

PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HILANG

Muhammad Syarifuddin, Febbi Rahma Yanti

Fakultas Hukum, Universitas Dayanu Ikhsanuddin, Baubau, Indonesia
muhammadsyarifuddin@unidayan.ac.id, febbirahmayanti04@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang (studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Baubau). Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan-satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis, artinya penelitian yang gambaran secara rinci dan sistematis mengenai permasalahan yang akan diteliti. Analisis yang dimaksud adalah berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta yang diperoleh akan dianalisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerbitan kembali sertifikat pengganti yang hilang di Badan Pertanahan Kota Baubau telah sesuai dengan standar oprasional prosedur yang berlaku sebagaimana disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun faktor penghambat yang dihadapi Badan Pertanahan Kota Baubau dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang adalah tidak dimilikinya fotokopian sertifikat yang hilang serta kurangnya surat-surat yang menjadi syarat permohonan penerbitan sertifikat pengganti kedua.

Kata Kunci: Hukum, Sertifikat, Hak milik, Tanah

ABSTRACT

This research aims to determine the implementation of the issuance of replacement certificates for land ownership rights due to loss (case study at the Baubau City Land Office). Article 1 number 1 Government Regulation no. 24 of 1997 concerning Land Registration states that Land Registration is a series of activities carried out by the Government continuously, continuously and

regularly, including collecting, processing, bookkeeping, and presenting and maintaining physical data and juridical data, in the form of maps and lists, regarding the field of - plots of land and apartment units, including the provision of certificates of proof of title to plots of land to which there are already existing rights and ownership rights to apartment units as well as certain rights that encumber them. The method used in this research is descriptive analysis which means that from this research it is hoped that a detailed and systematic picture of the problems to be studied can be obtained. Analysis is meant to be based on descriptions, the facts obtained will be analyzed carefully to answer the problem. The results of this research show that the reissuance of lost replacement certificates at the Baubau City Land Agency is in accordance with the applicable standard operational procedures as stated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration and Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs Number 3 of 1997 concerning Implementation Provisions Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and the inhibiting factors faced by the Baubau City Land Agency in implementing the issuance of a replacement certificate for land ownership due to loss is the lack of a photocopy of the lost certificate and the lack of documents which are a requirement for the application for the issuance of a second replacement certificate

Keywords: Law, Certificate, Property Rights, Land

PENDAHULUAN

Setiap manusia dalam usaha memenuhi kebutuhan dan kepentingannya selalu berinteraksi dengan atau melakukan kontak langsung dengan manusia yang lainnya, sebagai makhluk sosial sudah menjadi sifat dasar pembawaannya bahwa manusia selalu saling membutuhkan. Interaksi antara subjek hukum baik orang maupun badan hukum berimplikasi pada hukum yang ditimbulkannya¹. Cakupan interaksi yang lebih besar, maksudnya dalam interaksi di tengah-tengah masyarakat, manusia juga melakukan kontak satu sama lain, di mana hubungan itu kadangkala menjadi hubungan yang menyenangkan atau malah menimbulkan pertentangan (*conflict of human interest*) mengingat akan banyaknya kepentingan, tidak mustahil jika terjadi konflik atau bentrokan antara sesama manusia karena kepentingannya bertentangan. Konflik kepentingan itu terjadi apabila dalam melaksanakan atau mengejar kepentingannya itu seseorang

¹ Putra, Zulfikar, and Farid Wajdi. "Problematika Hukum Perjanjian Kerja Antara Perusahaan dan Pekerja." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 7, no. 2 (2022): 405-412

merugikan orang lain dalam kehidupan bersama atau masyarakat, konflik itu tidak dapat dihindarkan.

Indonesia merupakan negara yang dimana masih diliputi oleh permasalahan tanah atau pertanahan. Pertanahan (agraria) yang sebagaimana telah didefinisikan di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berisikan bahwasannya "ada berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah tersebut" jadi dalam pengertian sempitnya pertanahan atau agraria ini adalah permukaan bumi yang disebut dengan tanah (Undang-Undang 1960)². Selain itu pertanahan atau agraria ini pun juga memiliki hukum yang disebut dengan Hukum Agraria. Hukum agraria merupakan hukum yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat karena di dalam hukum tersebut terdapat peraturan mengenai pertanahan dimana masyarakat itu tinggal³.

Melihat pada konsep yang lebih kompleks dari suatu negara yang terbentuknya dari adanya suatu wilayah tertentu dan suatu kedaulatan pemerintah yang sah, demikian juga dengan adanya masyarakat yang mendiami wilayah tertentu itu, serta tunduk pada pemerintah yang sah tersebut, juga tidak bisa terlepas dari suatu konflik atau sengketa kepentingan yang ada, baik konflik dengan pemerintah maupun yang sering terjadi adalah antara masyarakat dengan masyarakat, salah satu isu yang sangat marak beredar di tengah masyarakat adalah mengenai tanah karena sangat erat berkaitan dengan letak geografis suatu Negara dan latar belakang mata pencaharian masyarakatnya, terutama Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang terletak di wilayah dengan iklim tropis. Oleh karena itu diperlu peran langsung dari pemerintah untuk dapat mengatur serta melindungi kepentingan dari masyarakat tersebut guna mengatasi setiap permasalahan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat.

Negara Indonesia adalah negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai

² Undang-Undang. "Undang-Undang Pokok Agraria Nomo5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria." 1960

³ Putra, Zulfikar, Haris, Andi Risna, Silmi Olivia, Maratun Soleha, and Nurhikmah. "Perspektif Hukum Tentang Sertifikat Ganda." *ATHENA: Journal of Social, Culture dan Society* 1, no. 1 (2023): 22-25

arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya, Namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan-gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat. Permasalahan ini tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan yang begitu pesatnya di Indonesia sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap). Oleh karena itu diperlukan suatu langkah-langkah penyelesaian yang konkrit untuk mencegah semakin berkembangnya konflik maupun sengketa tanah yang timbul di tengah-tengah masyarakat, dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, terutama hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat dan biasanya dipergunakan sebagai tempat tinggal maupun untuk di manfaatkan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sumber mata pencaharian. Sebagai negara hukum, sudah seharusnya Undang-Undang di Indonesia menjamin setiap pemenuhan atas hak-hak warga negaranya, memperoleh kehidupan yang layak, memiliki rumah untuk tinggal, dan memperoleh 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.

Persyaratan Permohonan Sertifikat Pengganti Karena Hilang pada Badan Pertanahan Kota Baubau

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan bersama bapak Muhammad Azhar S.E selaku seksi penetapan hak dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Kota Baubau pada hari senin, tanggal 4 September 2023 tepatnya pukul 11.25. Terdapat beberapa syarat permohonan sertifikat pengganti karena hilang diantaranya:

- a. Membuat laporan kehilangan atas sertifikat tanah ke Kepolisian setempat untuk dikeluarkannya Berita Acara Pemeriksaan;
- b. Mengajukan permohonan sertifikat pengganti ke kantor BPN dengan mengisi formulir permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya. Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang didasarkan atas

- pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat. Dalam hal ini pemohon juga harus melengkapi berkas permohonan;
- c. Sebelum menerbitkan sertifikat pengganti, Kantor BPN akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen pengajuan permohonan;
 - d. Mencari Laporan dari Notaris/PPAT

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang lainnya, dan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Oleh karenanya Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sangat erat kaitannya dengan Badan Pertanahan terutama dalam fungsinya membuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) baik notaris maupun PPAT.

Warkah merujuk pada pendaftaran tanah yang dimiliki dan digunakan Badan Pertanahan yaitu merupakan kumpulan berkas-berkas yang digunakan sebagai acuan pertama dalam penerbitan sertifikat tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (12) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut. Sehingga warkah yang dimaksudkan berpedoman sebagai bukti tertulis yang menurut sifatnya dapat dijadikan bukti tertulis dalam hukum pidana maupun dalam hukum perdata yang mana harus diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan ke Badan Pertanahan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan

dan untuk selanjutnya dijadikan sebagai warkah yang diarsip dan dijaga di Badan Pertanahan.

Penerbitan sertifikat pengganti tahapan yang harus ditempuh menurut Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu, atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat hilang, masih menggunakan blangko sertifikat yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dalam penerbitan sertifikat pengganti harus memperhatikan unsur permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Badan Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan sesuai Pasal 59 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Setelah mendapatkan surat kehilangan dari kepolisian, pemilik sertifikat atau kuasanya dapat mengajukan surat pemblokiran sertifikat ke Badan Pertanahan dengan melampirkan salinan kopian sertifikat dan kopian identitas pemilik sertifikat. Sehingga Badan Pertanahan akan melakukan pencatatan pada buku tanah agar selama proses permohonan sertifikat pengganti berlangsung aman. Adapun prosedur penerbitan sertifikat pengganti di Badan Pertanahan Kota Baubau, pemilik sertifikat atau kuasanya dapat dilakukan dengan terlebih dahulu menunjukkan laporan kepolisian atas dasar permohonan penerbitan sertifikat pengganti, dari laporan kepolisian maka Badan Pertanahan akan mengambil sumpah atau janji di hadapan kepala Badan Pertanahan. Setelah dilakukan pengambilan sumpah atau janji, maka selanjutnya tahapan yang akan ditempuh adalah melakukan pengumuman di media koran selama 30 hari kalender. Jika dalam waktu 30 hari tidak ditemukan sanggahan permohonan penerbitan sertifikat pengganti akan diproses lebih lanjut dan dimohonkan untuk diterbitkan. Menurut hasil pengamatan dan wawancara penulis, Badan Pertanahan Kota Baubau telah melaksanakan tata cara penerbitan sertifikat pengganti karena hilang sesuai dengan ketentuan yaitu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tahapan Permohonan Sertifikat pengganti hilang di Badan Pertanahan Kota Baubau

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang di Badan Pertanahan Kota Baubau harus diproses melalui beberapa tahapan yakni:

- a. Menyerahkan seluruh dokumen persyaratan oleh pemilik sertifikat/kuasanya kepada petugas loket dua untuk diperiksa kelengkapannya dan dilakukan pencocokan dokumen;
- b. Membayar biaya pendaftaran kepada petugas di loket tiga (pembayaran dilakukan dengan menggunakan mesin EDC dan membutuhkan kartu ATM, jika pemohon tidak memiliki kartu ATM pembayaran dapat dilakukan di Kantor Bank terdekat dengan menyerahkan bukti bayar ke petugas loket tiga);
- c. Pengambilan sumpah terhadap pemilik sertifikat yang hilang di hadapan Kepala Badan Pertanahan Kota Baubau atau pejabat yang di tunjuk;
- d. Megumumkan pada media massa (biasanya surat kabar);
- e. Proses pengumuman selama 30 hari;
- f. Jika tidak ada keberatan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka permohonan dilanjutkan dengan menyerahkan berkas terkait kepada seksi survei, Pengukuran dan Pemetaan untuk dibuatkan salinan surat ukur;
- g. Setelah salinan surat ukur diterbitkan dokumen diserahkan kepada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pencatatan dan pengumuman pada aplikasi Komputerisasi Badan Pertanahan (BKP) oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak. Pengumuman tersebut dilaksanakan selama 30 hari;
- h. Dokumen diserahkan kepada petugas yang ditunjuk untuk dilakukan pencetakan;
- i. Sertifikat pengganti yang telah dicetak beserta dokumen pendukung akan diperiksa oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah, yang

selanjutnya oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan sebelum diserahkan ke Kepala Badan Pertanahan Kota Baubau untuk ditandatangani;

- j. Baru setelah itu sertifikat akan diserahkan kepada pemohon.

Kendala dalam Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik atas Tanah karena Hilang

Penerbitan sertifikat pengganti tidak jauh berbeda dengan permohonan penerbitan sertifikat pertama kali. Pemohon harus terlebih dahulu melengkapi persyaratan yang telah ditentukan untuk terbitnya suatu sertifikat pengganti, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaanya proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang tidak serta merta dapat berjalan dengan lancar sebagaimana yang diatur atau ditetapkan oleh Peraturan Perundangan mengenai penerbitan sertifikat pengganti. Di dalam pelaksanaannya terkadang terdapat berbagai macam kendala yang dihadapi. Halangan dan rintangan tersebut apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat penerbitan sertifikat pengganti. Seperti misalnya pemohon sertifikat pengganti tidak mempunyai fotokopi sertifikat yang dimohonkan untuk penerbitan sertifikat pengganti. Pelaksanaan penerbitan kembali sertifikat hak milik di Badan Pertanahan Kota Baubau terdapat berberapa kendala sebagaimana yang dikemukakan oleh narasumber yaitu Bapak Afandy Ahmad, S.H selaku seksi pengendalian dan pengelolaan sengketa serifikat pada hari senin, 22 Mei 2023 tepatnya pada pukul 13.45 WITA terdapat beberapa kendala dalam penerbitan sertifikat hak milik pengganti diantaranya yaitu:

- a. Pemegang hak sama sekali tidak memiliki salinan sertifikat yang telah hilang. Sering kali permohonan penerbitan sertifikat pengganti di Badan Pertanahan Kota Baubau dihadapkan dengan kenyataan bahwa sipemilik sertifikat tidak memiliki fotokopian sertifikatnya yang telah hilang, bahkan terkadang pemilik sertifikat itu sendiri tidak tau nomor

sertifikat yang dimilikinya, sehingga tentu saja menyulitkan pihak Badan Pertanahan Kota Baubau kesulitan dalam mendeteksi sertifikat yang hilang tersebut;

b. Syarat permohonan yang kurang lengkap

Dokumen syarat pengajuan sertifikat pengganti merupakan hal mutlak yang harus dipenuhi untuk diterbitkannya sertifikat pengganti, namun dalam kenyataannya masih ditemukan kekurangan dokumen persyaratan dalam pengajuan permohonan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang. Tentunya Badan Pertanahan Kota Baubau tidak dapat melaksanakan penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah karena hilang yang dimohonkan tersebut;

c. Pengumuman di koran yang mahal.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penerbitan sertifikat pengganti adalah dilakukannya pengumuman di surat kabar (koran), namun dalam kenyataannya banyak masyarakat yang memohonkan diterbitkannya sertifikat pengganti tidak tahu kalau atas biaya yang harus dikeluarkan, padahal pemohon atau kuasanya diperkenankan untuk mengantar sendiri berita acara yang telah di keluarkan Badan Pertanahan Kota Baubau ke kantor surat kabar untuk diproses pengiklanan

d. Keterlambatan pemohon dalam menyerahkan bukti iklan di koran.

Kendala yang sering dihadapi Badan pertanahan Kota Baubau untuk memproses permohonan penerbitan sertifikat pengganti selanjutnya adalah keterlambatan pemohon/kuasanya dalam menyerahkan bukti iklan di koran. Terkadang masalah ini menjadi masalah yang serius, dikarenakan tidak jarang pemohon/kuasanya yang lupa atau tidak menyerahkan bukti iklan koran kepada Badan pertanahan Kota Baubau hingga batas tempo pengumuman. Upaya yang ditempuh dalam penerbitan penggantian sertifikat hak milik atas tanah karena hilang oleh Badan Pertanahan Kota Baubau

KESIMPULAN

Penerbitan kembali sertifikat pengganti yang hilang di Badan Pertanahan Kota Baubau telah sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun faktor penghambat yang dihadapi Badan Pertanahan Kota Baubau dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang adalah tidak dimilikinya fotokopian sertifikat yang hilang serta kurangnya surat-surat yang menjadi syarat permohonan penerbitan sertifikat pengganti kedua.

DAFTAR PUSTAKA

- Pemerintah, Peraturan. "Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." 1997.
- Putra, Zulfikar, and Farid Wajdi. "Problematika Hukum Perjanjian Kerja Antara Perusahaan dan Pekerja." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 7, no. 2 (2022): 405-412.
- Putra, Zulfikar, Haris, Andi Risna, Silmi Olivia, Maratun Soleha, and Nurhikmah. "Perspektif Hukum Tentang Sertifikat Ganda." *ATHENA: Journal of Social, Culture dan Society* 1, no. 1 (2023): 22-25.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1999.
- Syarifuddin, Chandra. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006.
- Undang-Undang. "Undang-Undang Pokok Agraria Nomo5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria." 1960.