

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Indonesia adalah Negara hukum. Sebagai Negara hukum, sudah seharusnya Indonesia menjamin setiap pemenuhan atas hak-hak warga negaranya, termasuk hak memproleh kehidupan yang layak, memiliki rumah untuk tinggal, dan memproleh lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh fasilitas kesehatan. Pemenuhan hak tersebut dapat dipenuhi dengan status kepemilikan atas sebidang tanah bagi warga negaranya.

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, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Ketidak seimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tersedia dan kebutuhan penggunaan yang semakin meningkat menyebabkan tanah mempunyai arti yang sangat penting. Dalam Pengertian yuridis mengenai tanah merujuk pada permukaan bumi sebagai objek hukum, sedangkan hak atas tanah merupakan hak yang dimiliki seseorang atau entitas atas bagian tertentu dari permukaan bumi. Hak ini bersifat terbatas dan memiliki dua dimensi yaitu panjang dan lebar.<sup>1</sup>

Hak atas tanah dapat diberikan kepada berbagai pihak, termasuk individu, kelompok orang, atau badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam negeri. Dengan demikian, hak atas tanah mencakup pengaturan mengenai siapa yang dapat menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djamban, Jakarta, 2007, hlm.18

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.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disingkat dengan UUPA mengatur tentang dasar-dasar hukum pertanahan di Indonesia. Dengan bertujuan 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.

Sertipikat tanah yang disebutkan didalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat.<sup>2</sup>

Sertipikat hak atas tanah yang merupakan produk dari proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 317

<sup>3</sup> Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2004, hlm. 20

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 yang berbunyi: “Tanah yang dikuasai oleh negara dapat diberikan kepada pihak lain untuk kepentingan masyarakat dan pembangunan nasional”.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah 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.<sup>4</sup> Menurut Mustafa Bachsan<sup>5</sup> Pendaftaran tanah sangat penting adanya karena akan melahirkan sertifikat tanah yang memiliki kedudukan yang penting atas kepemilikan hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat suatu hak atas tanah.

Bagi pemegang hak milik atas tanah, jika dibandingkan dengan alat bukti tertulis yang lain, Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum.<sup>6</sup> Sertifikat tanah yaitu dokumen sangat penting dan alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat dikemudian hari akan jadi permasalahan Hukum bagi kepemilikan sertifikat yang merasa dirugikan, karena tanah

---

<sup>4</sup> Beodi Harsono, *Op. Cit*, hlm.483

<sup>5</sup> Mustafa Bachsan Sebagaimana dikutip Mariana, *Problammatika Pembaruan Blangko Sertifikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*, Tesis, Universitas Sumatra Utara, 2014, hlm.1.

<http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/14163>

<sup>6</sup> Maria S.W.Sumardjono. *Op. Cit.*, hlm.21.

mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi yang menyebabkan kerugian bagi pemiliknya apabila timbul persengketaan dan permasalahan.<sup>7</sup>

Salah satu persengketan yang terjadi ialah penyerobotan tanah, dengan mana pihak lain mengakui keberadaan tanah tersebut yang dimana tanah tersebut tidak memiliki bukti yang kuat. Sertifikat 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 sertifikat atas tanahnya tersebut, lalu menjaga dan menyimpan sertifikat tanah tersebut dengan baik dan aman.<sup>8</sup>

Permasalahan yang biasa terjadi pada sertifikat yaitu, rusaknya sertifikat tanah karena tersobek oleh si pemegangnya maupun kertas yang sudah termakan usia, sehingga tidak bisa terpakai atau terbacanya sertifikat tersebut. Selain itu, masalah lain yaitu hilangnya sertifikat tanah yang keberadaanya tidak diketahui biasanya karna tercecer, dicuri atau bencana alam yang terjadi, sehingga hal tersebut merugikan pemegang hak atas tanah, Mengingat arti penting dari suatu sertifikat hak atas tanah, penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaanya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang.<sup>9</sup> Namun pada kenyataannya, masih saja terjadi kasus-kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari tangan pemiliknya, hilangnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bagi pemegang hak dari tanah tersebut, harus disikapi dengan cermat oleh Kantor Pertanahan dimana obyek tanah tersebut terdaftar, melalui adanya laporan kehilangan dari pemilik tanah tersebut yang bersangkutan guna menghindari adanya tindakan yang tidak di inginkan.

---

<sup>7</sup> Irene Mandaari, *Kekuatan Hukum Dari Sertifikat Pengganti* (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor Surat Keputusan: 204/HM/BPN.31-BTL/2010), Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2016, hlm. 18

<sup>8</sup> Boedi Harsono Sebagaimana dikutip Ricky Firanda, “*Kekuatan Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti (Studi DI Kantor Pertanahan Deli Serdang)*”. Jurnal Stai Tapaktuan. 2020. hlm.42

<sup>9</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Bandung, 2004, hlm. 17

Salah satu kasus yang terjadi di Desa Tanjung lenggang, Pada tahun 2017, seorang pemilik tanah bernama muhammad yusuf mengalami kehilangan sertifikat tanahnya akibat kelalaian saat memindahkan dokumen penting. Setelah menyadari sertifikat tersebut hilang, Bapak yusuf segera kekantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan setelah itu melapor ke kepolisian untuk mendapatkan surat keterangan hilang.

Sertifikat pengganti merupakan sertifikat yang diterbitkan karena sertifikat yang lama mengalami kerusakan/kehilangan dan kedudukannya sama dengan sertifikat lama. Secara teknis Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang tersebut. Perihal sertifikat pengganti kerena hilang atau rusak termuat dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya: (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Prosedur pengantian sertifikat tanah berbeda antara Kabupaten langkat dan Kota Jakarta. Di langkat, pemilik tanah harus mengajukan permohonan secara langsung dengan melampirkan surat kehilangan dan bukti pembayaran PBB, serta melakukan pengumuman di media lokal selama 30 hari, dengan waktu proses 30-90 hari kerja. Sementara di Jakarta, pengajuan dapat dilakukan secara daring melalui aplikasi BPN, dengan waktu proses lebih cepat, yaitu 14-30 hari kerja, dan pengumuman tidak selalu diwajibkan. Perbedaan ini mencerminkan bahwa meskipun terdapat kerangka hukum yang sama di seluruh Indonesia, implementasi dan prosedur di lapangan dapat bervariasi sesuai dengan kebijakan lokal dan kebutuhan spesifik daerah. Oleh karena itu, penting bagi pemilik tanah untuk memahami aturan yang berlaku di wilayah mereka masing-masing.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan di dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang Di Kabupaten Langkat?
2. Apa Saja Hambatan Yang Dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat Dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang.
3. Bagaimana Cara Penyelesaian Hambatan Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat Dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Tanah Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Hilang.

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian menguraikan keinginan yang hendak dicapai melalui penelitian yang dilakukan dengan berpedoman pada rumusan masalah atau pertanyaan penelitian yang sudah ditetapkan sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pelaksanaan proses penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik Tanah terhadap sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kabupaten Langkat.
2. Untuk mengidentifikasi dan mengkaji hambatan-hambatan yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik Tanah terhadap sertifikat hak atas tanah yang hilang.
3. Untuk Mengidentifikasi penyebab utama hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam proses penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik Tanah untuk sertifikat hak milik yang hilang, baik itu dari aspek prosedur, sumber daya, regulasi, maupun faktor eksternal lainnya.

## **D. Manfaat Penelitian**

Pada manfaat penelitian menjelaskan implikasi yang akan diperoleh (*outcome*) apabila tujuan penelitian dapat dicapai. Uraian manfaat penelitian dapat diklasifikasikan dalam manfaat teoritis dan praktis dari dilaksanakannya penelitian tersebut, hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat antara lain meliputi:

- 1. Secara teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan informasi mengenai permasalahan yang berkaitan dengan Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi dan literatur baik untuk tenaga pendidik, mahasiswa maupun penelitian selanjutnya. Selain itu, juga diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan bagi berbagai pihak lain untuk pengembangan ilmu hukum dan penulisan karya ilmiah agar semakin baik dan sempurna.

- 2. Secara praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan dan pemahaman bagi penulis terkait dengan masalah yang diteliti. Juga diharapkan dapat menumbuhkan sikap dan pemikiran kritis agar dapat menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan praktik maupun proses Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang.

## **E. Penelitian Terdahulu**

Pada penulisan penelitian proposal ini penulis menyertakan penelitian terdahulu sebagai bahan referensi dan bahan perbandingan. Penulis mengangkat lima Penelitian yang mempunyai relevansi dan berkaitan dengan judul penulisan. Dibawah ini penulis sudah mencantumkan beberapa peneliti terdahulu yang mempunyai relevansi dengan judul penelitian penulis, yaitu:

1. Peneliti Alvira Rachma Triana dan Irene Mariane dengan Judul “Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat” hasil penelitian menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang harus segera dilakukan pengajuan permohonan penerbitan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, dimana dalam pengajuan permohonan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang tersebut harus diajukan oleh pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini pemohon harus memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Tujuan dari diajukannya permohonan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang tersebut adalah agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian dan perlindungan secara hukum terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga pemilik tanah dapat mempertahankan tanahnya dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.<sup>10</sup> Perbedaan penelitian Alvira Rachma Triana dan Irene Mariane dengan penelitian penulis yaitu penelitian Alvira Rachma Triana dan Irene Mariane memfokuskan kepada Proses Pengajuan Permohonan sedangkan penelitian ini difokuskan pada Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Regulasi yang Mengatur.
2. Yusuf Arifin dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Hasil Penelitian menjelaskan bahwa mekanisme pendaftaran sertifikat pengganti karena hilang menurut UUPA bahwan pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif yang bertendensi positif : Negatif artinya

---

<sup>10</sup> Alvira Rachma Triana, *Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah Karena Hilang Oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat*. Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2019, hlm. 8. <https://ejournal.trisakti.ac.id/index.php/refor/article/download/4382/3500/11234>

Negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum didalam Sertifikat yang diberikan sebagai pengganti karena hilang hanyalah merupakan tanda bukti yang kuat bukan mutlak, pemilik sertifikat masih dapat digugat oleh orang atau Badan Hukum yang bisa membuktikan kepemilikannya melalui Pengadilan. Positif artinya kebenaran data meskipun tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat terhadap data tanah yang terdaftar didalam sertifikat tersebut dan nilai pembuktian juga kuat.<sup>11</sup> Perbedaan penelitian Yusuf Arifin dengan penelitian penulis yaitu penelitian Yusuf Arifin memfokuskan pada mekanisme pendaftaran sertifikat pengganti yang hilang menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia. Penelitian ini mengkaji dua aspek utama dari sistem pendaftaran tanah yaitu sistem negatif dan positif. sedangkan penelitian ini difokuskan pada Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Regulasi yang Mengatur.

3. Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono dan Rahayu Subekti dengan judul “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Pengganti Yang Sudah Terbit Dan Sertifikat Yang Hilang Ditemukan Kembali”. Hasil Penelitian menjelaskan bahwa Sertifikat pengganti terdapat pengaturannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat pengganti dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, apabila sertifikat pengganti telah dinyatakan terbit maka sertifikat yang lama akan dibatalkan atau telah dianggap hilang, tercantum pada Pasal 57 angka (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa apabila sertifikat tanah pemegang hak atas tanah hilang maka pemegang dapat melakukan

---

<sup>11</sup> Yusuf Arifin, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kluren Menurut Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Skripsi, Universitas Slamet Riyadi Surakarta, 2015, hlm. 149.

[https://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Dinamika\\_Hukum/article/view/4234/3345](https://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Dinamika_Hukum/article/view/4234/3345)

permohonan penerbitan sertipikat pengganti, tidak hanya sertipikat hilang tetapi apabila rusak atau masih menggunakan blangko yang lama atau tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.<sup>12</sup> Perbedaan penelitian Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono dan Rahayu Subekti dengan penelitian penulis yaitu penelitian Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono dan Rahayu Subekti Memfokuskan pada kepastian hukum terhadap sertipikat tanah pengganti yang sudah diterbitkan dan situasi di mana sertipikat yang hilang ditemukan kembali. Sedangkan penelitian ini difokuskan pada Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Regulasi yang Mengatur.

4. Pitri Mariani Samariah dengan judul “Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang Dan Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin”. Hasil Penelitian menjelaskan bahwa 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 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.<sup>13</sup> Perbedaan penelitian Pitri Mariani Samariah dengan penelitian penulis yaitu Pitri Mariani Samariah Memfokuskan pada Pentingnya Pendaftaran Tanah

---

<sup>12</sup> Bethari Laksita Rahmania Luhri Sukoco, Adi Sulistiyono dan Rahayu Subekti, *Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Pengganti Yang Sudah Terbit dan Sertifikat Yang Hilang Ditemukan Kembali*, Jurnal, Universitas Sebelas Maret, Indonesia, 2022, hlm. 160.

<https://proceedings.ums.ac.id/index.php/pdjih/article/download/303/302/308>

<sup>13</sup> Pitri Mariani Samariah, *Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik Karena Hilang dan Rusak Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2021, hlm.18. [https://repository.unsri.ac.id/54718/9/RAMA\\_74102\\_02022681923023\\_0025106204\\_01\\_front\\_ref.pdf](https://repository.unsri.ac.id/54718/9/RAMA_74102_02022681923023_0025106204_01_front_ref.pdf)

Sedangkan penelitian ini difokuskan pada Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Regulasi yang Mengatur.

5. Zahratul Muna dengan judul “Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara”. Hasil Penelitian menjelaskan bahwa setelah keluar jumlah target tanah yang bersertifikat dari pusat maka yang pertama dilakukan ialah penetapan lokasi, penjajakan, konfirmasi dengan kepala desa, penyuluhan, pengukuran, pendataan dan pengumpulan data, dan diproses untuk pendaftaran dan bersertifikat di kantor. Faktor penghambat pelaksanaannya ada yang memang kepala desa yang tidak setuju untuk melakukan program PTS, dan ada juga warga desa yang tidak mau karena merasa tidak perlu untuk mendaftar dan tidak perlu untuk sertifikat, terlebih lagi bagi warga desa yang memang dari kalangan orang tua yang lanjut umur. Upaya yang dilakukan oleh petugas PTS adalah mendatangi rumah-rumah warga desa untuk memberitahu PTS dan juga membujuk warga desa untuk mau melakukan Program PTS. Upaya lain yang dilakukan oleh Petugas adalah memetakan keseluruhan per bidang tanah di desa tersebut, untuk memudahkan warga desa tersebut jika memang di tahun selanjutnya ingin mendaftarkan tanahnya.<sup>14</sup> Perbedaan Zahratul Muna dengan penelitian penulis yaitu Zahratul Muna Memfokuskan Tentang langkah-langkah yang dilalui dalam program PTS, mulai dari pengumpulan data, pemeriksaan dokumen, verifikasi tanah, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sedangkan penelitian ini difokuskan pada Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Regulasi yang Mengatur.

---

<sup>14</sup> Zahratul Muna, *Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara*, Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, 2024, hlm.14 <https://ojs.unimal.ac.id/index.php/jimfh>