengaja membuat atau memanipulasi sertifikat tanah pengganti untuk tujuan penipuan atau keuntungan pribadi. Hal ini merupakan masalah serius yang dapat menyebabkan kerugian finansial dan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini dapat terjadi karena adanya konspirasi oleh oknum petugas yang dalam beberapa kesempatan mungkin sering melakukan kelalaian dalam verifikasi berkas dan data yang diajukan oleh pemohon dan bahkan terjadi konspirasi antar pihak yang terlibat dengan petugas yang berakibatkan terbitnya sertifikat yang bermasalah (Fachrul Marasabessy, 2018).

## **3. Penyelesaian Sengketa atau Klaim yang Mungkin Muncul Terkait Dengan Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

### **3.1 Peran Kantor Pertanahan atau Instansi Terkait**

Dalam penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah, peran Kantor Pertanahan atau instansi terkait menjadi sangat penting. Kantor Pertanahan atau instansi terkait memiliki peran sebagai lembaga yang mengawasi dan mengelola proses pendaftaran tanah serta mengeluarkan sertifikat tanah. Peran Kantor Pertanahan atau instansi terkait dalam penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti meliputi:

#### **1. Verifikasi dan Validasi**

Kantor Pertanahan atau instansi terkait bertanggung jawab untuk memverifikasi dan memvalidasi data yang tercantum dalam sertifikat tanah pengganti. Mereka harus memastikan bahwa data itu berdasar pada data yang terdapat di dalam surat ukur maupun buku tanah yang sah.

#### **2. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa**

Berdasar Pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 perihal Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menerangkan bahwasannya mediasi merupakan suatu cara penyelesaian kasus yang melalui proses perundingan agar dapat memperoleh kesepakatan yang melibatkan para pihak dan dengan difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai dengan Kewenangannya dan/ mediator pertanahan.

Mediasi menjadi cara yang dapat digunakan untuk mencari solusi dan kesepakatan atas sengketa atau konflik yang timbul akibat perjanjian jual beli tanah atau penggunaan sertifikat tanah pengganti. Melalui mediasi, para pihak dapat berkomunikasi secara terbuka dan memahami sudut pandang masing-masing, sehingga memungkinkan mereka untuk menemukan solusi yang memuaskan semua pihak tanpa harus melibatkan proses peradilan yang lebih formal dan panjang.

Keuntungan dari mediasi adalah fleksibilitasnya dalam mencari solusi yang adil dan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pihak-pihak yang terlibat. Mediator bertindak sebagai fasilitator untuk membantu para pihak menemukan titik tengah dan mencapai kesepakatan bersama. Pendekatan mediasi ini memberikan kesempatan bagi para pihak untuk memperbaiki hubungan dan menjaga kerjasama di masa depan.

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah atau penggunaan sertifikat tanah pengganti, mediasi dapat menjadi solusi yang efektif untuk mengatasi sengketa atau konflik dengan cara yang lebih kolaboratif dan menghindari permasalahan yang lebih rumit dan mahal yang mungkin terjadi dalam proses litigasi.

Jika terjadi sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti, Kantor Pertanahan atau instansi terkait dapat berperan sebagai mediator dalam mencari solusi yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Mereka dapat membantu mencari jalan tengah dan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

### 3. Penyediaan Informasi

Kantor Pertanahan atau instansi terkait memiliki peran penting dalam menyediakan informasi yang diperlukan bagi pihak yang ikut serta dalam sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas dan akurat mengenai prosedur penyelesaian sengketa dan hak yang dimiliki oleh tiap pihak.

### 4. Pengawasan dan Pengendalian

Kantor Pertanahan atau instansi terkait harus mengawasi dan mengendalikan seluruh proses penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti untuk memastikan bahwa proses tersebut berjalan dengan adil dan berdasar pada ketentuan/hukum.

Atas dasar peran aktif dari Kantor Pertanahan atau instansi terkait, diharapkan penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dapat berjalan dengan lancar dan efisien. Pihak-pihak yang terlibat harus bekerja sama dengan Kantor Pertanahan atau instansi terkait untuk mencari solusi yang terbaik dan memastikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang ikut serta dalam transaksi jual beli tanah.

## 3.2 Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi pada klaim atau sengketa atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur hukum dan lembaga peradilan. Ketika terjadi klaim atau sengketa atas hak atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti, pihak yang merasa merugi bisa mengajukan gugatan ke pengadilan guna mencari keadilan dan penyelesaian masalah. Adapun langkah- langkah penyelesaian sengketa secara litigasi adalah sebagai berikut:

### a. Konsultasi dan Mediasi

Sebelum memulai proses litigasi, pihak yang ikut serta dalam sengketa dapat mencoba untuk menyelesaikan permasalahan secara damai melalui konsultasi dan mediasi. Konsultasi terlaksana guna memperoleh kesepakatan antarpihak,

---

sedangkan mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai mediator guna membantu mencari solusi yang saling menguntungkan. Urgensi dari tahap ini adalah untuk menghindari proses panjang dan mahal di pengadilan, serta memperoleh kesepakatan yang bisa mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

b. Pencarian Bukti dan Informasi

Jika upaya konsultasi dan mediasi tidak berhasil atau tidak dianggap memadai, pihak yang merasa dirugikan bisa memulai proses litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Selama tahap ini, pihak-pihak yang bersengketa akan mencari dan menyusun bukti dan informasi yang relevan untuk mendukung argumen dan klaim mereka. Urgensi dari tahap ini ialah guna memastikan bila tiap pihak memiliki bukti yang kuat untuk mempertahankan posisi mereka di hadapan pengadilan.

c. Persidangan dan Pembuktian

Setelah gugatan diajukan, pengadilan akan mengadakan persidangan untuk mendengarkan argumen dari tiap pihak dan bukti-bukti yang disajikan. Di tahap ini, para pihak akan mengajukan argumen hukum dan memaparkan alasan mengapa klaim mereka dianggap sah. Urgensi tahap ini ialah guna memberi peluang ke setiap pihak agar bisa menyampaikan kasus mereka dan memastikan bahwasanya keputusan yang diambil oleh pengadilan didasarkan pada fakta-fakta yang relevan.

d. Putusan Pengadilan

Setelah mendengarkan semua argumen dan bukti yang disajikan, pengadilan akan membuat putusan sebagai penyelesaian dari sengketa tersebut. Putusan pengadilan menjadi dasar hukum yang mengikat bagi seluruh pihak yang berpartisipasi dalam sengketa. Urgensi dari tahap ini ialah guna memberi kepastian hukum bagi kedua belah pihak, serta menetapkan hak kepemilikan atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti.

e. Pelaksanaan Putusan

Setelah putusan pengadilan dijatuhkan, pihak yang kalah diwajibkan untuk mematuhi dan melaksanakan putusan tersebut. Pelaksanaan putusan ini adalah bagian yang krusial dan urgensi dari tahap ini ialah guna memastikan bila keadilan benar-benar terwujud dan hak-hak yang diakui dalam sertifikat pengganti dapat ditegakkan

Secara keseluruhan, urgensi dari penyelesaian sengketa secara litigasi pada klaim atau sengketa atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti adalah untuk menjamin keadilan dan menyelesaikan permasalahan secara tegas dan sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Proses litigasi ini menjadi pilihan terakhir ketika upaya konsultasi dan mediasi tidak berhasil, dan mampu memberi penyelesaian secara adil bagi seluruh pihak yang terlibat. Namun, perlu dicatat bahwa proses litigasi bisa menjadi waktu maupun biaya yang mahal. Atas dasar itulah, penting bagi para pihak untuk selalu mencari cara alternatif untuk menyelesaikan sengketa sebelum memutuskan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan

---

### 3.3 Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi pada klaim atau sengketa atas tanah ialah proses menyelesaikan sengketa yang tidak melibatkan jalur hukum dan lembaga peradilan. Berbeda dengan litigasi, metode ini lebih fokus pada upaya untuk mencapai kesepakatan damai dan penyelesaian masalah di antara para pihak yang bersengketa tanpa perlu melalui proses persidangan yang panjang dan mahal. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi biasanya mencakup beberapa metode alternatif, di antaranya:

a. **Negosiasi**

ialah upaya untuk menyelesaikan sengketa dengan cara berunding secara langsung antara para pihak yang terlibat. Dalam negosiasi, para pihak mencoba untuk mencapai kesepakatan dengan saling memberikan dan mempertimbangkan argumen dan tuntutan masing-masing. Proses ini berfokus pada komunikasi terbuka dan kerja sama guna memperoleh solusi yang bisa diterima oleh antarpihak. Keuntungan dari negosiasi adalah fleksibilitasnya dalam menemukan solusi kreatif yang berdasar pada kebutuhan maupun kepentingan tiap pihak.

b. **Mediasi**

melibatkan pihak ketiga netral yang bertindak sebagai mediator untuk membantu memfasilitasi dialog antara para pihak yang bersengketa. Mediator ini tidak mengambil keputusan, tetapi membantu mengidentifikasi masalah, mencari titik-titik kesamaan, dan merumuskan opsi solusi. Tujuan dari mediasi ialah mencapai kesepakatan yang sama-sama memberi keuntungan bagi dua pihak. Mediasi memberi kesempatan untuk menyelesaikan sengketa secara damai dengan menghindari konfrontasi dan meminimalkan biaya dan waktu yang dibutuhkan.

c. **Arbitrase**

melibatkan pihak ketiga independen, yang disebut arbitrator atau tim arbitrase, untuk memutuskan sengketa berdasarkan bukti-bukti yang disajikan oleh para pihak. Hasil keputusan dari proses arbitrase ini sifatnya mengikat dan berkekuatan hukum yang sama seperti keputusan pengadilan. Arbitrase sering kali lebih cepat dan lebih efisien daripada proses litigasi, sehingga menjadi pilihan yang populer dalam penyelesaian sengketa bisnis atau kontrak, termasuk sengketa atas tanah.

Urgensi dari penyelesaian sengketa secara nonlitigasi pada klaim atau sengketa atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti adalah untuk mencari solusi yang lebih cepat, efisien, dan berorientasi pada kepentingan bersama. Proses nonlitigasi dapat mengurangi beban biaya, waktu, dan ketegangan yang biasanya terjadi dalam proses litigasi. Selain itu, pendekatan nonlitigasi juga memungkinkan para pihak untuk tetap berkomunikasi dan berinteraksi, yang dapat mendukung hubungan yang lebih baik di masa depan. Dengan mengutamakan penyelesaian damai, metode nonlitigasi dapat memberikan hasil yang lebih memuaskan bagi semua pihak yang ikut serta dalam sengketa atas tanah tersebut.

Berdasar pada uraian di atas, dalam penyelesaian sengketa terhadap transaksi jual beli tanah, Kantor Pertanahan berperan penting dalam hal melakukan validasi atau verifikasi terhadap sertifikat tanah pengganti yang dipergunakan, apabila setelah dilakukan proses validasi atau verifikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan maka dapat ditempuh beberapa jalur penyelesaian sengketa antara lain litigasi dan non litigasi, tentu saja dengan mengedepankan penyelesaian secara non litigasi haruslah diutamakan karena metode ini dianggap lebih fokus pada upaya untuk mencapai kesepakatan damai dan penyelesaian masalah antarpihak yang bersengketa tanpa perlu melalui proses persidangan yang panjang dan mahal, apabila dirasa tidak tercapai kesepakatan, barulah ditempuh jalur litigasi agar didapatkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum agar permasalahan menemukan titik terang.

#### **4. KESIMPULAN**

1. Keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah menurut hukum yang berlaku, seperti yang telah dibahas, ialah alat pembuktian yang kuat perihal data fisik ataupun yuridis terkait tanah yang akan dijual dan dibeli karena merupakan akta otentik karena dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti berdasar pada buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Adanya sertifikat, pemilik tanah dapat menunjukkan status hak miliknya dan memberikan kepercayaan kepada pihak pembeli bila tanah itu tidak sedang terlibat dalam sengketa atau klaim yang dapat mengganggu transaksi jual beli.
2. Risiko hukum yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah berperan vital dalam transaksi jual beli tanah, terdapat potensi permasalahan atau risiko hukum yang perlu diwaspadai. Pihak pembeli harus memastikan bahwa sertifikat yang diberikan oleh penjual merupakan sertifikat yang sah dan tidak dipalsukan.
3. Penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara. Pertama, pihak yang merasa dirugikan dapat mencoba menyelesaikan secara musyawarah dengan pihak lain tanpa harus melibatkan proses hukum formal. Kedua, pihak yang terlibat dapat mencari solusi melalui mediasi, di mana mediator netral membantu mencari kesepakatan bersama. Jika upaya penyelesaian secara damai tidak membuahkan hasil, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan sengketa tersebut ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum yang final dan mengikat. Penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli untuk memiliki pemahaman yang baik tentang mekanisme penyelesaian sengketa dan klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti guna memastikan perlindungan dan kepastian hukum dalam proses transaksi tersebut.

---

## UCAPAN TERIMAKASIH

Terimakasih sebesar-besarnya saya ucapkan kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung saya dalam penelitian ini serta terima kasih teruntuk:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE., Akt. M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung yang sudah memberi kesempatan bagi penulis guna menimba ilmu di Universitas Islam Sultan Agung.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung serta selaku dosen wali saya.
3. Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, SH., M.Hum., sebagai dosen pembimbing, yang sudah bersabar dan bersedia menyempatkan waktu guna memberi petunjuk maupun bimbingan kepada penulis.
4. Bapak ibu dosen fakultas hukum.
5. Tenaga administrasi fakultas hukum yang telah membantu kelancaran dalam administrasi perkuliahan hingga menjadi sarjana.
6. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sampaikan di dalam karya ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Pugung, S. (2021). Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum. CV Budi Utama, 1–2.

Adrian Sutedi. (2011). Sertifikat hak atas tanah / Adrian Sutedi. Jakarta :: Sinar Grafika,.

### B. Jurnal / Artikel

Arifin Yusuf. (2015). Tinjauan Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Dinamika Hukum*, 6(3).

Dilapanga, R. A. (2017). Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *LEX CRIMEN*, 6(5).

Maulani dan Anang Dony Irawan, L. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang. *Indonesian State Law Review (ISLRev)*, 4(1), 1–6.

Marasabessy, F. (2018). Tindak Pidana Pemalsuan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Yang Tidak Prosedural. *Jurnal Asy-Syukriyyah*, 19(1), 80–94.

---

Okta, T., Karima, W., & Wardhana, M. (2023). Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 Pk/Tun/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Yang Sudah Diperjualbelikan. *Novum : Jurnal Hukum*, 222–235.

Pengurusan Sertifikat Tanah yang Hilang - LBH “Pengayoman” UNPAR. (n.d.). Retrieved September 10, 2023, from <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/pengurusan-sertifikat-tanah-yang-hilang/>

Putri, M. (2021). Sengketa Kepemilikan Tanah Atas Penerbitan Sertipikat Pengganti (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik No. 524 Dan No. 535 Di Kelurahan Ahusen Kota Ambon) (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional).

### **C. Undang-Undang**

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan