

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN
MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

YUSUF ARIFIN
NPM : 13112025

ABSTRACT

The purpose of this research is to review and to analyze juridical toward the publishing of replacement certificate, and the benefits and the obstacles in the Land Affair Office on the District of Klaten according to Government Regulation Number 24 year 1997 about land registration. Background, with the passage of time on land ownership rights holders on land certificates, often problems on the owned certificate occur even though land certificate is a strong evidence of the ownership rights to land. Those problems for example is destruction of certificate of land rights, the certificate is lost, caused by carelessness and confusion in finding a replacement certificate so that the land affair office is the authorized agency in processing those certificates.

Keyword : The Publishing of replacement certificate, Government Regulation Number 24 Year 1997.

PENDAHULUAN

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertipikat yang dimilikinya padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak di sengaja akibat bencana alam, pencurian ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, yang menyebabkan tidak bisa terpakainya sertipikat tersebut. Selain rusaknya sertipikat masalah lain yang dihadapi pemegang

sertipikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemilik hak atas tanah.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah akibat hukumnya terhadap penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ?.
2. Bagaimanakah kendala dalam penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang belum sesuai dengan SPOPP ?.

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji secara yuridis terhadap penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Mengkaji kendala dalam penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang belum sesuai dengan SPOPP.

TINJAUAN PUSTAKA

Ketentuan-ketentuan tentang penerbitan sertipikat pengganti di atur dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Dalam Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab diterbitkan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, adalah : Sertipikat rusak; Sertipikat hilang; Sertipikatnya menggunakan blanko sertipikat yang

tidak digunakan lagi; Sertipikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Prosedur penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Adanya permohonan yang diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima yang berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau penerima hak berdasarkan kutipan risalah lelang.

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- b. Adanya pernyataan di bawah sumpah dari pemohon yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- c. Adanya laporan dari Kepolisian tentang hilangnya sertipikat pemilikan Hak Atas Tanah tersebut.
- d. Adanya pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Masa pengumuman tersebut selama 30 (tiga puluh) hari.
- e. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru. Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaruan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnakan.

- f. Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan, yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
- g. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman ada yang mengajukan keberatan dan dianggap beralasan keberatan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- h. Mengenai dilakukannya pengumuman, penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, dan penolakan penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti dibuatkan Berita Acara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
- i. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan, yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
- j. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau oleh orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya..

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris (Sosiologis), yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku beserta aturan pelaksanaannya terkait dengan tinjauan yuridis terhadap penerbitan sertipikat pengganti dan kendala penerbitan sertipikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang belum sesuai dengan SPOPP.

Data yang diteliti adalah data sekunder berupa dokumen tertulis yang ditunjang data primer sebagai pelengkap, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini data diperoleh langsung dari pihak-pihak terkait yaitu pemohon pensertipikatan hak atas tanah dan pelaksana di kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten).

Cara pengumpulan data dilakukan dengan sistematis random sampling untuk masyarakat, artinya dari seluruh pemohon dalam hal ini masyarakat dan pelaksanaan di kantor Pertanahan yaitu (Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Seksi, Kepala Sub Seksi, dan Staf pelaksana).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sertipikat merupakan produk akhir dalam sistem administrasi pertanahan. Adapun jumlah sertipikat yang diterbitkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Seperti dalam tabel di bawah ini :

Daftar Permohonan Sertifikat Hilang (Pengganti) Kantor Pertanahan
Kabupaten Klaten Tahun 2014/2015

No.	Nama	Tanggal Berkas	No. Berkas SPS
1.	Suyatmi	28-01-2014	4672
2.	Sri Yuliani	28-01-2014	4673
3.	Suyatmi	28-01-2014	4675
4.	Marno Sudarmo Sujimin	28-01-2014	4676
5.	Siti Sumarni	28-01-2014	4678
6.	Kartini	28-01-2014	4680
7.	Muh. Hasan Rifai	28-01-2014	4681
8.	Amat Tori	28-01-2014	4682
9.	Sugimin	28-01-2014	4683
10.	Sri Lestari	28-01-2014	4658
11.	Sutiyem	28-01-2014	4659

No.	Nama	Tanggal Berkas	No. Berkas SPS
12.	Sabar	28-01-2014	4660
13.	Surawan	28-01-2014	4663
14.	Bambang Heriyanto	28-01-2014	4744
15.	Bambang Heriyanto	28-01-2014	4745
16.	Bambang Heriyanto	28-01-2014	4746
17.	Wagiyem	28-01-2014	4747
18.	Murtini	28-01-2014	4749
19.	Bambang Heriyanto	28-01-2014	4753
20.	Mujiyem	05-03-2014	11950
21.	Slamet Darsono	05-03-2014	11955
22.	Siti Aminah	05-03-2014	11986
23.	Iriyanto Raharjo	05-03-2014	11987
24.	Iriyanto Raharjo	05-03-2014	11988
25.	Supadmi	05-03-2014	11989
26.	Agus Setyanto	05-03-2014	11990
27.	Akwila Widyo Dayanto	05-03-2014	12731
28.	Endang Srikarti Handayani	11-03-2014	15187
29.	Mrajak	20-03-2014	15190
30.	Mirul	20-03-2014	15188
31.	Widodo	20-03-2014	15191
32.	Cahyo Indra Sulistiono	20-03-2014	15194
33.	Dibyو Winarno	20-03-2014	15195
34.	Samiyem	20-03-2014	15200
35.	Tukijo	20-03-2014	15203
36.	Margimin	20-03-2014	15204
37.	Margimin Norhasan	20-03-2014	15205
38.	Wartini	20-03-2014	15206
39.	Sri Lestari Supriyani	20-03-2014	15208
40.	Senen Maryanto	20-03-2014	15209
41.	Sugeng Witoto	20-03-2014	15211
42.	Sunaryo	20-03-2014	15212
43.	Satimin Siswo Sarjono	20-03-2014	15214

No.	Nama	Tanggal Berkas	No. Berkas SPS
44.	Siswo Sarjono	20-03-2014	15215
45.	Reja Suyatna Yatna	20-03-2014	15217
46.	Sulasih	06-05-2014	23313
47.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23314
48.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23315
49.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23316
50.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23317
51.	Sumirah	06-05-2014	23318
52.	Semi	06-05-2014	23319
53.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23320
54.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23321
55.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23322
56.	Bambang Harmanto	06-05-2014	23323
57.	Sumono	06-05-2014	23324
58.	Suparti	06-05-2014	23325
59.	Sri Widayani	06-05-2014	23326
60.	Nanik Setyaningsih	06-05-2014	23327
61.	Abdul Salam	06-05-2014	23328
62.	Mujiono	06-05-2014	23329
63.	Dirjo Sudarmo Sukimin	06-05-2014	23330
64.	Riyanta Doktorandus	07-05-2014	23467
65.	Sigit Ariyadi, SH	06-05-2014	23484

Sumber Data: Laporan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten 2014

Dari tabel tersebut di atas dapatlah dianalisa bahwa pengajuan dari bulan Januari s/d Mei sejumlah 65 dari atas nama Suyatmi s/d atas nama Sigit Ariyadi,SH menunjukkan frekuensi kuantitas yang harus dilayani dalam penerbitan sertifikat pengganti sejumlah 65 pemohon yang masing-masing dikenakan biaya untuk pendaftaran sejumlah Rp 50.000,-.

Daftar Permohonan Sertifikat Hilang (Pengganti) Kantor Pertanahan

Kabupaten Klaten Tahun 2014/2015

No.	Nama	Tanggal Berkas	No. Berkas SPS
1.	Wartilah	25-08-2014	41831
2.	Sumarno	25-08-2014	41834
3.	Supartono	25-08-2014	41837
4.	Yuli Lestari	25-08-2014	41841
5.	Yuli Lestari	25-08-2014	41842
6.	Yuli Lestari	25-08-2014	41845
7.	Sri Kuswidningsih	25-08-2014	41848
8.	Warna Diharja	25-08-2014	41877
9.	Sunarto	25-08-2014	41881
10.	Daroji	25-08-2014	41891
11.	Hartatik	25-08-2014	41894
12.	Ginanto	25-08-2014	41895
13.	Poniyem	25-08-2014	41896
14.	Hadi Pawiro	25-08-2014	41897
15.	Tukiyo	25-08-2014	41898
16.	Suroto	25-08-2014	41899
17.	Hadi Waluyo	25-08-2014	41900
18.	Biyah	25-08-2014	41901
19.	Kuntoro	25-08-2014	41969
20.	Sastro Sudarmo Sarminah	25-08-2014	41970
21.	Sumarwan	03-10-2014	31317
22.	Darini	03-10-2014	31327
23.	Juwandi	03-10-2014	31331
24.	Darinem	03-10-2014	31334
25.	Tukiyo	03-10-2014	31349
26.	Marsini	03-10-2014	31350
27.	Darso Wiyoto	03-10-2014	31359
28.	Sriyono	03-10-2014	31367

No.	Nama	Tanggal Berkas	No. Berkas SPS
29.	Sugiyanto	03-10-2014	31375
30.	Lilik Sri Rejeki	03-10-2014	31377
31.	Suparno, S.Pd.	03-10-2014	31379
32.	Suparno, S.Pd.	03-10-2014	31380
33.	Sugiyati	03-10-2014	31384
34.	Slamet Wahana	03-10-2014	31385
35.	Nurhana Sri Wiryanti	03-10-2014	31387
36.	Bambang Suroso	03-10-2014	31396
37.	Ida Hayu Winarni	02-12-2014	38463
38.	Bini	02-12-2014	38464
39.	Gutmini	02-12-2014	38465
40.	Ngadiman	02-12-2014	38466
41.	Ragumi	02-12-2014	38467
42.	Yuwono	02-12-2014	38468
43.	Triyono	02-12-2014	38469
44.	Maria Suliyem	02-12-2014	38470
45.	Joko Sambodo	02-12-2014	38471
46.	Muji Rahayu Iriyanti	02-12-2014	38472
47.	Endang Widyastuti	02-12-2014	38473
48.	Gito Miharjo Dalimin	02-12-2014	38474
49.	Sri Harniah	02-12-2014	38475
50.	Abdullah Roestam	02-12-2014	38476
51.	Abdullah Roestam	02-12-2014	38477
52.	Sardjo Mangun Wiyono	02-12-2014	38478
53.	Sardjo Mangun Wiyono	02-12-2014	38479
54.	Riyanti De Oliveira	02-12-2014	38480
55.	Soesana Soetarti	02-12-2014	38481
56.	Lastri Wuryani	02-12-2014	38482
57.	Maria Suliyem	02-12-2014	38483
58.	Sukarno Sujitno	02-12-2014	38484
59.	Ragumi	02-12-2014	38485

Sumber Data: Laporan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten 2014

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa pada bulan Agustus s/d Desember mulai atas nama Wartilah s/d atas nama Ragumi, sejumlah 59 pemohon sehingga secara keseluruhan sejumlah 124 yang diterbitkan sertifikat pengganti atas nama seperti dalam tabel tersebut. Dengan demikian Kantor Pertanahan Klaten telah menyelesaikan proses penerbitan sertifikat pengganti dalam memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi bidang pertanahan kepada masyarakat.

Akibat hukum terhadap penggantian sertipikat hak atas tanah belum sesuai dengan SPOPP, Peraturan KBPN Nomor: 1 tahun 2005 tentang SPOPP di lingkungan BPN. Mekanisme pendaftaran sertipikat pengganti karena hilang menurut UUPA bahwan pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif yang bertendensi positif : Negatif artinya Negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum didalam Sertipikat yang diberikan sebagai pengganti karena hilang hanyalah merupakan tanda bukti yang kuat bukan mutlak, pemilik sertipikat masih dapat digugat oleh orang atau Badan Hukum yang bisa membuktikan kepemilikannya melalui Pengadilan.

Positif artinya kebenaran data meskipun tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat terhadap data tanah yang terdaftar didalam sertipikat tersebut dan nilai pembuktiannya juga kuat.

- Mengenai permohonan penerbitan sertipikat pengganti dalam BAB VI Pasal 57 Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Didalam proses penggantian sertipikat karena hilang tersebut apabila didalam Buku Tanah ada catatan Blokir atau Sita Jaminan maka Dalam Pasal 126 PMA/KBPN 3/1997 Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Yang Seharusnya: Berdasarkan surat kehilangan dari Ke Polisian tentang Akte Hak Tanggungan dan Surat Penghapusan/Roya sudah dinyatakan hilang, yang disertai dengan surat pernyataan yang dibuat pemohon, Kantor Pertanahan Kabupaten

Klaten supaya menghapus catatan didalam Buku Tanah apabila ada catatan blokir dan/atau Hak Tanggungan, dan tidak memerlukan Akte Konsen Roya, karena berdasarkan surat laporan kehilangan dari ke Polisian tentang Akte Hak Tanggungan dan surat Penghapusan/Roya sudah dinyatakan hilang, pihak Kantor Pertanahan langsung bisa menghapus blokir dan/atau Hak Tanggungan tersebut dan pemohon dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan / penghapusan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat dipasangnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian singkat tersebut diatas dengan fakta tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten memberikan alasan/pertimbangan yaitu: Dalam pelaksanaan penggantian sertipikat tersebut merupakan prinsip ke hati-hatian Kantor Pertanahan dalam rangka mewujudkan pelaksanaan yang baik (good government) khususnya dibidang pertanahan yang sesuai dalam Peraturan Pemerintah nomor:24 Tahun 1997 Pasal 45 poin d.

KESIMPULAN

1. Permohonan sertipikat pengganti yang diajukan oleh Suyatmi s/d Sigit Ariyadi, SH dari bulan Januari s/d Mei 2014 sudah terambil selanjutnya dari Wartilah s/d Ragumi dari bulan Agustus s/d Desember 2014 juga telah terambil semua, dengan demikian disimpulkan pada keterangan tersebut telah diketahui bahwa 100% telah selesai dan diambil dalam waktu telah sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sehingga dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti dapat mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah.

2. Manfaat pelaksanaan pendaftaran tanah bagi pemohon sertipikat pengganti yakni adanya kepuasan masyarakat yang telah mendapatkan alat bukti pengganti (duplikat) berupa sertipikat sehingga mendapatkan Kepastian hak, Alat bukti (sertifikat), Subyek pemegang hak sesuai dengan pemegang hak yang sebenarnya. Hal ini telah divalidasi di buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
3. Kurangnya kualitas Sumber Daya Manusia yang profesional pada pelaksana didalam melaksanakan tugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten
4. Hambatan yakni kurang sadarnya masyarakat terhadap ketakutan dalam pemenuhan persyaratan, pengecekan tanah fisik berkaitan sertipikat pengganti.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran "Jimah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- A. Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta : PT. Intermasa.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djembatan:
- Effendi Perangin. 1966. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : CV.Garuda Pancasila..
- Effendi Perangin.1987.*Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Rajawali.
- Harsono, Boedi. 1989. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat yang Tanahnya Diperlukan untuk Pelaksanaan Proyek-proyek Pembangunan/Kepentingan Umum*. Jakarta. Badan Pertanahan Nasional.
- Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta : PT.Intermasa.
- R. Subekti. 1991.*Hukum Pembukaan*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- R. Soepomo. 1972. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta : Pradnya Pramita.
- Teguh Samudra.Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata. Alumni Bandung. 1992.
- UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- PP. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 2010 tentang Locket Peyananan Pertanahan.