

Analisa Kepastian Hukum Sertifikat Pengganti Atas Tanah Hak Milik

¹Mussa Ali Fatullah, ²Husein Manalu

Program Ilmu Hukum Universitas Pelita Bangsa
musaali2710@gmail.com, hoeseinmanaloe@gmail.com

ABSTRACT

The implementation of land registration in society is a state duty organized by the government for the interests of the people. In providing land rights status in Indonesia organized by the Land Office, there are still many people who do not know the procedure procedures if there is a loss of certificates, examples of cases occur in rural areas such as Cibatu Village, South Cikarang, Bekasi, one of its citizens has lost certificates his land. In conducting this research the approach used in solving problems using the empirical juridical approach method. While the empirical approach is to look at the law as a social, cultural, or watershed reality because in this study the data used primary data directly from the study site. Issuance or procedure for certificate of lost land rights must be in accordance with applicable rules. However, in the event that the issuance of a substitute certificate has been set by the laws and regulations as the author has described above, namely it is set in Article 57 paragraph (1) Government Regulation No. 24 of 1997 which states that on the request of a rights holder issued a new certificate as Substitutes of damaged certificates, lost, still use certificate blanks that are no longer used, or that are not handed over to buyers of auction in execution. Substitute certificate holders receive legal protection stipulated in applicable laws and regulations. Legal Protection of Certificate of Land Rights Certificate is the same as the first legal protection of the certificate, if there is no objection or problem in the application process, BPN will submit a replacement certificate to the applicant as the owner of the land object. As stipulated in the Law No. 5 of 1960 Article 19 paragraph (2) letter c, Government Regulation No. 24 of 1997 Article 1 number 20 and Article 32 paragraph (1). Procedure for obtaining a certificate of replacement for lost land rights involves several steps that must be followed in accordance with applicable regulations. Starting from the loss report to the police, the process of blocking the certificate at the land office, to submit a submission of a replacement certificate and verification of documents at the National Land Agency (BPN). The process of issuing a substitute certificate for lost land rights is clearly regulated in applicable laws and regulations, providing legal certainty and protection guarantees for replacement certificates.

Keywords: Land registration; Certificate; Legal Certainty

ABSTRAK

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat. Dalam memberikan status hak atas tanah di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan, masih banyak masyarakat yang belum mengetahui tata cara prosedur apabila terjadinya kehilangan sertifikat, contoh kasus terjadi salah satu di wilayah pedesaan seperti Desa Cibatu, Cikarang selatan, Bekasi, salah satu warganya mengalami kehilangan Sertifikat tanah miliknya. dalam melakukan penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural, atau das sein karena dalam

penelitian ini data yang digunakan data primer yang langsung dari lokasi penelitian. Penerbitan atau prosedur Sertifikat hak atas tanah pengganti yang hilang haruslah sesuai dengan aturan yang berlaku. Akan tetapi dalam hal penerbitan Sertifikat pengganti telah diatur oleh peraturan perundang-undangan seperti yang telah penulis uraikan di atas, yaitu diatur dalam pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa 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. Pemegang sertifikat pengganti mendapatkan perlindungan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat pengganti hak atas tanah sama dengan perlindungan hukum terhadap sertifikat pertama kali, apabila tidak ada keberatan atau permasalahan pada proses permohonan, BPN akan menyerahkan sertifikat pengganti kepada pemohon selaku pemilik obyek tanah. Sebagaimana diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) huruf c, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1). Prosedur untuk mendapatkan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang melibatkan beberapa langkah yang harus diikuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dimulai dari lapor kehilangan ke pihak kepolisian, proses pemblokiran sertifikat di Kantor Pertanahan, hingga pengajuan permohonan sertifikat pengganti dan verifikasi dokumen di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang diatur dengan jelas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang sertifikat pengganti.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah; Sertifikat; Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Menurut Pasal 33 ayat 3 undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa "bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Hal ini dimaksud bahwa tanah harus dimanfaatkan, dijaga kelestariannya untuk kepentingan bersama-sama bagi kehidupan manusia dan tidak ada yang dirugikan. Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Terutama dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah menjelaskan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Kemudian mengenai pendaftaran tanah telah diatur juga melalui Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

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 pada pasal 23 ayat (1) UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat. Dalam memberikan status hak atas tanah di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kantor Agraria 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 No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Permasalahan Sertifikat pengganti ini banyak yang tidak mengetahui tata cara prosedurnya, terutama yang tinggal di wilayah pedesaan seperti Desa Cibatu, Cikarang selatan, Bekasi, salah satu warganya mengalami kehilangan Sertifikat tanah miliknya yaitu Bapak Asir Wijaya alamat Kampung Payingkiran Rt. 05, Rw. 03 desa Cibatu kecamatan Cikarang Selatan. Penelitian ini dilakukan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Bekasi.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang masalah yang dikemukakan sebelumnya, ada beberapa masalah yang akan di bahas. Rumusan-rumusan masalah tersebut adalah :

- Bagaimana prosedur untuk mendapatkan Sertifikat pengganti?
- Bagaimana jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat pengganti?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis yang dimaksudkan adalah hukum dilihat sebagai mana norma atau *das sollen*. Karena dalam melakukan pembahasan masalah dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural, atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang langsung dari lokasi penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur untuk Mendapatkan Sertifikat Pengganti

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP24/1997), Penerbitan Sertifikat pengganti memang dimungkinkan atas permohonan pemegang hak sebagai pengganti Sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko Sertifikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli pemenang pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Permohonan tersebut hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kutipan risalah lelang atau dokumen lainnya. Khususnya untuk 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. Proses untuk mendapatkan Sertifikat tanah di Indonesia melibatkan beberapa langkah yang harus diikuti secara sistematis. Dasar hukum yang digunakan meliputi Undang – Undang No.

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan regulasi lain yang terkait. Adapun prosedur yang harus dilalui dalam penerbitan Sertifikat yang hilang di kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi adalah sebagai berikut :

a. Surat Tanda Lapor Kehilangan Dari Kepolisian Setempat

Langkah pertama melaporkan perihal kehilangan Sertifikat tanah tersebut ke pihak yang berwenang, dalam hal ini kepolisian. Di sejumlah wilayah, laporan ke Polsek sudah cukup, namun ada wilayah yang mengharuskan *negligible* laporan ke Polres. Saat melapor, sebutkan nomor Sertifikat lokasi tanah, dan atas nama siapa tanah tersebut. Petugas kepolisian akan memeriksa kelengkapan berkas laporan. Biasanya petugas akan meminta surat pengantar dari kelurahan setempat sebagai dasar laporan. Pihak kepolisian juga mungkin mensyaratkan agar kehilangan Sertifikat tersebut diumumkan di media cetak lokal dan nasional serta media elektronik. Akan tetapi langkah pemasangan pengumuman ini biasanya dilakukan oleh Kantor pertanahan, atas biaya pemohon. Setelah itu akan dikeluarkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) yang nantinya dibawa ke Kantor Pertanahan setempat.

b. Pemblokiran Sertifikat Tanah

Jika terdapat jeda waktu yang cukup lama antara kejadian hilangnya Sertifikat tanah dengan keluarnya BAP sebagai dasar pemblokiran Sertifikat, misalnya lebih dari 1 bulan, hal ini dapat diatasi dengan langsung mengirimkan surat permohonan pemblokiran Sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan setempat pada saat Sertifikat diketahui hilang dengan menceritakan kronologi kejadian. Untuk memblokir Sertifikat tanah, juga diperlukan dokumen seperti fotokopi Sertifikat tanah yang dimaksud serta identitas pemilik Sertifikat untuk melengkapi surat blokir yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Setelah surat blokir sudah diterima pihak Kantor Pertanahan dan sudah dicatatkan di buku tanah.

c. Mengurus Penggantian Sertifikat Tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Setelah membuat surat keterangan kehilangan Sertifikat tanah di Kantor Polisi, BAP tersebut dibawa ke Kantor Pertanahan setempat untuk di tindak lanjuti atas permintaan penerbitan Sertifikat.

d. Permohonan dilakukan oleh pemegang hak.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) Pasal 57 ayat (1) dinyatakan bahwa:

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.
2. Permohonan Sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain

yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya." Melampirkan Sertifikat rusak yang bersangkutan sebagaimana bunyi Pasal 137 ayat (1) Permen Agraria 3/1997, bahwa permohonan penerbitan Sertifikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blangko Sertifikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat atau sisa Sertifikat yang bersangkutan.

3. Pemeriksaan atau Verifikasi Oleh BPN Pemeriksaan atau Verifikasi oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan isi Pasal 3 Kepmen Agraria 10/1993 yang berbunyi bahwa dalam melaksanakan penggantian Sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan wajib memeriksa Sertifikat lama yang bersangkutan, dengan mencocokkannya terhadap buku tanah, surat ukur/gambar situasi, peta, warkat dan daftar-daftar isian lain yang bersangkutan dengan Sertifikat tersebut yang ada pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
4. Surat Ukur/Gambar Situasi Terkait Surat Ukur/Gambar Situasi Berlaku Dalam penggantian Sertifikat lama yang sudah ada Surat Ukur/Gambar Situasinya, tidak perlu dilakukan pengukuran, pemetaan dan pembuatan Surat Ukur/Gambar Situasi yang baru, sepanjang Surat Ukur/Gambar Situasi yang lama masih memenuhi syarat teknis. Surat Ukur/Gambar Situasi yang merupakan bagian Sertifikat baru adalah Salinan dari Surat Ukur/Gambar Situasi lama yang dibuat pada blangko Surat Ukur/Gambar Situasi baru dan diberi nomor yang baru.
5. Penggantian Sertifikat Dicatat Pada Buku Tanah Yang Bersangkutan Penggantian Sertifikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan Pasal 57 ayat (4) PP 24/1997 berbunyi (4) Penggantian Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan. Dengan catatan bahwa Sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan, sesuai dengan isi Pasal 58 PP24/1997, bahwa dalam hal penggantian Sertifikat karena rusak atau pembaharuan blangko Sertifikat, Sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.
6. Penerbitan Sertifikat Pengganti Berlaku ketentuan Pasal 139 Permen Agraria 3/1997, bahwa perubahan nomor Sertifikat yang lama (rusak) dengan Sertifikat yang baru (pengganti). Apabila dalam jangka waktu satu bulan atau 30 hari sejak pemasangan pengumuman di media cetak tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atas pembuatan Sertifikat pengganti, atau ada pihak yang mengajukan keberatan namun keberatannya terbukti tidak beralasan atau tidak mendasar, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat pengganti.
7. Waktu Yang Diperlukan Berdasarkan peraturan-peraturan terkait yang ada, tidak ada batasan waktu yang tegas terkait berapa lama waktu yang dibutuhkan dalam proses penggantian Sertifikat, dimulai sejak permohonan

sampai dengan penerbitan. Informasi bahwa waktu proses pengurusan Sertifikat yang hilang adalah sekitar 2 sampai 3 bulan.

Setelah semuanya dilalui, selanjutnya dimasukkan ke kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dengan langkah sebagai berikut :

1. Syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh pemohon Sertifikat pengganti hak atas tanah maka pemohon dapat mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat pengganti hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
2. Pemohon Sertifikat pengganti hak atas tanah datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dengan membawa dokumen-dokumen yang telah dijelaskan pada poin persyaratan tersebut, lalu diserahkan ke Loker II (petugas Teknis).
3. Petugas Teknis di Loker II akan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen, dan apabila sudah lengkap akan diberikan tanda terima dokumen.
4. Setelah dokumen dibukukan akan diteruskan ke kasubsi Pendaftaran Hak
5. Kasubsi Pendaftaran Hak akan mempelajari, mendisposisikan dan menyerahkan kepada petugas pelaksana.
6. Selanjutnya petugas pelaksana membuat konsep pengumuman berdasarkan dokumen-dokumen dari subseksi pendaftaran hak, dan diserahkan kembali ke kasubsi pendaftaran hak.
7. Selanjutnya setelah diteliti kasubsi pendaftaran hak memaraf atas konsep pengumuman tersebut dan diserahkan kepada Seksi Survei, pengukuran dan pemetaan.
8. Selanjutnya Kepala Seksi Survei, pengukuran dan pemetaan, meneliti konsep pengumuman tersebut dan memberikan paraf, kemudian selanjutnya dikirim kepada Kepala Kantor.
9. Setelah diteliti oleh kepala kantor, kepala kantor menandatangani konsep pengumuman tersebut, kemudian tersebut diumumkan di media masa setempat, Kantor Kelurahan, dan pada Kantor Pertanahan itu sendiri. Dan apabila dalam jangka waktu 30 hari kerja pengumuman tersebut ada yang keberatan atau ada yang mengaku dirinya yang mempunyai hak atas tanah tersebut, dan alasan tersebut cukup beralasan setelah diteliti di lapangan oleh petugas Kantor Pertanahan, maka permohonan Sertifikat pengganti tersebut ditunda sampai ada penyelesaian melalui putusan Pengadilan Negeri setempat. Dan jika dalam jangka waktu 30 hari kerja tidak ada yang mengajukan keberatan atas pengumuman penerbitan Sertifikat pengganti hak atas tanah maka Kantor Badan Pertanahan dapat melanjutkan pembuatan Sertifikat pengganti hak atas tanah tersebut melalui petugas pelaksana.
10. Petugas pelaksana akan melakukan pinjaman warkat asli, kemudian meneliti warkat, membuat konsep, salinan surat ukur, membuat

Sertifikat baru, membuat berita acara, membuat catatan pada buku tanah dan dokumen-dokumen tersebut lalu diserahkan kepada kasubsi pendaftaran hak.

11. Kasubsi Pendaftaran Hak meneliti dan memberi paraf pada konsep Sertifikat, buku tanah, berita acara dan salinan surat ukur, kemudian dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada seksi survei, pengukuran dan pemetaan
12. Kepala Seksi Survei, pengukuran dan pemetaan memberikan paraf pada konsep Sertifikat, buku tanah dan salinan surat ukur/gambar situasi, kemudian dokumen tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor.
13. Kepala Kantor memberi tandatangan pada Sertifikat, buku tanah, berita acara dan salinan surat ukur/gambar situasi.
14. Kemudian petugas pelaksana akan melakukan pembukuan dan dokumen-dokumen tersebut akan dikirim ke Loket IV (petugas tata usaha) dan mencatat pada buku khusus penerimaan Sertifikat, lalu memberikan Sertifikat pengganti hak atas tanah tersebut kepada pemohon atau orang yang diberikan kuasa oleh pemohon. Demikianlah syarat-syarat, prosedur dan langkah-langkah yang harus dilakukan oleh pemohon dalam rangka penerbitan Sertifikat pengganti karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sampai dengan terbitnya Sertifikat pengganti oleh pemohon.

Adapun contoh kasus dalam penyelesaian sertifikat yang hilang di Desa Cibatu, Cikarang Selatan, Bekasi. yaitu bapak Asir Wijaya dengan alamat Kampung Payingkiran RT 05 RW 03 dengan memberikan surat kuasa kepada Tim yang terdiri dari :

1. Mussa Ali Fatullah
2. Fatahillah al balad
3. Saleh Saepuloh
4. Yohanes Clinton Sihotang

Dalam mengajukan permohonan sertifikat pengganti ke BPN setempat dengan melampirkan surat keterangan kehilangan dari kepolisian dan dokumen pendukung lainnya. Kemudian dari bagian administrasi BPN memberikan prosedur yaitu :

1. SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah);
2. Sertifikat pengganti;
 - a. Surat kuasa dan rangkap asli, foto copy KTP kuasa;
 - b. Surat keterangan tidak sengketa;
 - c. Surat Kepemilikan desa;
 - d. PBB Tahun berjala;
 - e. Laporan Kepolisian;
 - f. Laporan kemajuan / BAP (berita acara pemeriksaan);
 - g. Berita koran / media massa;

- h. SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah);
- i. KK, KTP pemohon;
Langkah-langkah yang kami ambil adalah :
 1. Membantu membuat laporan kehilangan ke kepolisian di Cikarang Selatan atas kehilangan sertifikat tanah hak milik;
 2. Mengajukan Ke BPN Kabupaten Bekasi, Permohonan Sertifikat Pengganti dengan dokumen yang sudah lengkap yaitu Girik, PBB, KTP atas tanah hak milik;
 3. Menunggu Pengumuman di Media Massa kehilangan sertifikat tanah hak milik;
 4. Verifikasi dan Penelitian BPN melakukan verifikasi dan penelitian untuk memastikan keabsahan permohonan;
 5. Penerbitan Sertifikat Pengganti setelah verifikasi selesai dan tidak ada keberatan, BPN menerbitkan sertifikat pengganti.

Dalam Proses penerbitan Sertifikat Pengganti ini memakan waktu sekitar 6 bulan dan berhasil memastikan bahwa warga tersebut benar memiliki hak atas tanahnya. Analisis menunjukkan bahwa meskipun prosedur penerbitan sertifikat pengganti cukup panjang, mekanisme ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik.

Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertifikat Pengganti

Dengan adanya peraturan dan undang-undang tersebut pemegang sertifikat hak atas mempunyai perlindungan hukum yang tetap. Sertifikat pengganti mempunyai fungsi yang sama dengan sertifikat yang sama dengan sertifikat hak atas tanah pertama kali. Apabila dikemudian hari pemegang sertifikat terjadi masalah, pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegang sertifikat pengganti sesuai UUPA dan Peraturan Pemerintah.

1. Kepastian Hak Milik
Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat tanah adalah bukti hak yang kuat, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini berarti bahwa sertifikat pengganti memiliki kepastian hukum yang sama dengan sertifikat asli dan diakui sebagai bukti sah kepemilikan tanah.
2. Penyelesaian Sengketa
Jika terjadi sengketa terkait sertifikat pengganti, pemegang sertifikat memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Penyelesaian sengketa diatur dalam undang-undang No. 2 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan
3. Perlindungan dari Tuntutan Pihak Ketiga
Dalam kasus di mana pihak ketiga mengklaim hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat penggantinya, pemegang sertifikat dapat mempertahankan haknya berdasarkan bukti sertifikat yang dimilikinya.

Perlindungan hukum ini memberikan jaminan bahwa hak pemilik sertifikat tidak dapat diganggu gugat tanpa dasar hukum yang sah.

Implementasi Perlindungan Hukum di Lapangan

Untuk memastikan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat pengganti dapat diimplementasikan dengan baik, BPN bekerja sama dengan berbagai instansi terkait seperti kepolisian dan pengadilan. Implementasi perlindungan hukum ini mencakup beberapa aspek berikut:

Koordinasi Antar instansi

- Koordinasi yang baik antara BPN, Kepolisian, dan Pengadilan penting untuk memastikan bahwa prosedur penerbitan sertifikat pengganti berjalan lancar dan sesuai peraturan yang berlaku. Kerja sama ini mencakup penanganan laporan kehilangan, verifikasi dokumen, dan penyelesaian sengketa.
- Pengawasan dan Pengendalian
BPN melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap proses penerbitan sertifikat pengganti untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau penerbitan sertifikat yang tidak sah. Pengawasan ini melibatkan pengecekan dokumen secara berkala dan audit internal.
- Edukasi dan Sosialisasi
Edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat pengganti dan prosedur penerbitannya sangat penting. BPN secara rutin melakukan sosialisasi melalui berbagai media untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka dalam proses pendaftaran tanah.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Prosedur untuk mendapatkan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang melibatkan beberapa langkah yang harus diikuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dimulai dari lapor kehilangan ke pihak kepolisian, proses pemblokiran sertifikat dikantor pertanahan, hingga pengajuan permohonan sertifikat pengganti dan verifikasi dokumen di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keseluruhan proses ini memastikan bahwa sertifikat pengganti yang diterbitkan ulang memiliki keabsahan hukum dan mencegah potensi penyalahgunaan atau sengketa prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan berbagai ketentuan terkait lainnya memberikan perlindungan hukum baik pemilik tanah maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan.
2. Proses penerbitan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang diatur dengan jelas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang sertifikat pengganti. Sertifikat pengganti memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat asli dan diakui sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat pengganti meliputi kepastian hak milik, hak untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, dan perlindungan dari klaim pihak

ketiga. Koordinasi antarinstansi, pengawasan, dan sosialisasi kepada masyarakat menjadi kunci dalam memastikan implementasi perlindungan hukum yang efektif.

SARAN

Saran dalam prosedur penerbitan sertifikat pengganti

1. **Sosialisasi dan Edukasi**
Pemerintah dan BPN perlu terus mensosialisasikan prosedur dan persyaratan penerbitan sertifikat pengganti kepada masyarakat. Hal ini dapat dilakukan melalui seminar, penyuluhan di media massa, dan distribusi brosur atau pamflet yang menjelaskan prosedur detail.
2. **Digitalisasi Dokumen**
Perkembangan teknologi, BPN dapat mempertimbangkan untuk digitalisasi dokumen-dokumen penting terkait hak atas tanah. Hal ini akan mempermudah proses verifikasi dan pencarian data, serta mengurangi resiko kehilangan dokumen fisik.
3. **Pengawasan dan Transparansi**
Proses penerbitan sertifikat perlu diawasi dengan ketat untuk memastikan tidak terjadi penyalahgunaan. BPN dapat meningkatkan transparansi dengan memberikan akses kepada pemohon untuk memantau status permohonan mereka secara *online*.
4. **Penegakan Hukum**
Dalam kasus adanya klaim atau keberatan terhadap penggantian sertifikat, penting bagi BPN untuk bekerja sama dengan penegak hukum dan lembaga peradilan untuk menyelesaikan sengketa secara adil dan cepat.

As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga

Volume 6 Nomor 2 (2024) 2058 - 2068 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v6i2.6924

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Anonim. (2007). *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*. Jakarta.
- ARBA, H. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- DR.A.P, P. (2009). *Perlindungan Pendaftaran Tanah di Indonesia*.
Lubis, Y. L. (n.d.). *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Cet II* Bandung: CV Mandar Maju.
- Marzuki, P. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2008). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika.
- Mortokusumo, S. (1999). *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*. Yogya: Liberty.
- Nurbaini, S. H. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Parlindungan, A. (1993). *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Sangsun, F. S. (2007). *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.
- SANTOSO, U. (2011). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* Jakarta: Kencana.
- Triyanto, A. (n.d.). Tesis. *Kekuatan hukum dari Sertifikat pengganti*.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah