

---

## Tinjauan dan Perlindungan Hukum Terhadap Hilangnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Fatahillah Al Balad<sup>1</sup>, Husein Manalu<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Pelita Bangsa

E-mail: [fatahanyoy@gmail.com](mailto:fatahanyoy@gmail.com)<sup>1</sup>

---

### Article History:

Received: 14 Juni 2024

Revised: 28 Juni 2024

Accepted: 30 Juni 2024

**Keywords:** Certificate, Legal Protection, Procedure

**Abstract:** *This research aims to analyze the procedures and legal protection against the loss of land ownership certificates. This research includes empirical juridical research, the juridical approach in this research means that this research is viewed from the perspective of legal science. Meanwhile, what is meant by an empirical approach is research that aims to gain knowledge about the relationship between law and society and the factors that influence the implementation of law in society. This approach is implemented by conducting direct research from respondents and sources in the field with the aim of collecting objective data, which is referred to as primary data. This research was conducted at the Bekasi Regency Land Office with Mr Yasir who was one of the victims of losing his certificate in the Bekasi Regency area, Cibatu Village, South Cikarang District,*

---

## PENDAHULUAN

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia untuk menjalankan aktivitas dan kehidupan sehari-hari, tanpa adanya tanah, kehidupan manusia dan penyelenggaraan pemerintah tidak dapat berjalan dengan baik. Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah, maka diperlukan suatu aturan pemerintah untuk menjamin perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Untuk menjamin perlindungan hukum, pemerintah menerbitkan suatu aturan yaitu pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah 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, di Indonesia sudah diberlakukan PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian direvisi dengan PP No. 24 Tahun 1997. (Lenny Maulani, 2021)

Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum bidang pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah dijelaskan 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 tidak hilang. Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah. Ketika surat tanah itu hilang, maka akan timbul suatu masalah atau persoalan yaitu tidak mendapatkan kepastian hukum karena Sertipikat tanah tersebut hilang, dan adanya kemungkinan Sertipikat tanah yang hilang tentunya terkait masalah tersebut terdapat perlindungan hukumnya. Kehilangan Sertipikat tanah bisa terjadi karena suatu persoalan misalnya kebakaran rumah atau akibat bencana alam. Kejadian kehilangan Sertipikat tanah telah terjadi di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, sehingga Penulis tertarik untuk meneliti sesuai dengan permasalahan tersebut.

## **LANDASAN TEORI**

### **1. Perlindungan Hukum**

Kata perlindungan dalam Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung, melindungi, mengayomi. Selanjutnya kata Hukum berarti peraturan yang secara resmi dianggap mengikat yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Jadi arti kata Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman secara utuh menurut peraturan yang dibuat pemerintah.

### **2. Sertipikat**

Sertipikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah: suatu surat 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 dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.

### **3. Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik diatur dalam UU Pokok Agraria dalam Pasal 20-27 yang menjelaskan bahwa hak milik adalah turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu mempunyai fungsi sosial, sedangkan kata tanah sendiri memiliki definisi yang berarti permukaan bumi yang lapisannya paling atas. Jadi Hak Milik atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA.

---

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang subyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Soekanto, 1987).

Pada hakikatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan skripsi ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat

Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif Analitis. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang di teliti.

### **3. Metode Populasi dan Sampling**

#### **a. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Definisi populasi dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu. Sedangkan pengertian populasi menurut Masri

Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran.

Populasi dalam penelitian ini adalah Bapak Yasir salah satu masyarakat di Desa Cibatu yang kehilangan Sertipikatnya dan Ibu Virgina bagian pengaduan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, karena jumlah populasinya besar dan luas, maka tidak mungkin untuk meneliti populasi secara keseluruhan. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel sesuai kebutuhan.

b. Sample

Cara menentukan sampel adalah *purposive non-random sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara subjek populasi yang satu dengan subjek populasi yang lain yang telah ditentukan. sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga pengumpulan datanya mudah. Yang penting di sini adalah terpenuhinya kriteria dari sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut:

a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber.

Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut "*free flowing interview*" yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe Purposive sampling dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

1) Bahan-bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat seperti:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997
- e) Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum Kenotariatan, hasil penelitian dan, karya tulis, artikel dan lain-lain;
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, misalnya: indeks kumulatif, data statistik, jurnal hukum, kamus hukum dan lain-lain.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Kehilangan Sertifikatnya?

Mewujudkan kehidupan yang tertib dalam masyarakat yang tertib secara berkala, Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupaya untuk membuat program yang bertujuan untuk menciptakan landasan hukum tanah di Indonesia. Salah satu programnya adalah membuat ketertiban administrasi tanah. Seperti yang kita ketahui tanah selain memiliki fungsi sosial juga memiliki fungsi ekonomi. Jadi keberadaan Sertifikat hak atas sebidang tanah sangat penting manfaatnya. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa Sertifikat tanah adalah tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan dan hak tanggungan yang masing-masing telah dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Untuk itu dalam menjalankan program tertib administrasi pertanahan perlu dilakukannya pendaftaran tanah hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

Sertifikat tanah merupakan bagian yang terpenting sebagai alat pembuktian hak milik atas suatu tanah yang dimiliki, oleh karena itu setiap tanah yang di miliki seseorang atas suatu tanah tersebut harus di daftarkan di Kantor Pertanahan setempat sehingga setelah tanah di daftarkan maka akan memperoleh Sertifikat tanah guna sebagai alat bukti yang sah terhadap tanah yang dimilikinya. Banyak manfaat yang kita dapat dari Sertifikat tanah yaitu:

- a. Memberikan bukti bahwa yang tercantum dalam Sertifikat tanah adalah pemilik dari tanah tersebut.
- b. Memberikan perlindungan hukum jika suatu saat tanah tersebut bermasalah
- c. Sertifikat memberikan keamanan yang bisa terjamin oleh hukum

Mengingat pentingnya sertifikat hak atas tanah, maka wajib bagi pemegangnya untuk selalu menjaga dan merawat keberadaannya jangan sampai hilang. Namun pada kenyataannya masih banyak kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari pemiliknya. Kasus hilangnya sertifikat tersebut harus segera ditangani dengan cepat oleh Kantor Pertanahan dimana obyek tanah terdaftar. Pengurusan sertifikat tanah yang hilang dilakukan di kantor pertanahan yang akan menerbitkan sertifikat pengganti jika semua persyaratan dan prosedur sudah terpenuhi. Sebelum mendatangi kantor pertanahan, maka terlebih dahulu melapor ke pihak kepolisian. Penerbitan sertifikat 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.

Dalam permohonan Sertipikat pengganti atas tanah karena hilang, tujuan dari diajukannya permohonan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang tersebut adalah agar pemilik tanah dapat memperoleh kepastian dan perlindungan secara hukum terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga pemilik tanah dapat mempertahankan tanahnya dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.

Pada dasarnya sebagai manusia sering kali terjadi hal yang tidak diinginkan seperti kehilangan Sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya, oleh sebab itu Kantor Pertanahan memfasilitasi jika suatu saat seseorang terjadi kehilangan Sertipikat tanah.

Keberadaan Sertipikat tanah sangatlah penting sebagai alat bukti kepemilikan tanah, ada banyak faktor yang menyebabkan Sertipikat tanah hilang atau rusak, di antaranya suatu bencana alam yaitu:

- a. Banjir;
- b. Kebakaran;
- c. Tsunami;
- d. Lupa menyimpan dan tidak diketahui keberadaannya.
- e. Sertipikat tanah juga bisa rusak disebabkan oleh serangan kutu buku atau bahkan rayap, dan bencana alam lainnya.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang Sertipikatnya hilang yaitu dibuatkan Sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan setempat. Sebagaimana bunyi dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan Sertipikat baru sebagai pengganti Sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko Sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”

Sebagaimana kewenangannya yang telah di atur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 Prihal Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, juga telah beberapa kali menerima laporan kasus hilangnya Sertipikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah

Pada intinya Sertipikat asli dengan sertipikat pengganti hak atas tanah yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah, sama-sama mempunyai kekuatan hukum serta hak yang sama. Karena sudah dilakukan pembatalan atau pemblokiran pada Sertipikat yang telah dinyatakan hilang tersebut. Hal ini diatur dalam Undang- Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sertipikat Pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan Sertipikat hak atas tanah, dimana Sertipikat tersebut digunakan sebagai alat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. 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.

Ketika Sertipikat pengganti sudah diterbitkan banyak manfaat yang diperoleh Pemilik tanah, yaitu:



- a. Penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang memberikan rasa aman bagi pemegang hak atas tanah.
- b. Sertipikat pengganti dapat dijadikan bukti atas hak suatu tanah.
- c. Dapat dijadikan suatu syarat jual beli tanah.
- d. Sertipikat pengganti dapat menjadi bukti pemilik hak atas tanah

Dalam penerbitan Sertipikat pengganti biasanya mengandung 3 asas hukum, yaitu

- a. Asas Kepastian Hukum (*Rechtmatigheid*) dalam asas ini ditinjau dari sudut yuridis Sertipikat tanah.

Mengenai penerbitan Sertipikat pengganti yang hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi memberikan kepastian hukum bahwa tanah tempat Sertipikat itu diterbitkan penggantinya secara hukum menjadi pemilik pemohon. Adapun yang terbukti baik secara hukum dapat dibenarkan secara hukum bahwa Sertipikat itu sah milik pemohon, harus dibuktikan dengan fisik yang ada. Hal ini harus sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Dalam hal itu tentang kepastian hukum dalam penerbitan Sertipikat pengganti harus sesuai dengan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*).

Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Artinya jika kita kaitkan dengan penerbitan Sertipikat penggantian karena hilang, maka dalam prosedur itu harus diumumkan terlebih dahulu sebelum penerbitan Sertipikat penerus baik melalui media massa maupun melalui dewan pengumuman di desa tempat Sertipikat hilang dan ditempel di papan pengumuman di kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, jika dalam waktu 30 hari tidak ada yang keberatan Sertipikat pengganti akan dikeluarkan, tetapi jika ada pihak yang keberatan dengan Sertipikat, baik Bank yang menyatakan bahwa Sertipikat tersebut masih ada di Bank tetapi dinyatakan hilang, atau memang hilang tetapi ada pihak lain menyatakan bahwa Sertipikat itu miliknya, maka penerbitan Sertipikat pengganti ditunda sampai sudah ada putusan pengadilan yang siap siapa

yang berhak atas tanah itu. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum karena siapapun yang mengalami hal seperti ini, entah itu pejabat atau tidak, mereka harus menerima perlakuan yang sama dan prosedur yang sama sesuai standar operasional (SOP).

- c. Asas kemanfaatan hukum (zweckmatigheid atau doelmatigheid atau utility).

Jika kita kaitkan dengan penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi adalah mempunyai manfaat hukum, artinya penerbitan Sertipikat pengganti selain bertujuan untuk Kepastian hukum juga memiliki manfaat bagi pemeng saham Sertipikat tersebut sebagai bukti kepemilikan suatu hak di atas tanah. Demikian dengan prosedur penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang membawa manfaat bagi anda orang yang memiliki hak agar tidak menyebabkan hilangnya hak seseorang dimata hukum dan memiliki kepastian hukum.

Menurut pendapat Bapak Yasir selaku orang yang pernah melakukan permohonan Sertipikat tanah pengganti karena hilang, perlindungan hukum yang didapatkan dengan menerbitkan Sertipikat tanah pengganti sangatlah membantu, karena memberikan rasa aman bagi pemegang hak atas tanah tersebut setelah terbitnya Sertipikat pengganti.

Jadi setelah melakukan penelitian wawancara dengan Ibu Virginia, bagian pengaduan Badan Kantor Pertanahan Bekasi. Menurut peneliti terkait dengan perlindungan hukum yang didapatkan apabila seseorang kehilangan Sertipikat tanah, perlindungan hukum yang didapatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah dilaksanakan dengan baik yaitu dibuatkan wadah dengan penerbitan Sertipikat pengganti dengan catatan harus melalui beberapa tahapan dalam penerbitan Sertipikat pengganti. Penerbitan Sertipikat pengganti memberikan rasa aman atas suatu tanah yang telah dimilikinya. Perlindungan hukum yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada umumnya sama dengan kantor pertanahan lainnya mengenai penerbitan Sertipikat pengganti karena kehilangan Sertipikat tanah.

## 2. **Bagaimana Prosedur Pembuatan Sertipikat Pengganti Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi?**

Dalam urusan kehilangan Sertipikat tanah yang hilang maka harus melakukan beberapa proses yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Proses yang dilakukan ketika kehilangan Sertipikat tanah diatur dalam pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 57 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang di dalamnya menyertakan tentang Sertipikat pengganti ketika kehilangan Sertipikat tanah yaitu:

Permohonan Sertipikat 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.

Dalam Pasal 57 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 juga dijelaskan bahwa jika pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat tanah tersebut sudah meninggal dapat di gantikan oleh ahli waris yang menyertakan surat tanda bukti ahli waris,



sebagaimana isi dari Pasal 57 ayat (3) yaitu:

“Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 sudah meninggal dunia, permohonan Sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Dari hasil wawancara dengan Ibu Virgina, bagian pengaduan Kantor Badan Pertanahan Bekasi, proses yang harus dilakukan ketika kehilangan Sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

a. Membuat Surat Pengantar di RT/RW dan Kelurahan

Langkah pertama yang harus dilakukan ketika kehilangan Sertipikat tanah adalah. Anda akan memerlukan surat pengantar untuk mendapatkan surat kehilangan dari polisi. Surat ini perlu Anda minta kepada ketua RT dan/atau RW, kemudian dibawa ke kelurahan. Kemudian kelurahan akan membuat surat pengantar mengenai kehilangan Sertipikat tanah untuk dibawa ke Kantor Polisi Setempat. Pembuatan surat pengantar perihal Sertipikat tanah yang hilang di kelurahan tidak dipungut biaya apapun.

b. Membuat Surat Kehilangan di Kantor Kepolisian

Setelah mendapatkan surat pengantar dari kelurahan, selanjutnya anda mengunjungi kantor polisi setempat di daerah anda untuk membuat surat keterangan kehilangan tanah. Kemudian pihak kepolisian akan mengeluarkan surat kehilangan sebagai dokumen berupa Berita Acara Pemeriksaan yang akan dilampirkan saat melaporkan kehilangan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atau Kantor Pertanahan Setempat.

c. Melapor Ke Kantor BPN dan Membawa Dokumen Yang Diperkirakan

Setelah dikeluarkannya surat laporan kehilangan oleh kantor kepolisian, Selanjutnya anda perlu melaporkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan di daerah anda. Laporkan bahwa Sertipikat anda telah hilang dan anda berniat untuk mengajukan permohonan Sertipikat pengganti. Pada tahap ini, anda akan diminta untuk mengisi formulir aplikasi dan menyerahkan dokumen yang diperlukan, kemudian formulir yang sudah dilengkapi tersebut dengan adanya tandatangan di atas materai.

Permohonan dilakukan oleh pemegang hak. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah PP No.24 Tahun 1997 Pasal 57 ayat (1) dinyatakan bahwa:

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan Sertipikat baru sebagai pengganti Sertipikat yang rusak hilang, masih menggunakan blangko Sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Permohonan Sertipikat 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.” Adapun dokumen yang harus dikumpulkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yaitu:

- 1) Melakukan pengukuran;
- 2) Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT);

- 3) Sertipikat pengganti.
  - a) Surat kuasa 3 rangkap asli serta fotocopy KTP kuasa apabila dikuasakan kepada pihak lain
  - b) Surat keterangan tidak sengketa
  - c) Surat keterangan kepemilikan desa
- 4) PBB tahun berjalan
- 5) Laporan Kepolisian
- 6) Laporan Kemajuan/ Surat Keterangan hilang dan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dari pihak kepolisian
- 7) Berita Koran
- 8) Fotocopy Sertipikat tanah yang hilang (Kalau ada)
- 9) KK dan KTP pemohon (asli dan fotocopy)
- d. Pengambilan Sumpah di Kantor Pertanahan

Setelah semua syarat dipenuhi untuk mengajukan permohonan Sertipikat baru, Anda perlu menunggu beberapa saat hingga pihak BPN menghubungi Anda untuk diambil sumpah terkait hilangnya Sertipikat tanah tersebut. Pengambilan sumpah akan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan serta Rohaniawan sesuai dengan agama pihak yang bersangkutan, dan setelah itu anda akan diminta untuk menandatangani surat pernyataan di bawah sumpah.

- e. Membuat Pengumuman Di Koran/Surat Kabar
- Untuk menghindari perselisihan di kemudian hari, anda akan diminta untuk mengumumkan hilangnya Sertipikat tanah di koran lokal tempat anda tinggal. Membuat surat pengumuman di surat kabar yaitu sebagai asas publisitas, tujuannya, jika ada pihak yang keberatan sanggahan, dan gugatan dari pihak lain dalam proses pembuatan Sertipikat pengganti, maka yang merasa dirugikan jika diterbitkannya Sertipikat pengganti bisa langsung mengajukan keberatan atas tanah yang anda klaim.
- f. Penerbitan Sertipikat Pengganti

Jika dalam satu bulan tidak ada keberatan atas klaim tanah yang dimaksudkan di surat kabar serta tidak ada gugatan atas pembuatan Sertipikat pengganti dan atau ada pihak yang mengajukan keberatan namun menurut Kepala Kantor Pertanahan keberatannya tidak beralasan atau tidak ada dasarnya, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat tanah pengganti hak atas tanah tersebut. Penyelesaian seluruh proses pembuatan Sertipikat baru ini diperkirakan memakan waktu sekitar 40 hari kerja.

Atas hal mematuhi prosedur hukum ini adalah syarat, langkah- langkah, dan prosedur yang harus dilakukan oleh pemohon untuk menerbitkan Sertipikat pengganti karena hilang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sampai penerbitan pengganti oleh pemohon. Dengan demikian melakukan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang ini memberikan beberapa dampak positif kepada masyarakat, yaitu dengan dilakukannya penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang membuktikan bahwa masyarakat mengetahui bahwa sertipikat hak atas tanah sangat penting dan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Setelah melakukan penelitian wawancara dengan Ibu Virgina, bagian pengaduan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Menurut penulis terkait dengan prosedur yang harus dilakukan ketika kehilangan Sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah dilaksanakan dengan baik dan sudah sesuai

dengan prosedur yang telah diatur dalam peraturan BPN yang ada di Indonesia.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai Tinjauan dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertipikatnya Hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Peneliti dapat menyimpulkan sesuai pokok pembahasan sebagai berikut:

1. Dalam hal masalah kehilangan Sertipikat hak atas tanah, prosedur yang harus dilakukan jika terjadi kehilangan Sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yaitu harus melakukan beberapa serangkaian proses yang harus dilakukan guna permohonan Sertipikat pengganti dapat dilaksanakan dengan baik. Proses yang harus dilaksanakan pertama kali ketika ingin melakukan permohonan Sertipikat pengganti yaitu yang pertama membuat surat pengantar di RT, RW serta kelurahan guna untuk membuat surat pengantar yang ditujukan kepada kantor kepolisian setempat. Kedua setelah mendapatkan surat pengantar dari kelurahan maka harus datang ke kantor kepolisian guna untuk membuat surat keterangan kehilangan tanah. Kemudian pihak kepolisian akan mengeluarkan surat kehilangan sebagai dokumen berupa Berita Acara Pemeriksaan yang akan dilampirkan saat melaporkan kehilangan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atau Kantor Pertanahan Setempat. Ketiga melaporkan ke Kantor BPN dengan melengkapi data yang diperlukan untuk permohonan Sertipikat pengganti serta melakukan pembayaran yang telah tertera di kantor BPN. Keempat pengambilan sumpah Pengambilan sumpah akan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan serta Rohaniawan sesuai dengan agama pihak yang bersangkutan, dan setelah itu anda akan diminta untuk menandatangani surat pernyataan di bawah sumpah. Kelima melakukan publikasi di surat kabar setempat, keenam Penerbitan Sertipikat pengganti hak atas tanah.
2. Perlindungan hukum jika kehilangan Sertipikat tanah yaitu sesuai sebagaimana bunyi dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan Sertipikat baru sebagai pengganti Sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko Sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.” Jadi perlindungan hukum yang didapatkan ketika kehilangan Sertipikat hak atas tanah yaitu dibuatkan Sertipikat pengganti oleh kantor pertanahan setempat dengan memenuhi prosedur yang sudah ditetapkan.

Berdasarkan dari hasil penelitian ini penulis memberikan saran dengan tujuan meningkatkan kualitas dalam pelaksanaan penerbitan Sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi  
Diharapkan lebih sering memberikan informasi berupa sosialisasi kepada masyarakat bahwa Sertipikat tanah sangatlah penting sehingga masyarakat dapat menjaga Sertipikat tanahnya dengan baik
2. Bagi Masyarakat  
Diharapkan masyarakat yang kehilangan Sertipikat tanah dan ingin melakukan permohonan Sertipikat pengganti dapat lebih aktif mencari informasi tentang permohonan penerbitan Sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
3. Bagi Pembaca  
Diharapkan penelitian ini dapat menjadi media informasi bagi pembaca maupun

peneliti selanjutnya agar dapat dikembangkan kembali terkait proses penerbitan Sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

#### **DAFTAR REFERENSI**

- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Prenadamedia Group
- Santoso, Urip. Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Depok: Kencana, 2017.
- Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019
- FX. Sumarja, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandar Lampung, Penerbit Universitas Lampung, 2010,
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, Panduan Mengurus Sertipikat Tanah, Visimedia, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2011, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan I Sertipikat dan Permasalahannya, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar dan Pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Ummar Ma'ruf Muhammad Andhika, "Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah" (2020): 228–244.
- Maulani, L., & Irawan, A. D. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah pengganti karena hilang. *Indonesian State Law Review*, 4(1), 1–6.
- Ishaq. Pengantar Hukum Indonesia. Sungai Penuh, April 2013
- Ridwan. Hukum Adminisrasi Negara. Yogyakarta. April 2020