

**PROSEDUR HUKUM PENGANTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH YANG HILANG DI KABUPATEN SIDRAP
(Suatu Tinjauan Yuridis)**



**Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :
KAMARUDDIN
45 08 060 181**

**Fakultas Hukum/Ilmu-Ilmu Hukum
Universitas "45" Makassar
2013**

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar, Bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar Nomor A. 217/FH/U-45/VI/2013 Tanggal 12 Juni 2013 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini, Jumat 14 Juni 2013, Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh **Kamaruddin** Nomor Stambuk **4508060181** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas :

Pengawas Umum

Rektor Universitas "45" Makassar

Prof. Dr. Abd. Rahman, SH., MH

Panitia Ujian

Ketua,

Dr. Baso Madiong, SH.,MH

Sekretaris,

Andi Tira, SH.,MH

Tim Penguji

Ketua : Dr. Baso Madiong , SH., MH

Anggota : 1. Zulkifii Makkawaru, SH., MH

2. Jamaluddin, SH.,MH

3. Andi Tira, SH.,MH

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa

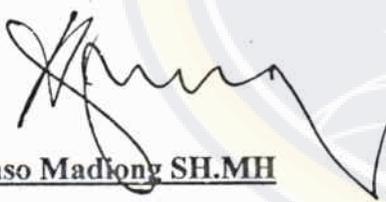
Nama : KAMARUDDIN
No.Stambuk : 45 08 060 181
Program Studi : Ilmu-Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No.Pendaftaran Judul : 18/Pdt/FH/U-45/IV/2013
Tgl.Pendaftaran Judul : 3-4-2013
Judul Skripsi : **Prosedur Hukum Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang Di Kabupaten Sidrap (Suatu Tinjauan Yuridis)**

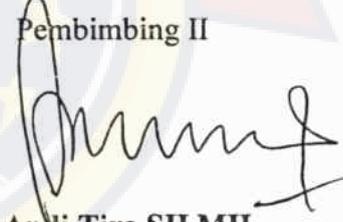
Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian proposal

Makassar, 28 Mei 2013

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Baso Madijiong SH.MH


Andi Tira SH.MH

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Baso Madijiong SH.MH

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Segala puji syukur, hormat dan kemuliaan bagi Allah Subhana Wataalah, karena hanya pimpinan, penyertaan dan berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Prosedur Hukum Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang di Kabupaten SIDRAP”, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1), Jurusan Keperdataan Universitas “45” Makassar.

Penulis menyadari akan keterbatasan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga dalam menyelesaikan skripsi ini penulis tidak lepas dari pengarahan, bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan sumbangan pikiran, waktu dan tenaga serta bantuan moril dan materiil khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abd.Rahman SH.MH sebagai Rektor Universitas “45 “ Makassar.
2. Bapak Dr.Baso Madiung SH.MH.selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas “45” Makassar.
3. Bapak Dr.Baso Madiung SH.MH. selaku pembimbing I dan Ibu Andi Tira SH.MH.selaku pembimbing II yang penuh kesabaran serta kebijaksanaan memberikan petunjuk dan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum, khususnya Dosen Jurusan Keperdataan, terima kasih buat ilmu yang diberikan kepada penulis.
5. Seluruh staff akademik Fakultas Hukum Universitas "45" terima kasih atas bantuannya kepada penulis . Dan seluruh staf Jurusan Keperdataan khususnya yang telah membantu penulis selama pengurusan yang berkaitan dengan akademik terima kasih banyak untuk bantuan dan kemudahan yang diberikan selama pengurusan skripsi ini.
6. Ucapan terimah kasih kepada Bapak Ketua Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Sidrap atas kesediaannya memberikan data serta seluruh staffnya yang memberikan bantuan dalam pengumpulan data dan informasi kepada penulis selama berada dilokasi penelitian.
7. Kepada Ayahanda tercinta yang tidak sempat melihat saya menjadi sarjana seperti yang beliau dambakan, Jamaluddin Benteng(alm) juga kepada Ibundaku Saleha yang selama ini penuh kesabaran serta ketulusan hati dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada kakakku satu-satunya Mustari SPd.Ag dan adik saya Musdar yang telah banyak memberikan bantuan , baik materil maupu moril.
9. Kepada semua keluarga, sahabat-sahabat dan teman-teman kuliah di Fakultas Hukum yang tidak sempat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dorongan serta bantuan pada penulis selama perkuliahan sampai penyelesaian studi.
10. Kepada *someone specially*, yang aku sayangi yang dengan setia menemani penulis baik suka maupun duka dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya, semoga Allah SWT melimpahkan Rahmat-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dan diberikan pahala yang berlipat ganda. Amin. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Makassar, 28 Mei 2013

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Sertifikat Atas Tanah.....	8
2.2 Fungsi Sertifikat.....	10
2.3 Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah.....	12
2.4 Prosedur Pembuatan Sertifikat.....	14
2.4.1 Permohonan.....	14
2.4.2 Syarat-syarat.....	15
2.4.3 Pengukuran.....	18
2.4.4 Pemetaan.....	19
2.4.5 Pembukuan.....	19
2.4.6 Penerbitan Sertifikat.....	20

2.4.7 Pemeliharaan Data	22
2.5 Prosedur Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang	23

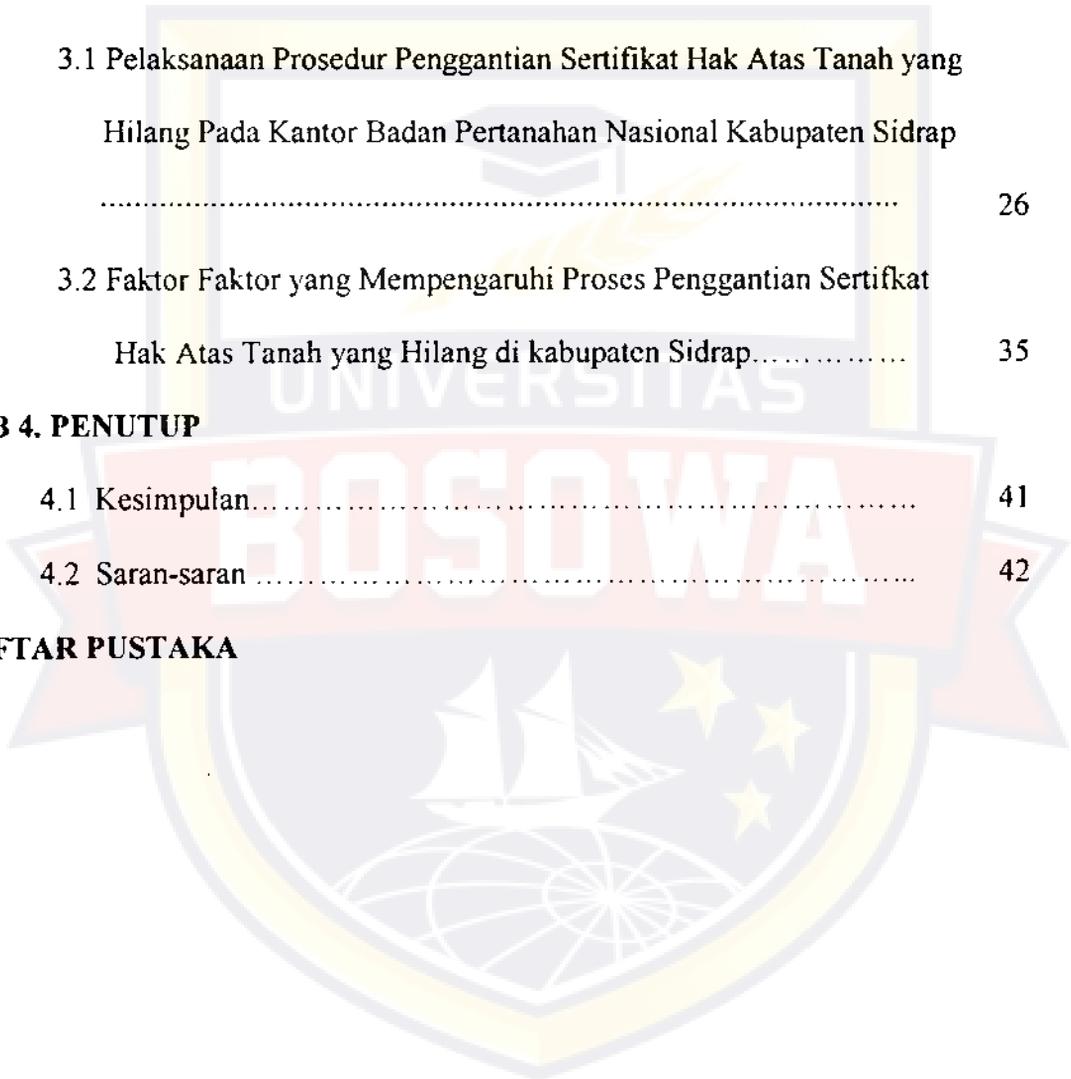
BAB 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Prosedur Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang Hilang Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap	26
3.2 Faktor Faktor yang Mempengaruhi Proses Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang Hilang di kabupaten Sidrap.....	35

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	41
4.2 Saran-saran	42

DAFTAR PUSTAKA



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui instansi pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional merupakan surat keputusan negara terhadap pemilikan hak seorang warganya atas tanah, yang terletak di suatu tempat tertentu, luas tertentu dan batas-batas tertentu pula.

Bagi seseorang yang memiliki hak atas tanah, kepemilikan haknya belum dikatakan kuat sebelum dapat membuktikan dengan sertifikat. Meskipun diketahui pula adanya sertifikat hak atas tanah bukanlah satu satunya alat bukti tentang adanya hak atas tanah melainkan akta jual belipun dan saksi-saksi dapat juga dijadikan agar setiap hak atas tanah, namun demikian peraturan perundang-undangan pertanahan menghendaki agar setiap hak atas tanah sedapat mungkin dapat dibuktikan dengan sertifikat.

Pentingnya sertifikat hak atas tanah bagi seseorang yang memiliki objek hak atas tanah, karena dengan sertifikat itu ia dapat membuktikan haknya kepada pihak lainnya bahwa ia benar-benar adalah pemilik hak atas tanah yang dimiliki, maka mereka dapat mempertahankan haknya dari tindakan penyerobotan yang mungkin ada dari pihak lain.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian di dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah".

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak. Buku sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sekaligus merupakan pembuktian yang kuat mengenai macam subyek maupun tanahnya. Sertifikat tanah mempunyai kegunaan seperti sebagai tanda bukti hak atas tanah juga dengan dasar jaminan sertifikat seseorang dapat memperoleh pinjaman berupa kredit dari bank sehingga perlu dijaga baik-baik keberadaannya jangan sampai rusak, hilang dan jatuh ketangan orang lain karena dapat digunakan kearah yang bersifat negatif yang berakibat merugikan pemiliknya.

Dalam hal hilangnya sertifikat Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan:

"Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan dari yang bersangkutan di hadapan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan"

Isu hukum atau latar belakang masalah sebagai berikut:

- Banyak sertifikat yang hilang

Setahun yang lalu terjadi bencana alam angin puting beliung di Desa Wette'e Kecamatan Panca Lautang Kabupaten Sidrap yang mengakibatkan beberapa masyarakat kehilangan sertifikat hak atas tanahnya.

- Masyarakat kurang memahami tata cara penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang

Banyak orang yang memohon penggantian sertifikat hak atas tanahnya yang hilang, mempunyai biaya tetapi mereka kurang memahami apa saja syarat-syarat yang dibutuhkan dalam proses penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.

- Masyarakat terkendala biaya

Mereka yang sudah memahami syarat-syarat yang dibutuhkan dalam proses penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang, namun dikarenakan kurangnya biaya untuk melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan.

Permasalahan yang muncul yaitu kadang-kadang orang yang memegang sertifikat hak atas tanah membuat kuasa menjual palsu, misalnya sertifikat A hilang dan jatuh ke tangan B, kemudian dengan surat kuasa palsu C, yang memegang

sertifikat tanah tersebut menjual kepada C, maka tanah tersebut diperjualbelikan secara gelap, setelah A mengetahui bahwa tanahnya telah dijual maka A dapat mengadakan kepada pihak yang berwajib, sehingga terjadi sengketa dengan risiko seperti berhubungan dengan pihak yang berwajib rugi waktu, serta biaya dan sebagainya.

Perlu mendapat perhatian dalam bentuk kajian ilmiah berupa skripsi agar supaya orang yang kehilangan sertifikatnya mendapat kemudahan dan perlindungan memperoleh sertifikat pengganti.

1.2. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam skripsi ini dibatasi hal-hal sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan prosedur penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi proses penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kabupaten Sidrap?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur memperoleh sertifikat hak atas tanah yang hilang pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Sidrap.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi dalam memperoleh penggantian sertifikat atas tanah yang hilang pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Sidrap.

Sedangkan kegunaan penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak terkait tentang tatacara memperoleh penggantian sertifikat.
2. Dengan penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum dibidang keagrariaan, khusus tentang penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kabupaten Sidrap.

1.4 Metode Penelitian

A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.

B. Jenis Data dan Sumber Data Responden

Sesuai dengan masalah dan tujuan penelitian ini, maka jenis dan sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh melalui wawancara (*interview*) dengan menggunakan daftar pertanyaan terhadap pejabat Pertahanan yang dapat memberikaan data-data dan informasi yang ada kaitannya dengan topik kajian penulisan karya ilmiah ini.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari dengan menelaah buku-buku, karya ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan.

Sumber data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini:

- a. Data Kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan maksud untuk mendapatkan data dan informasi sesuai dengan objek pembahasan, melalui buku-buku dan pedoman –pedoman lain yang berhubungan dengan objek dari penelitian.
- b. Data Lapangan (*Field Research*), yaitu melakukan kunjungan secara langsung pada objek penelitian.

C. Teknik pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

Wawancara terhadap pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.(Kasubsi pendaftaran hak atas tanah dan kasubsi pelayanan dan penyelesaian masalah sertifikat)dan 2(dua) orang masyarakat yang telah memohon penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap yang dilengkapi dengan jawaban, sesuai dengan substansi permasalahan yang akan diteliti .

D. Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang berhasil dikumpulkan selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan diuraikan secara sistematis sesuai kenyataannya.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

1.1 Pengertian Sertifikat Hak atas Tanah

Bilamana hendak membahas suatu masalah adalah wajar apabila terlebih dahulu harus diketahui arti dari apa yang dibahas. Dalam hal ini sesuai dengan pembahasan dalam skripsi ini yaitu masalah sertifikat, maka disini penulis akan kemukakan pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak adalah sertifikat dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut.

menurut Peraturan Pemerintah N0.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi:

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat membuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sudah barang tentu fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut”.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, jelaslah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan produk terakhir dari suatu proses pendaftaran tanah. Dimana untuk tiap-tiap hak yang dibukukan, dibuatkan salinan-salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur.

Menurut Adrian Sutedi (2011), bahwa :

“Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.”.

Menurut Satjipto Rahardjo (1987 :91), bahwa:

“Sertifikat hak tanah, seperti yang tercantum di dalam peraturan perundang undangan adalah suatu surat tanda bukti bahwa seseorang hak atas tanah atau suatu bidang tersebut”. Dengan uraian tersebut di atas, dapat disimak bahwa sertifikat itu mengandung pengertian sebagai suatu tanda bukti bagi seseorang tentang adanya hak yang dimilikinya atas objek tanah tertentu, luas serta batas-batasnya yang tertentu pula. Dengan demikian yang dimaksud dengan sertifikat adalah terdiri dari 2(dua) bagian yaitu:

a. Salinan buku tanah

Salinan buku tanah yang asli, disimpan pada kantor pendaftaran tanah, oleh kantor pendaftaran dibuat salinannya harus merupakan bagian dari sertifikat, isi salinan ini sama dengan isi buku tanah yang asli.

b. Surat ukur

Yang isinya seperti yang telah ditetapkan oleh kantor pendaftaran tanah dibuat surat ukur yang disimpan pada kantor pendaftaran tanah. Surat ukur ini merupakan bagian dari sertifikat (Effendi Perngin, 1986:246)

Sertifikat hak atas tanah, seperti yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, adalah suatu surat tanda bukti hak atas tanah atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu.

Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian dalam mana diisikan, dan dengan demikian merupakan surat-surat bukti, mengenai:

- a. Macam hak atas tanah yang dibukukan
- b. Subjek yang memunyainya
- c. Tanah mana yang kita miliki itu : letaknya, batasnya dan luasnya.

Jadi sertifikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dan diberi sampul, pada sampulnya memuat kata sertifikat.

2.2 Fungsi Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah ini adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi sertifikat terletak pada bidang pembuktian. Dengan sertifikat hak tanah dengan dapat membuktikan:

- a. Status hukum tanah yang dikuasai.
Apakah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Yang berhak atas tanah itu.
- c. Kepastian tanah : letaknya, batasnya dan luasnya.

Mengenai kegunaan dari sertifikat itu, maka dapat dikemukakan bahwa memiliki sertifikat hak atas tanah berarti memberikan kepastian hukum jelas dapat

diketahui baik identitas pemegang haknya (subjeknya) maupun identitas tanahnya(objeknya).

Kemudian menurut Effendi Perangin (1990:1), bahwa fungsi utama sertifikat ialah sebagai alat bukti hak atas tanah, hak tanggungan. Effendi

Perangin (1990:1-2), lebih lanjut menyatakan bahwa:

“Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lainnya, misalnya saksi-saksi, akta jual beli dan surat keputusan pemberian hak”.

Meskipun dikenal alat –alat bukti lainnya selain sertifikat hak atas tanah, akan tetapi sertifikat tetap memiliki kedudukan yang kuat dibanding dengan alat pembuktian lainnya tersebut. Dalam kaitan tersebut, Effendi Perangin (1990:2), menyatakan bahwa:

“Beda sertifikat dengan alat bukti lainnya, adalah bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan bukti permulaan harus dilakukan oleh alat bukti lain”.

Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa kekuatan bukti yang dimiliki dengan kekuatan pembuktian yang dimiliki yang dimiliki oleh alat bukti lainnya sehingga seandainya terjadi sengketa, kemudian hakim memeriksa tentang bukti sertifikat, maka hakim yang bersangkutan harus mendahulukan kebenaran isi yang dimuat dalam sertifikat itu, sepanjang tidak dapat membuktikan sebaliknya oleh beberapa alat bukti lainnya.

fungsi dan kekuatannya sama dengan sertifikat, terutama dalam hal pembuktian dan macam hak orang/siapa yang mempunyai hak tersebut, tidak mengenal luas dan batas tanahnya.

Apabila gambar situasi telah diganti dengan surat ukur, maka sertifikat sementara itu berubah menjadi sertifikat.

2. Sertifikat Tetap

Seperti halnya dengan sertifikat sementara, sertifikat tetap pun mempunyai prosedur yang sama dengan penerbitan sertifikat sementara. Bahwa pada sertifikat tetap memegang haknya menjadi sah dan tidak bisa diganggu gugat lagi. Dimana pada prinsipnya bahwa sertifikat tetap pun dapat dipergunakan sebagai jaminan.

Menurut Bachsan Mustafa (1998:58), bahwa

“Memiliki sertifikat berarti memberikan kepastian hukum karena hukum jelas diketahui baik identitas pemegang haknya(subjeknya) maupun identitas(objeknya). Jadi apabila terjadi pelanggaran atas hak milik tanah maka pemilik tanah tersebut dapat melakukan aksi penuntutan kepada sipelanggar berdasarkan hak milik itu. Memiliki sertifikat berarti pula memberikan perasaan tenang dan tentram kepada pemegangnya karena merasa lebih terlindung dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun yang juga. Memiliki sertifikat berarti pemegang hak dapat menggunakan haknya sebagai jaminan suatu utang dengan perkataan lain, bahwa atas hak tersebut dapat dibebani hak tanggungan”.

Dengan demikian, maka dapat dirumuskan bahwa sertifikat tetap menurut penulis adalah suatu alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat bukti utang atas hak tanggungan, dalam hal ini dijadikan jaminan atas utang, dimana karena telah

termuat luas, letak atas batas-batas suatu tanah, yang dengan atasnya dapat dinilai dengan uang.

4.4 **Prosedur Pembuatan Sertifikat**

Asumsi yang berkembang dimasyarakat tentang tata cara memperoleh sertifikat tanah sangat sulit. Hal ini menunjukkan bahwa animo masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya masih sangat minim jika dibandingkan dengan luas areal tanah yang ada di Indonesia yang sudah dikelola oleh masyarakat dan telah dapat memenuhi persyaratan untuk memiliki. Dimana karena terkadang terdapat praktek yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ada dalam pengurusan sertifikat hak atas tanah.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur atau buku tanah yang bersangkutan.

2.4.1 **Permohonan**

Seseorang yang memohon sertifikat hak atas tanah terlebih dahulu harus mengetahui tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertifikat itu nantinya. Seperti diketahui bahwa didalam sertifikat tanah itu dapat dibuktikan antara lain:

- a. Jenis hak tanah
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik tentang tanah

Hal-hal inilah yang harus diperhatikan terlebih dahulu sebelum dibuatkan sertifikat untuk pengeluaran suatu sertifikat hak atas tanah, maka tentunya dengan hal tersebut tidak cukup untuk penerbitannya.

2.4.2 Syarat-Syarat

Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah tentunya memerlukan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh setiap orang atau pemohon. Beberapa persyaratan yang dimaksud adalah:

1. Untuk Tanah Konversi

- a. Tanah bekas pajak adat, syaratnya adalah;
 - 1) Surat Pajak Hasil Bumi
 - 2) Keputusan penegasan /pemberian hak dari pada instansi yang berwenang.
 - 3) Surat hasil jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya.
 - 4) Surat pernyataan kepala desa yang dikuatkan oleh caamat setempat mengenai status tanahnya.
 - 5) Pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak daalam sengketa, serta sejak kapan tanah tersebut dimiliki oleh yang bersangkutan yang diperkuat oleh Kepala Desa dan Camat setempat.

b. Tanah bekas hak barat, syaratnya adalah;

- 1) Melampirkan grosse akta
- 2) Melampirkan surat ukur
- 3) Turunan surat keterangan kewarganegaraan yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- 4) Pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan utang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan sesuatu hak kepada orang lain.

2. Pemberian Hak

- a. Asli surat keputusan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.
- b. Tanda bukti lunas pembayaran sebagaimana ditentukan dan surat keputusan pemberian hak.

3. Pemindahan dan peralihan hak atas tanah

- a. Jual beli
 - 1) Akta jual beli yang dilakukan /dibuat dihadapan PPAT.
 - 2) Sertifikat tanah yang bersangkutan (jika belum ada sertifikatnya harus dipenuhi dalam kolom konversi).
 - 3) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
 - 4) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
 - 5) Izin pemilihan hak jika disyaratkan.

b. Hibah

- 1) Akte hibah yang dibuat dihadapan PPAT.
- 2) Sertifikat dari tanah yang bersangkutan yang (jika belum ada sertifikatnya harus dipenuhi syarat dalam kolom konversi dan SKPT)
- 3) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- 4) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia suami istri yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- 5) Izin peralihan hak jika disyaratkan.

c. Lelang

- 1) Kutipan autentik berita acara lelang yang dibuat oleh kantor lelang.
- 2) Tanda bukti lunas pembayaran pajak tanah.
- 3) Sertifikat tanah dari yang bersangkutan
- 4) Turunan surat keterangan warga negara Indonesia suami istri yang disahkan oleh pejabat yang berwenang
- 5) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- 6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang dilaksanakan.

d. Pembagian hak warisan

- 1) Keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- 2) Keterangan pelunasan pajak sampai saat meninggalnya.
- 3) Sertifikat dari tanah yang bersangkutan, (jika belum ada sertifikatnya maka harus diserahkan bukti hak atas tanah lainnya seperti surat hasil

bumi atau surat keputusan penegasan atau pemberian dari instansi yang berwenang.

- 4) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- 5) Turunan surat keterangan warga Indonesia suami istri yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- 6) Ijin peralihan hak, jika disyaratkan.

2.4.3 Pengukuran

Pengukuran dalam hal ini pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab kepala kantor pertanahan, namun untuk optimasi tenaga dan peralatan pengukuran serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas ukur, maka pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha sampai 1000 Ha dilaksanakan oleh kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Yang luasnya 1000 Ha dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Permohonan pengukuran diajukan kepala kantor pertanahan kecuali atas permohonan hak guna usaha diajukan kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sedangkan pelaksanaannya dapat saja dilakukan oleh petugas di wilayah kerja yang lebih rendah atau juga dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga dengan syarat harus disupervisi dan hasilnya disahkan oleh pejabat yang berwenang. Dalam melaksanakan tugasnya, petugas ukur harus menetapkan batas

bidang tanah, membantu menyelesaikan sengketa mengenai batas bidang tanah, mengisi DI.201 yang mengenai penetapan batas, melaksanakan pengukuran batas bidang tanah, dan membuat gambar ukur.

2.4.4 Pemetaan

Kegiatan pemetaan bertujuan untuk kepastian mengenai letak, batas-batas bidang-bidang serta luas bidang-bidang tanah (objek haknya) atau menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebut sebagai data fisik, yaitu keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah rusun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dalam konteks Yuridis, teknisnya pengukuran dan pemetaan ini membuat titik dasar teknis.

2.4.5 Pembukuan

Yang dimaksudkan dalam hal ini bahwa pembukuan hak untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, dalam hal ini baik penegasan konversi dan pengakuan hak maupun penetapan pemberian haknya selesai diproses yang dikuatkan dengan alat-alat bukti yang menjadi alas haknya, maka hak-hak atas tanah tersebut dibukukan dalam buku tanah dan ditanda tangani oleh ketua panitia Ajudikasi.

Sedangkan pembukuan untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dalam hal ini terhadap hak atas tanah yang sudah ditegaskan konversinya dan diakui haknya berdasarkan ketentuan pasal 89 Peraturan Pemerintah Negara

Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 maka hak yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

2.4.6 Penerbitan Sertifikat

Penerbitan sertifikat dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, dilakukan terhadap hak-hak atas tanah yang sudah didaftar dalam buku tanah. Apa yang dicetak dalam buku tanah dicatat juga dalam sertifikatnya, sedangkan dokumen alat bukti hak lama menjadi dasar pembuktian dalam pembukuan tersebut yang menurut pasal 69 ayat (3) Peraturan Pemerintah Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi tanda berupa cap/tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak,sebelum disimpan sebagai warkah.

Selanjutnya penanda tangan sertifikat hak atas tanah dilakukan oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan, kemudian sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak.

Prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis tersebut muhatis mutandis terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, hanya saja penanda tangan sertifikat dilakukan oleh kepala kantor pertanahan sesuai

ketentuan pasal 92 Peraturan Pemerintah Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997.

Hal yang membedakan antara pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis dengan secara sporadik, selain pejabat yang berwenang menandatangani sertifikatnya, juga dalam penyerahan hasil kegiatan khusus Pasal 72 Peraturan Pemerintah Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 ditentukan bahwa setelah berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, ketua panitia Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada kepala kantor pertanahan yang berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah dilokasi tersebut meliputi:

1. Peta pendaftaran
2. Daftar tanah
3. Surat ukur
4. Buku tanah
5. Daftar nama
6. Sertifikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak
7. Daftar hak atas tanah
8. Warkah-warkah
9. Daftar isian lainnya.

Penyerahan hasil tersebut dilaksanakan dengan berita acara serah terima, dengan catatan sebelum dilaksanakan penyerahan hasil tersebut, maka apabila ada yang mengajukan permohonan pendaftaran atas perbuatan hukum bijak pemeliharaan hak maupun pembebanannya, belum dapat dilaksanakan sampai saat penyerahan hasil kegiatan pendaftaran tanah tersebut.

2.4.7 Pemeliharaan Data

Menurut ketentuan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan didalam peraturan ini. Perubahan data yuridis tersebut dapat berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum peminda hak lainnya.
- b. Peralihan hak karena pewarisan.
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d. Pembebasan hak tanggungan.
- e. Peralihan hak tanggungan.
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan tanggungan.

- g. Pembagian hak bersama.
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan.

Sedangkan perubahan data fisik berupa :

- a. Pemecahan bidang tanah
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidaang tanah
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

4.5 **Prosedur Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang Hilang**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sertifikat tanah merupakan alat pembuktian kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas tanah, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanahnya. Namun, jika sertifikat tanah itu hilang, maka pemegang haknya juga kehilangan hak atas tanahnya.

Tentu saja, karena sertifikat tanah merupakan alat bukti kuat bagi pemegang hak atas tanah, tidak berarti hilangnya sertifikat tersebut membuat si pemegang hak kehilangan haknya. Terhadap sertifikat tanah yang hilang, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan penggantian sertifikat hilang itu ke kantor pertanahan setempat. Atas permohonan itu, pemegang hak atas tanah dapat menerima sertifikat pengganti.

1. Pemegang Hak

Permohonan sertifikat pengganti hanya dapat dilakukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam dalam buku tanah yang ada di kantor pertanahan. Namun, permohonan sertifikat pengganti tidak dapat diajukan, jika misalnya, nama pihak yang mengajukan berbeda dengan nama pemegang hak di dalam buku tanah.

2. Permohonan Oleh Ahli Waris

Selain itu, apabila pemegang hak tercantum di buku tanah sudah meninggal dunia, maka pengajuan permohonan itu dapat dilakukan oleh ahli warisnya. Pengajuan tersebut harus dilengkapi dokumen-dokumen pendukung sah, misalnya Surat Keterangan Kematian dari pemegang hak dan Surat Keterangan Ahli Waris dari para ahli waris.

3. Dokumen Kehilangan

Selain dokumen pendukung yang berkaitan dengan keabsahan pihak pemohon, diperlukan juga dokumen-dokumen pendukung lain perihal hilangnya sertifikat tanah. Permohonan sertifikat pengganti perlu melampirkan surat pernyataan dari pihak yang mengajukan, bahwa sertifikat atas tanah tersebut benar hilang.

Selain pernyataan dari pihak yang mengajukan, diperlukan juga surat laporan kehilangan dari kepolisian.

4. Pemeriksaan Keabsahan

Sebelum diterbitkannya sertifikat pengganti, Kantor Pertanahan terlebih dahulu akan melakukan pemeriksaan dan pengumuman. Pemeriksaan meliputi keabsahan dari pihak yang mengajukan permohonan dengan cara meneliti dokumen-dokumen pendukung yang dilampirkan.

5. Penerbitan Sertifikat

Penerbitan sertifikat pengganti baru dapat dilakukan setelah kantor pertanahan melakukan pengumuman pada surat kabar harian setempat. Namun, apabila dalam jangka waktu 30 hari sejak pengumuman tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atau ada pihak mengajukan keberatan namun keberatannya tidak beralasan, maka kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat pengganti. Jika ternyata keberatan yang diajukan cukup beralasan, maka kantor pertanahan akan menolak menerbitkan sertifikat pengganti tersebut.

BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1 Pelaksanaan Prosedur Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang Hilang Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.

Kantor pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten /Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Badan Pertanahan Nasional melalui kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor pertanahan mempunyai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Di Kabupaten Sidrap sebagian tugas dan fungsi tersebut dikerjakan oleh aparat penyelenggaraan, pendaftaran, penggantian dan penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Sidrap, khususnya oleh seksi atas tanah dan pendaftaran hak dan sub seksi penggantian dan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kabupaten Sidrap.

Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka memberikan,memperpanjang dan pembaharuan hak tanah,pengadaan tanah, perijinan,pendataan dan penertiban berkas tanah hak; pendaftaran,peralihan,pembebanan hak atas tanahserta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT).

Subseksi pendaftaran hak mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah hibah, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah.

Kantor pertanahan Kabupaten Sidrap sejak tanggal 19 Mei 2006 telah diberlakukan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 4 tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan untuk menggantikan peraturan sebelumnya. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki tugas sebagai sumber data dan sumber pelayanan dalam melaksanakan tugas tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap dilaksanakan sesuai dengan insrtuksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang peningkatan efesiensi dan kualitas pelayanan masyarakat terutama dibidang pertanahan Kabupaten Sidrap.

Pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang ,belum membuktikan orang tersebut sebagai pemilik tanah yang sebenarnya yang akan didaftarkan haknya. Oleh karena pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat menuntut hak atas tanahnya kembali yang telah beralih kepada orang lain tanpa sepengetahuannya, yaitu pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang yang sebenarnya, oleh karena itu didaftarkannya seseorang sebagai pemegang hak atas tanah belum menjamin orang

tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum.

Guna menjamin pelaksanaan pendaftaran tanah, kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap selalu memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat melalui loket. Penjabatan system loket yang dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap yaitu : loket 1 yang bertugas sebagai informasi pelayanan, yaitu setiap pemohon yang datang ke loket 1 dapat menerima penjelasan mengenai jenis pelayanan yang diinginkan dari petugas ini.

Berdasarkan keterangan dari Mohammad Fahrizal, selaku bagian pengkajian dan penyelesaian masalah sertifikat hak atas tanah pada kantor badan pertanahan nasional kabupaten sidrap (wawancara 12 April 2013), bahwa; dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang hilang, pemohon perlu didasari dengan adanya :

1. Objek, yaitu ada tanah yang dimaksud
2. Subjek, yaitu pemilik
3. Dalil, yaitu ada surat

Menurut data yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap menunjukkan sudah 100% sertifikat hak atas tanah yang hilang telah diterbitkan. Ada yang dimohonkan oleh pemilik tanah yang bersangkutan dengan biaya sendiri dan ada juga yang dibiayai oleh Pemerintah Kabupaten Sidrap

dalam bentuk kolektif bagi masyarakat pemilik tanah yang kurang mampu.

Berdasarkan hal tersebut diatas, menurut Ali Muhammad Thamrin selaku tokoh msyarakat di desa Wette'e Kecamatan Panca Lautang Kabupaten Sidrap (Wawancara ,tanggal 12 April 2013), bahwa: khusus di desa wette'e , setahun lalu ada 62 buah rumah yan ditimpa bencana angin putting beliung sehingga sertifikat hak atas tanah mereka hilang. Dan telah mendapat dana bantuan dari pemerintah kabupaten sidrap untuk menerbitkan kembali sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang hilang pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

Adapun biaya-biaya pelayanan pertanahan (PNBP) pada Badan Pertanahan Nasional termasuk biaya-biaya yang berkaitan dengan permohonan sertifikasi tanah dalam Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 secara garis besar antara lain terdiri dari :

a. Jenis Pelayanan (Pasal 1)

1. Pelayanan Survei dan Pemetaan
2. Pelayanan Pemeriksaan Tanah
3. Pelayanan Konsolidasi Tanah Swadaya
4. Pelayanan Pendaftaran Tanah
5. Pelayanan Informasi Pertanahan
6. Pelayanan Teknis Pertanahan
7. Pelayanan Lisensi

8. Pelayanan Pendidikan
9. Pelayanan Peleletapan Tanah Objek Penguasaan Benda-Benda Milik Negara Belanda (P3MB)
10. Pelayanan di bidang Pertanahan yang berasal dari kerjasama dengan pihak lain.

b. Tarif Pelayanan

Pelayanan Pengukuran (Pasal 4 ayat 1)

- Luas Tanah sampai 10 Hektar. $Tu = (L/500 \times HSBKu) + Rp. 100.000,-$
- Luas Tanah diatas 10 Hektar . $Tu = (L/4000 \times HSBKu) + Rp. 14.000.000,-$
- Luas Tanah diatas 1000 Hektar . $Tu = (L/10.000 \times HSBKu) +$
- Rp. 134.000.000,-

Sehubungan dengan biaya pendaftaran tanah, menurut Nyonya Megawati Usman , sebagai masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap (wawancara 13 April 2013), bahwa ; biaya pendaftaran tanah yang harus dibayar pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap dibagian bendaharawan yaitu sebesar Rp. 50.000,-. Kemudian diserahkan ke loket III yaitu pelayanan bendaharawan , dan biaya pendaftaran disesuaikan dengan luas lahan yang didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.

Hal ini menunjukkan bahwa biaya pendaftaran tanah di Kabupaten Sidrap telah sesuai dengan biaya yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah yang berlaku

dengan berdasarkan jarak tempuhh medannya. Dengan demikian, pelaksanaan pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan pemerintah nomor 13 tahun 2010 tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap telah berjalan secara efektif.

Dalam melaksanakan penggantian sertifikat hak atas tanah pada kantor pertanahan wajib mencocokkan terhadap buku tanah, surat ukur/gambar situasi, peta-peta dan daftar-daftar isian lainnya yang bersangkutan dengan sertifikat tersebut yang ada pada kantor pertanahan yang bersangkutan.

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang dan permohonan sertifikat pengganti 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.

Tujuannya ialah agar pemilik sertifikat tanah yang sertifikatnya hilang dapat mengajukan permohonan penggantian sertifikat sepanjang memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Masalahnya adalah tidak semua pemilik sertifikat yang rusak maupun hilang itu mengetahui syarat-syarat yang harus dipenuhi, sehingga mereka tidak mengurus penggantian.

Hal lain ialah ada yang mengetahui akan tetapi orang tersebut tidak mempunyai biaya. Selanjutnya ada pula yang mempunyai biaya dan mengetahui syarat-syarat yang diperlukan, akan tetapi karena kelalaiannya sendiri dengan menunda-nunda waktu, sehingga orang tersebut tidak mengurus penggantian sertifikatnya yang hilang.

Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan kepala kantor petanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Jika dalam 30 (tiga puluh)hari dihitung sejak hari pengumuman, tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatanakan tetapi menurut pertimbangan kepala kantor pertanahan, keberatan tersebut tidak beralasan maka diterbitkanlah sertifikat baru.

Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru tersebut dibuatkan berita acara oleh kepala kantor pertanahan. Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat.

Hak yang perlu ditegaskan juga bahwa untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak

tidak diubah, karena untuk penerbitan sertifikat tersebut telah ada dalam buku tanah, daftar surat ukur dan daftar umum lainnya.

Untuk mengganti sertifikat tanah yang hilang tersebut harus melalui suatu tata cara penggantian sebagai berikut : (wawancara dengan Muhammad Fahrizal, Kepala Bagian Pengkajian dan Penyelesaian Sertifikat, tanggal 12 April 2013)

1. Pemegang hak atau pemilik sertifikat hak atas tanah yang kehilangan itu, memohon secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional (seksi pendaftaran tanah)

Surat permohonan itu dilampiri :

- a. Keterangan terinci tentang sertifikat hak atas tanah yang meliputi jenis hak, luasnya, letaknya, batas-batasnya, nomor surat ukur dan gambar situasi. Apabil ada fotocopy dari sertifikat hak atas tanah yang hilan itu, sebaiknya dilampirkan.
 - b. Surat pernyataan dari kepolisian tentang hilangnya suatu sertifikat hak atas tanah.
2. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota Madya:
 - a. Surat-surat yang diserahkan oleh pemohon :
 - Surat permohonan sertifikat hak atas tanah baru
 - Pernyataan hilangnya sertifikat hak atas tanah dari kepolisian setempat.
 - Pembayaran uang pendaftaran dan pengumuman

b. Pengolahan :

- Pengumuman tentang hilangnya sertifikat hak atas tanah dengan tenggang waktu 30 hari di surat kabar setempat.
- Pembuatan salinan surat ukur/gambar situasi
- Pencatatan di buku tanah.

3. Jika dalam waktu 30(tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut, maka diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut, maka Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap mengeluarkan sertifikat hak atas tanah.

Sedangkan apabila ada yang keberatan, maka yang bersangkutan memberitahukan keberatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional setempat disertai alasan-alasannya.

Apabila kantor pertanahan nasional setempat menganggap keberatan tersebut berdasarkan alasan yang dapat diterima, maka pemohon diminta untuk menyelesaikan persoalannya, dan jika perlu melalui pengadilan negeri, dan menolak menerbitkan sertifikat pengganti.

Selain itu kalau ada yang mengajukan keberatan dari pengumuman tersebut akan tetapi menurut pertimbangan badan pertanahan nasional setempat berpendapat bahwa keberatan itu tidak beralasan, maka diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti yang hilang.

Adapun biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon sehubungan dengan penggantian sertifikat yang hilang adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan sertifikat

-Rp. 50.000,- Jika tanahnya terletak di daerah perkotaan

-Rp.50.000,-Jika tanahnya terletak di luar perkotaan

2. Formulir sertifikat: Rp50.000,-

3. Biaya iklan di surat kabar

Mengenai besarnya biaya iklan tersebut masih relatif, artinya tergantung dari tarif yang berlaku.

2 Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Proses Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang Hilang Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap

1. Faktor Penghalang/Penghambat

Menurut hasil wawancara penulis dengan Muhammad Fahrizal, Kepala Bagian Pengkajian dan Penyelesaian Sertifikat pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap, (wawancara tanggal 12 April 2013) menyatakan bahwa; faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam proses penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang sebagai berikut:

- a. Pemohon belum cukup dana untuk mengkorankan.
- b. Jika ada yang keberatan/mengklaim penggantian sertifikat lama diganti yang baru yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan itu sendiri kerjasama dengan pihak lain dengan maksud melakukan pemalsuan sertifikat.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah serta kurangnya transparan data dan informasi yang tersedia dimasyarakat. Hal ini meyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan atau jumlah bidang tanah diperkotaan hanya pada sebagian kecil mayarakat.

2. Faktor Pendukung

Selama penulis mengadakan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Sidrap, bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah itu terbit karena adanya dukungan dari Pemerintah Kabupaten Sidrap yang telah memberikan dana bantuan bagi masyarakat yang kurang mampu guna untuk mensertifikatkan kembali sertifikat Hak Atas Tanahnya yang hilang telah diperoleh data mengenai banyaknya sertifikat yang hilang,serta Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Sidrap yang selalu siap menerbitkan sertifikat yang baru.

Data sertifikat pengganti yang penulis catat dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 3.1

Jumlah Sertifikat Baru sebagai pengganti dari sertifikat yang hilang di daerah Kabupaten Sidrap Tahun 2009-2012.

No.	Tahun	Jumlah Sertifikat	Keterangan
1	2009	4	Persil
2	2010	2	Persil
3	2011	3	Persil
4	2012	67	Persil

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.

Tabel diatas menunjukkan bahwa pada tahun 2009 telah dikeluarkan dan diberikan yang bersertifikat yang hilang sebanyak 4 persil oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap.

Pada tahun 2010 telah dikeluarkan lagi sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang sebanyak 2 persil dan sudah direhkan kepada masing-masing yang berhak. Pada tahun 2011 dikeluarkan lagi sertifikat pengganti sebanyak 3 persil dan sudah pula diserahkan kepada masing-masing yang berhak.

Namun pada tahun 2012 jumlah sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang tersebut mengalami kenaikan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Dalam wawancara antara penulis dengan pejabat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap diperoleh keterangan bahwa dari 67 persil

sertifikat baru sebagai pengganti yang dikeluarkan itu tidak ada yang mendapat sanggahan atau gugatan.

Hal ini dimungkinkan karena selain pemohonnya adalah pemilik sertifikat yang hilang, juga memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku serta memenuhi syarat-syarat, misalnya mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional juga melampirkan surat-surat yang diperlukan dan membayar-biaya pengumuman.

Contoh : permohonan sertifikat pengganti pada tahun 2012 yang diajukan oleh pemohon atas nama Hj. Andi Nurhikma kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap dilampiri laporan kehilangan dari kepolisian, serta pengumuman pertama dan pengumuman kedua dari surat kabar setempat.

Ini berarti bahwa dengan dipenuhinya segala ketentuan yang berlaku dan syarat-syarat yang diperlukan sehubungan dengan permohonan diatas , maka para pemohon sudah ikut pula membantu kelancaran tugas-tugas aparat Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam pembahasan ini yang sekaligus merupakan analisis data, dimana penulis akan mengemukakan perbandingan antara jumlah sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap dengan jumlah sertifikat hak atas tanah yang hilang di daerah Kabupaten Sidrap tersebut.

Dengan demikian pula diketahui pengaruh yang ditimbulkan dengan hilangnya sertifikat tanah.

Tabel 3.2

Jumlah Sertifikat Baru Sebagai Pengganti Dari Sertifikat Yang Hilang Daerah Kabupaten Sidrap Tahun 2009 Sampai 2012.

No.	Tahun	Jumlah Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dikeluarkan	Jumlah Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Hilang
1	2009	5931	4
2	2010	6711	2
3	2011	2443	3
4	2012	7523	67

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Sidrap Tahun 2012

Tabel 3.2 di atas, menunjukkan bahwa pada tahun 2012 tercatat 7523 persil sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap yang hilang sebanyak 67 persil sertifikat hak atas tanah dari jumlah yang dikeluarkan.

Dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kabupaten Sidrap menunjukkan angka yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan jumlah seluruh sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap tersebut.

Sebagai contoh dapat dikemukakan yaitu hilangnya sertifikat hak tanah Baharuddin yang menjadi sengketa dengan H.Sarifah Bin Malla, yang memakan waktu selama 2(dua) tahun lamanya penyelesaiannya.

Sengketa bermula dengan dikeluarkannya pengumuman melalui surat kabar oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap tentang akan

diterbitkannya sertifikat baru pengganti sertifikat yang hilang:

- Pemohon Baharuddin
- Sertifikat Hak Milik
- Tertulis atas nama Malla Bin Kadir

Begitu membaca pengumuman, H.Syarifah Bin Malla, mengajukan keberatan/gugatan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap agar sertifikat pengganti tidak diterbitkan.

Upaya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidrap untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa itu tidak berhasil, sehingga dianjurkan agar masalahnya di ajukan ke pengadilan. Baharuddin memperoleh tanah serta sertifikatnya itu, karena dibelinya pada tahun 2000, dan hilang pada tahun 2010, kemudian baru dilaporkan sekaligus mengajukan permohonan untuk diganti sertifikatnya yang hilang pada tahun 2012.

Dengan hal ini peneliti berkesimpulan bahwa Baharuddin lalai dan membuang-buang waktu sekian lamanya tidak mengurus balik nama mengenai tanah yang dibeli itu. Padahal untuk mengurus balik nama di Kantor Badan Nasional Pertanahan Kabupaten Sidrap tidaklah memerlukan waktu lama. Namun apa mau dikata sertifikat sudah hilang, akibatnya terjadi sengketa yang merugikan diri sendiri maupun pihak lainnya.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG
Jalan Korban 40.000 jiwa No. 12 telp & fax (0421)-91320 Pangkajene

Sidrap, 30 April 2013

nyatakan bahwa mahasiswa yang bernama :

nama : KAMARUDDIN

NIM : 4508060181

Program Studi : Ilmu Hukum

Spesialisasi : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Prosedur Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang Hilang di Kab. Sidrap

nyatakan telah melakukan pengumpulan data sesuai dengan judul skripsi

demikian surat hasil pengumpulan data yang bisa kami berikan kepada saudara sebagai hasil dari penelitian yang dilakukan di Kantor BPN dan Kec. Panca Lautang Kab. Sidrap.

Pangkajene, 30 April 2013

Kasubsi
Pemberdayaan Masyarakat



BAB 4

PENUTUP

1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses penggantian sertifikaat hak atas tanah menurut Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan, sehingga pelaksanaannya di Kabupaten Sidrap sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Penggantian sertifikat yang harus dilakukan seperti:
 - Mengajukan permohonan kepada kepala kantor badan pertanahan sional kabupaten sidrap melampirkan keterangan meliputi jenis hak, nomor surat ukur/gambar situasi dan foto copy sertifikat hak atas tanah yang hilang sebaiknya dilampirkan juga.
 - Surat pernyataan hilangnya sertifikat hak atas tanah dari kepolisian setempat.
 - Membayar uang pendaftaran dan uang pengumuman sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi proses pelaksanaan penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang di Kabupaten Sidrap yakni:

- Faktor penghalang/penghambat
 - a. Masyarakat kurang memahami syarat-syarat yang dibutuhkan dan menunda-nunda waktu yang telah ditentukan dalam proses penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang
 - b. Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah serta kurangnya transparan data dan informasi yang tersedia dimasyarakat
- Faktor Pendukung
 - a. Pemerintah Kabupaten Sidrap telah memberikan dana bantuan bagi masyarakat yang kurang mampu agar dapat mensertifikatkan kembali Hak Atas Tanahnya yang hilang
 - b. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidrap memberikan pelayanan bagi masyarakat yang memohon untuk pembuatan sertifikat pengganti Hak Atas Tanahnya yang hilang dengan sertifikat yang baru.

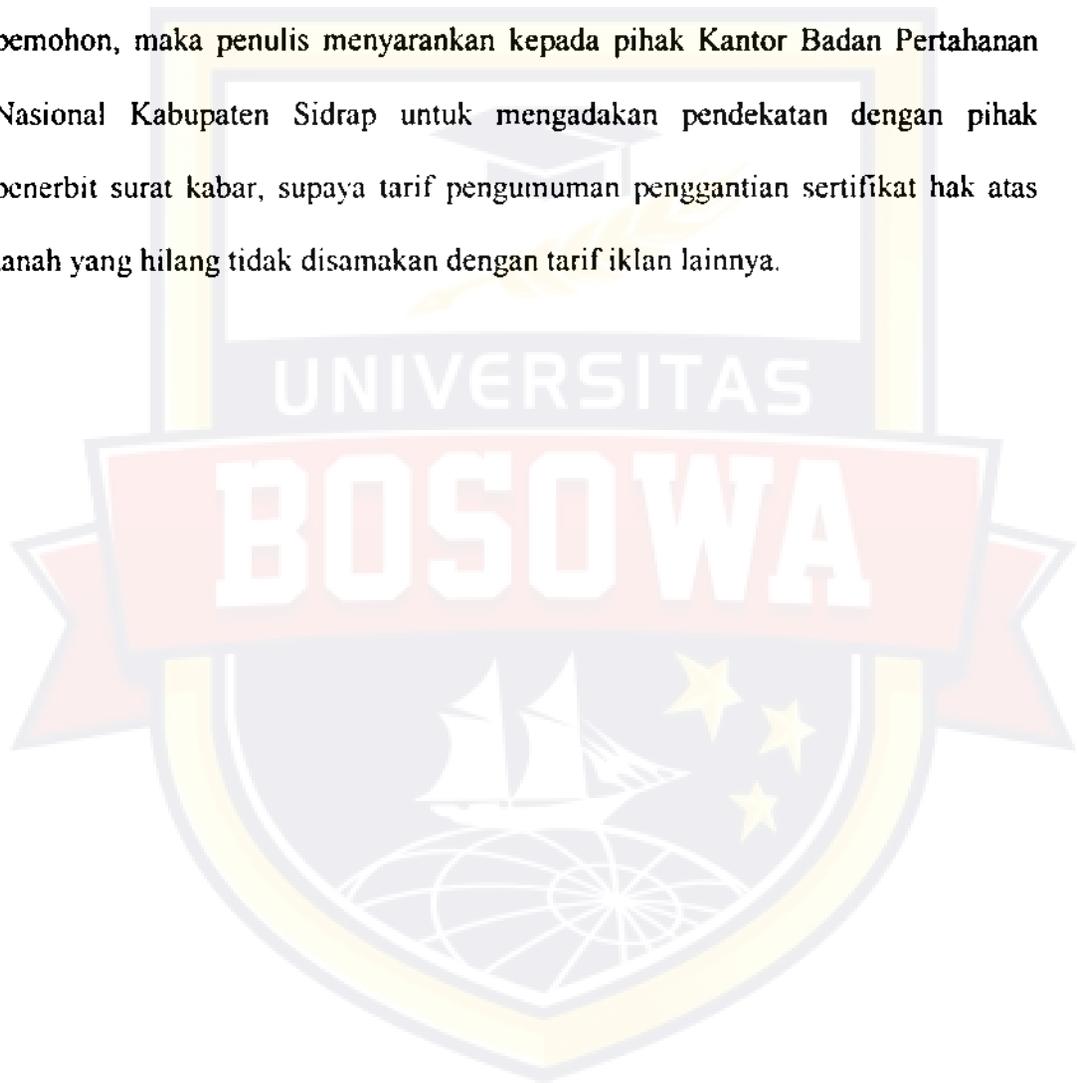
4.2 Saran-Saran

Akhirnya berikut ini penulis mengemukakan beberapa saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi masyarakat luas dalam penggantian sertifikat yang hilang, sebagai berikut:

1. Khususnya penduduk Kabupaten Sidrap yang memiliki tanah dan sudah

disertifikatkan agar menjaga baik-baik keberadaan sertifikat hak atas tanahnya jagan sampai hilang.

2. Mengingat besarnya biaya pengumuman di surat kabar yang menjadi tanggungan pemohon, maka penulis menyarankan kepada pihak Kantor Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Sidrap untuk mengadakan pendekatan dengan pihak penerbit surat kabar, supaya tarif pengumuman penggantian sertifikat hak atas tanah yang hilang tidak disamakan dengan tarif iklan lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi ,2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika,Jakarta
- Bachsan Mustafa, 1998.*Hukum Agraria Dalam Perspektif*,Remaja Karya,Bandung
- Djoko Prakoso,dkk, 1985.*Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia,Jakarta
- Effendi Perangin, 1990.*Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers,Jakarta
-(1986).*Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*,Rajawali Pers,Jakarta.
-,(1986).*Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaan dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Haryono, T. 1983.*Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik, Hak Atas Tanah*. Usaha Nasional , Surabaya.
- Satjipto Rahardjo.2000.*Ilmu Hukum*,PT.Citra Aditya Bakti,Bandung
- Susanto R.1983.*Hukum Pertahanan (Agraria)*,Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soetomo,1984.*Pembebasan,Pencabutan,Permohonan Hak Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia..