

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT TANAH PENGGANTI KARENA HILANG

Lenny Maulani dan Anang Dony Irawan

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya

Korespondensi: lenymaulaniaksel09@gmail.com

ABSTRACT

A certificate of land rights is a proof of right that is very strong. With the issuance of a certificate, a person can easily prove that he is the holder of land rights. But what if the certificate is lost. In such circumstances it is possible to issue a replacement certificate. We will discuss how the procedure for issuing a replacement certificate for lost replacement certificate and legal protection for the holder of a lost replacement certificate. The research method used in this journal is a normative juridical research method or a statutory approach. The results of this research, if the certificate is lost, can apply for a replacement certificate to the local Regency / City Land Office in accordance with the applicable procedure. Legal protection for replacement certificate holders is the same as for first-time registration certificates. Because after the issuance of the replacement certificate, the lost certificate is canceled. So that the lost certificate is no longer valid.

Riwayat Artikel

Article History

accepted 20 April 2021

published 30 October 2021

Kata Kunci

Keywords

Legal Protection, Substitute Certificate, Land Certificate

Pendahuluan

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan aktivitas dan kehidupan sehari-hari. Tanpa adanya bidang tanah yang cukup kehidupan manusia dan penyelenggara pemerintah tidak dapat berlangsung lancar. Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan tanah, maka diperlukan suatu aturan pemerintah untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Untuk menjamin perlindungan hukum pemerintah menerbitkan suatu aturan yaitu pendaftaran. Pendaftaran sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah disebutkan dalam pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu 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 rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menjadi suatu kewajiban pemerintah yang diatur dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan sertipikat tanah. Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah

(PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992. PP No. 10 Tahun 1961 merupakan peraturan induk untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA. Dengan demikian, sekarang di seluruh Indonesia diberlakukan PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian direvisi dengan PP No. 24 Tahun 1997. (Aartje Tehupeiory, 2012)

Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum bidang pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah diterangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3. Sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah berisikan data fisik (keterangan letak, batas, luas bidang tanah, bagian bangunan serta bangunan yang ada di atasnya jika terdapat bangunan) dan data yuridis (keterangan status tanah, bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain). Dengan adanya sertipikat, kepastian dan perlindungan hukum terhadap jenis hak atas tanah, subyek dan obyek hak menjadi nyata.

Mengingat pentingnya sertipikat hak atas tanah, maka wajib bagi pemegangnya untuk selalu menjaga dan merawat keberadaannya agar jangan sampai hilang. Namun pada kenyataannya masih banyak kasus hilangnya sertipikat hak atas tanah dari pemiliknya. Kasus hilangnya sertipikat tersebut harus segera ditangani dengan cepat oleh Kantor Pertanahan dimana obyek tanah terdaftar. Pengurusan sertipikat tanah yang hilang dilakukan di kantor pertanahan yang akan menerbitkan sertipikat pengganti jika semua persyaratan dan prosedur sudah terpenuhi. Seperti kasus kehilangan dokumen lain, sebelum mendatangi kantor pertanahan, maka terlebih dahulu melapor ke pihak kepolisian. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus terlebih dahulu dilakukan penelitian terhadap data yuridis bidang tanah dan pengumuman di media massa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan sertipikat hilang dan penipuan dari pemohon sertipikat pengganti yang mengatakan sertipikatnya hilang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang ketentuan pendaftaran sertipikat pengganti hilang, yaitu pasal 57 dan 59 serta diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Penerbitan sertipikat pengganti sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena sertipikat merupakan bukti yang kuat untuk menunjukkan bahwa orang itu benar pemilik tanah tersebut. Maka pemerintah memberikan solusi bagi masyarakat yang kehilangan sertipikat yaitu dengan adanya sertipikat pengganti. Dalam penerbitan sertipikat pengganti, kantor pertanahan biasanya akan melakukan peninjauan lokasi kembali dan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan bahwa tanah tersebut masih sama seperti yang tertera dalam buku tanah dan surat ukur atau foto copy sertipikat dari pemohon jika ada. Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam artikel jurnal ini yaitu: bagaimana prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan bagaimana perlindungan hukumnya terhadap pemegang sertipikat tersebut.

Hasil dan Pembahasan

Penegakan Hukum Administrasi Negara dalam Kaitannya dengan Pengelolaan Hutan

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. Sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. (Sovia Hasanah, S.H., 2017) Apabila sertipikat tanah tersebut hilang, maka pemilik hak dapat mengajukan permohonan ke kantor pertanahan untuk menerbitkan sertipikat pengganti. Pemegang hak harus terlebih dahulu melaporkan ke pihak kepolisian dan menerbitkan di media massa.

Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang

Sertipikat tanah merupakan dokumen yang sangat penting sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat pemilik memiliki bukti hak tanah untuk menjamin kepastian hukum. Namun bagaimana jika sertipikat itu hilang. Dalam pelaksanaannya jika sertipikat hilang pemilik hak atas tanah segera melakukan pengajuan penerbitan sertipikat pengganti ke Kantor Pertanahan dimana obyek tanah berada. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus diajukan oleh pemilik sertipikat hak atas tanah dan harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

Dikutip dari Peraturan Pemerintah No.24 Pasal 57 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tertulis bahwa atas permohonan pemegang atas tanah dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang. berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi pemilik tanah:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Fotokopi sertifikat (jika ada).
6. Surat pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak/yang menghilangkan.
7. Surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat.

Dikutip dari Peraturan Pemerintah No 24 Pasal 59 Tahun 1997, terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik sertifikat tanah, yaitu:

1. Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.

2. Pemilik sertifikat harus membuat pengumuman kehilangan sebanyak satu kali dalam surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
3. Jika dalam jangka waktu 30 hari, dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan, akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, maka akan diterbitkan sertifikat baru.
4. Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertifikat pengganti.
5. Pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
6. Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
7. Untuk daerah-daerah tertentu menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain. (Audia Natasha Putri, 2020)

Berikut langkah-langkah yang bisa Anda ikuti untuk mengurus sertifikat tanah hilang.

- **Buat Surat Pengantar dari Kelurahan**

Hal pertama yang Anda lakukan adalah membuat surat pengantar dari RT/RW untuk kelurahan. Dari sana nantinya pihak kelurahan akan membuat surat pengantar untuk pihak kepolisian perihal kehilangan sertifikat tanah.
- **Lapor ke Kantor Polisi**

Setelah surat pengantar jadi, Anda kemudian melapor ke pihak kepolisian tingkat Polres untuk mendapatkan surat keterangan bahwa sertifikat tanah hilang. Surat kehilangan tersebut merupakan salah satu dokumen wajib didapatkan karena akan menjadi dokumen yang akan dilampirkan saat laporan ke BPN.
- **Melapor ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Setelah surat laporan kehilangan selesai, Anda kemudian bisa langsung melapor ke BPN di wilayah lokasi tanah berada untuk membuat sertifikat yang baru. Sebelumnya pelapor harus membawa syarat kelengkapan seperti: Fotokopi KTP, Fotokopi lunas PBB terakhir, Fotokopi sertifikat tanah yang hilang, Surat keterangan hilang dari kepolisian. Setelah membawa syarat kelengkapan, kemudian pelapor akan dihubungi oleh pihak BPN untuk melakukan sumpah perihal kehilangan sertifikat tanah, bersama dengan beberapa pelapor. Sumpah tersebut akan dipimpin oleh rohaniawan di kantor BPN.
- **Membuat Iklan Pengumuman di Media Cetak**

Selanjutnya, BPN akan mengumumkan sumpah tersebut melalui media cetak, hal ini sengaja dilakukan guna mencegah adanya sanggahan dari pihak lain, yang mengklaim surat tanah yang dimaksudkan.
- **Penerbitan Sertifikat Pengganti**

Jika dalam satu bulan tidak ada pihak yang menyangga setelah pengumuman di media cetak, maka BPN akan menerbitkan sertifikat tanah pengganti kepada pelapor. (Rizkie Fauzian, 2020)

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah sama dengan perlindungan hukum terhadap sertipikat pertama kali. Sertipikat tersebut merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat. Apabila tidak ada keberatan atau permasalahan pada proses permohonan, BPN akan menyerahkan sertipikat pengganti kepada pemohon selaku pemilik obyek tanah. Sebagaimana diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) huruf c, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1). Dengan adanya peraturan dan undang-undang tersebut pemegang sertipikat hak atas tanah mempunyai perlindungan hukum yang tetap.

Sertipikat pengganti mempunyai fungsi yang sama dengan sertipikat hak atas tanah pertama kali. Apabila dikemudian hari pemegang sertipikat pengganti terjadi masalah, pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegang sertipikat pengganti sesuai pada UUPA dan Peraturan Pemerintah.

Penutup

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang ketentuan pendaftaran sertipikat pengganti hilang, yaitu pasal 57 dan 59 serta diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Penerbitan sertipikat pengganti sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena sertipikat merupakan bukti yang kuat untuk menunjukkan bahwa orang itu benar pemilik tanah tersebut. Dikutip dari Peraturan Pemerintah No.24 Pasal 57 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tertulis bahwa atas permohonan pemegang atas tanah dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah sama halnya dengan perlindungan hukum terhadap sertipikat hak atas tanah pertama kali. Sebagaimana diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) huruf c, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1).

Referensi

- Fauzian, Rizkie. (2020, Mei 5). *Cara Mengurus Surat Tanah Hilang*. Retrieved January 23, 2021, from medcom.id: <https://www.medcom.id>
- Hasanah. Sovia. (2017, Mei 16). *Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah*. Retrieved January 22, 2021, from Hukum Online.com: <https://www.hukumonline.com>
- Irawan, A. D., & Fadli, F. (2020). Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies*, 1(1), 7-13. Retrieved from <https://journal.umsida.ac.id/index.php/jims/article/view/223>
- Natasha Putri, Audia. (2020, February 19). *Begini Cara Mengurus Surat Tanah yang Hilang atau Rusak*. Retrieved January 23, 2021, from Kompas.com: <https://megapolitan.kompas.com>
- Tehupeiory, Aartje. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup).

Sumber dari Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah :

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah