Presidensial : Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik
Volume. 1, No. 3 September 2024
e-ISSN: 3063-1246; p-ISSN: 3063-1211, Hal. 42-56
DOI: https://doi.org/10.62383/presidensial.v1i3.72
Available Online at: https://ejournal.appihi.or.id/index.php/Presidensial

Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti di Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat

Alifa Putri Rahmadhani
Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Indonesia
Alamat : Jalan Kaliurang KM 14.5, Yogyakarta 555584
Email: alifaputri01011999@gmail.com

Abstract. *Protecting the rights and interests of the people has an important role for the government. To prevent the increasing number and development of land conflicts in the community, it is very necessary to make definite resolution efforts, for example to meet the needs of the community which is usually used for residence, livelihoods and daily needs, it is necessary to provide legal protection for land rights, and especially property rights to land which are owned by many people. From the description above, land ownership certificates are very important to maintain, but up to now there are still requests for replacement certificates due to loss and damage, so the author is interested in studying in more depth the responsibility of the West Kotawaringin Regency BPN for issuing replacement certificates. The author uses empirical legal research. The data analysis technique was carried out descriptively, qualitatively, namely by providing presentations and explaining in detail and in depth and for data collection by searching for data and information in relevant locations related to the research topic using interviews, literature studies and the internet.*

Keywords: *Ownership Certificate, Replacement Certificate, Responsibility.*

Abstrak. Melindungi hak hak dan kepentingan dari rakyat terdapat peran peran penting dari pemerintah. Untuk mencegah semakin banyak dan berkembangnya konflik tanah yang ada di lingkungan masyarakat maka dari itu sangat diperlukan upaya upaya penyelesaian yang pasti, misalnya demi memenuhi kebutuhan masyarakat yang biasanya di gunakan untuk tempat tinggal, mata pencaharian, serta kebutuhan sehari hari maka hendaknya memberikan perlindungan hukum bagi hak-hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat. Dari uraian di atas sertifikat hak milik atas tanah sangat penting untuk di jaga keberadaannya, tapi sampai sekarang masih terdapat permohonan sertifikat pengganti karna hilang dan rusak, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti. Penulis menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Teknik analisis data dilakukan secara deskriptif, kualitatif, yaitu dengan memberiukan pemaparan dan menjelaskan secara rinci dan mendalam dan untuk pengumpulan data dengan mencari data dan informasi di lokasi relevan terkait topik penelitian dengan wawancara, studi pustka, dan internet.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Penggant, Tanggung Jawab.

1. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara agraris dimana mata pencaharian penduduk Indonesia sebagian besar adalah bercocok tanam. Dimana dalam hal ini seiring bertambahnya penduduk maka tanah semakin memiliki arti penting. Tidak hanya terkait soal mata pencaharian saja tetapi tanah memiliki arti penting dari segala aspek misalnya dalam aspek hubungan manusia dengan tanah, yang mana kita tahu bahwa semakin bertambahnya penduduk penggunaan terhadap tanah untuk dijadikan tempat tinggal pun semakin meningkat. Maka dari itu tidak jarang menimbulkan konflik konflik yang tidak lepas dari bentrok antar kepentingan perorangan ataupun antar kelompok, dan kembali lagi konflik tersebut muncul dari jumlah

Received: Juli 18, 2024; Revised: Agustus 06, 2024; Accepted: Agustus 22, 2024; Online Available: Agustus 26, 2024;

penduduk yang berkembang pesat sehingga kebutuhan terhadap tanah pun meningkat.[1] Bagi kelangsungan hidup manusia tanah memiliki banyak sekali kegunaan dan hal ini juga yang menjadikan tanah faktor yang menyebabkan konflik yang tidak sederhana, konflik tersebut terkadang bermunculan dari berbagai aspek seperti aspek-aspek sosial, perekonomi, hukum, politik, atau aspek – aspek lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia. Dalam proses pembangunan, sebenarnya permasalahan tanah ini sangat aktual bagi kehidupan manusia dimana saja.[2] Dan permasalahan tanah ini merupakan indikator penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.

Melindungi hak hak dan kepentingan dari rakyat terdapat peran peran penting dari pemerintah. Untuk mencegah semakin banyak dan berkembangnya konflik tanah yang ada di lingkungan masyarakat maka dari itu sangat diperlukan upaya upaya penyelesaian yang pasti, misalnya demi memenuhi kebutuhan masyarakat yang biasanya di gunakan untuk tempat tinggal, mata pencaharian, serta kebutuhan sehari hari maka hendaknya memberikan perlindungan hukum bagi hak-hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat.[3] Dalam hal menjawab konflik yang bersifat kompleks dan luas terkait pada tanah ini pemerintah telah mengupayakan yang dimana upaya upaya pasti tersebut terdapat didalam peraturan yang dikeluarkan yaitu dalam pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar okok-pokok Agraria (UUPA) yang didalam nya telah menjelaskan bahwa pendaftaranm tanah di seluruh wilayah republik Indonesia yang dilaksanakan sesuai ketentuan-ketentuan yang telah diatur dengan peraturan pemerintah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum.[4]

2. KAJIAN TEORITIK

Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 yang kemudian di sempurnakan dengan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, merupakan peraturan yang mengatur pendaftran tanah secara spesifik. Dengan berkembangnya pengetahuan masyarakat yang semakin luas dan kebutuhan tanah yang semakin, Maka sangat dibutuhkan perhatian dari setiap warga negara untuk memiliki kesadaran dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah demi menghindari terjadinya konflik atas tanah yang dikarenakan tidak terdapatnya bukti kepemilikan atas tanah yang disebut sengan sertifikat. Pihak yang memegang hak atas tanah adalah pihak yang

[1] Sudikno Mortokosumo (1999) *Mengenai Hukum Suatu Pengantar,* Yogyakarta: Liberty, h..3
[2] Hasan Basri Nata Menggala Dan Sagita (2005), *Pembatalan Hak dan Kebatalan Hak Atas Tanah,* Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka
[3] Adrian Sutedi, (2011), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
[4] John Salindeho, (1998) M*asalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 5

memiliki sertifikat tanah tersebut, mereka memiliki kedudukan lebih, karna sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan memiliki kedudukan secara hukum dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya.[5] Dalam pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa dalam penyerahan sertifikat hanya di perbolehkan untuk diserahkan kepada pihak yang namanya terdapat dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau pihak yang telah diberikan kuasa olehnya. Suatu sertifikat tanah harus dianggap benar sampai pengadilan yang membuktikan dengan alat bukti – alat buktinya, termasuk nama yang terdapat dalam sertifikat tersebut merupakan nama pemilik sah atas obyek suatu tanah tersebut.[6]

Dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA memaparkan bahwa Dalam pengelolaan, pengembangan administrasi pertanahan dan semua proses yang berhubungan dengan pertanahan, Presiden dibantu oleh Badan Pertanahan Nasional untuk mengelolanya tentunya dengan berpedoman kepada kebijakan kebijakan yang di tertibkan Presiden seperti,pemilikan, penggunaan, penguasaan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.[7] Dalam proses penerbitan sertifikat, BPN akan melakukan pemeriksaan data data yaitu data fisik dan data yuridis dari suatu tanah. Yang dicakup dalam data fisik seperti luas, letak, dan batas bidang tanah. Sedangkan yang di cakup dalam data yuridis yaitu subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Untuk memperoleh data - data tersebut yaitu melalui pemeriksaan terhadap obyek tanah tersebut, dengan melakukan pengecekan ulang seperti pengukuran ulang, dan menyingkronkan sertifikat dengan data yang terdapat di lapangan. Sertifikat memiliki kedudukan sebgai bukti surat yang berkualifikasi sebagai data otentik hal ini dijelaskan dalam pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH. Pendaftaran hak atas tanah merupakan salah satu upaya untuk mengurangi terjadinya konflik atas tanah – tanah masyarakat, hal ini telah diatur sebagaimana dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997. [8]

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan suatu obyek tanah yang kedudukannya sangat penting maka dari itu pemilik dari sertifikat tersebut diminta untuk selalu menjaga dan merawat keberadaannya, selalu ditempatkan di tempat yang aman agar tidak hilang.[9] Sedangkan yang menjadi perhatian khusus kantor pertanahan adalah pada kenyataannya kasus kasus hilangnya sertifikat masih marak terjadi, kesadaran masyarakat terhadap pentingnya menjaga keberadaan

---

[5] Chomzah Ali Achmad (2000) *Hukum Pertanahan.* Jakarta*:* Prestasi Pustaka, h. 78
[6] Mudjiono. (1992) *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty Cetakan Pertama , h.69.
[7] Boedi Harsono (1994) *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya –Jilid I*, Jakarta: Djambatan, h. 28.
[8] Erni Sri Wibiwati, R. Mujiyanto. (2013) *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty.
[9] Herman Hermit (2004) *,Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik,Tanah Negara Dan Tanah Pemda,* Bandung: Mandar Maju, h..17

sertifikat hak atas tanah ini masih kurang. Kantor pertanahan dapat menindak lanjuti kasus kasus ini apabila obyek tanah tersebut telah terdaftar melalui laporan kehilangan dari pemilik tanah tersebut demi menghindari oknum oknum yang tidak bertanggung jawab yang dengan sengaja memanfaatkan situasi kondisi ini. Dalam PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 57 ayat 1 dimana dijelaskan bahwa permohonan terhadap penerbitan sertifikat pengganti harus di lakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Permohonan dapat dikabulkan dengan permohonan sebagai pengganti sertifikat yang hilang, rusak, ganti blanko, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang apabila terdapat dalam suatu lelang eksekusi. Dalam pasal diatas juga mengatur ketentuan penerbitan sertifikat pengganti karna hilang. Peraturan Menteri Agrarian / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ketentuan ketentuan ini yang mengatur lebih lanjut tentang pendaftaran tanah. Sebagaimana yang telah dilakukan penulis dalam melakukan pra penelitian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat bahwa Kantah Kabupaten Kotawaringin Barat juga telah menerima 18 laporan kasus hilangnnya sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah. Dari uraian diatas mengingat pentingnya sertifikat hak milik atas tanah, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang meneliti tentang Bagaimanakah prosedur pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas oleh BPN wilayah Kab. Kotawaringin Barat dan Bagaimanakah Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat Pengganti sehingga berikaitan dengan Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin barat terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data Primer diperoleh dari penelitaian lapangan yaitu bersumber dari hasil wawancara dengan responden kepala atau staf BPN Kabupaten Kotawaringin Barat. Sedangkan Data Sekunder didapat dari bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang meliputi peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang teori, pendapat hukum yang terkait dengan Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin barat terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti yang diambil dari buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, doktrin dan pendapat ahli hukum, hasil penelitian atau literatur lainnya yang terkait dengan Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin barat terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti. Bahan hukum tersier dalam

penelitian ini untuk menjelaskan definisi dan pengertian yang diambil dari kamus hukum dan ensiklopedia. Bahan non hukum dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan data pendukung dan penjelasan non hukum yang diambil dari berita, statistic, gambar , foto yang terkait dengan Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin barat terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti

Dalam penelitian ini pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan, yakni dengan membaca dan melakukan penelurusan sumber melalui jurnal, buku, dan peraturan perundang-undangan sebagai bahan penelitian yang berkaitan dengan Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin Barat terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti. Dalam penelitian ini pengumpulan data primer dilakukan dengan studi lapangan yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara langsung kepada responden Kepala atau staf Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat bagian / seksi hak tanah dan pendaftaran tanah. Lokasi yang akan digunakan untuk penelitian dilakukan di Kabupaten Kotawaringin Barat Provinsi Kalimantan tengah. Lokasi ini saya pilih mengingat masih banyaknya permasalan terhadap penerbitan sertifikat pengganti di wilayah tersebut. Pada penelitian ini akan melakukan metode analisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang memberikan gambaran untuk menjelaskan secara rinci dan mendalam untuk mengemukakan apa yang terjadi dibalik peristiwa nyata dengan maksud mencari nilai yang terkandung didalamnya (kualitatif) Hasil analisis ini akan digunakan untuk memberikan kesimpulan sebagai hasil dan temuan penelitian mengenai Tanggung Jawab BPN wilayah Kab. Kotawaringin Barat terhadap Penerbitan Sertifikat Pengganti.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur penerbitan sertifikat pengganti oleh BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat.

Prosedur penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini telah mengacu pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini telah dijelaskan pada BAB II adapun alasan terkait permohonan sertifikat pengganti ini yaitu antara lain karna rusak, hilang, dan sertifikat yang masih menggunakan blangko lama. Terkait dengan kedudukan nya sertifikat pengganti ini memiliki kekuatan hukum yang tetap tentu nya yang sama dengan kekuatan hukum serifikat yang asli, maka dari itu ketika di ajukannya permohonan sertifikat pengganti ini secara otomatis akan dilakukan pencabutan atau pembatalan terhadap sertifikat yang pertama, agar tidak terjadi hal hal yang

menimbulkan sengketa. Dalam proses pengajuan permohonan sertifikat pengganti ini dapat dilakukan oleh pemilik sertifikat tersebut atau kuasanya yang sudah di berikan surat kuasa di bawah tangan ataupun di hadapan notaris. Prosedur penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini sudah berpedoman pada UU No 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Selain itu juga ada dasar hukum lain yang lebih spesifik dijadikan pedoman dalam melakukan prosedur penerbitan sertifikat pengganti ini seperti pada pasal 57 sampai dengan pasal 60 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah[10]. Dapat disimpulkan dalam pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat pengganti ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini sudah memenuhi standar operasional dan mengikuti peraturan yang di tetapkan.

1. Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karna Hilang

Dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran yang dapat di kategori kan sertifikat hilang itu adalah sertifikat yang keberadaan nya tidak diketahui dan adapun sebabnya misal seperti di curi orang, tercecer, dan lain sebagainya.[11]

a) Persyaratan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karna Hilang

Berdasarkan hasil wawancara penulis dapat memaparkan terkait persyaratan penerbitan sertifikat pengganti karna hilang. Adapun persyaratan di kantor pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997 antara lain :

1) Identitas diri pemohon penerbitan sertifikat pengganti seperti kartu tanda penduduk (KTP) atau identitas diri atau KTP dari orang yang menerima kuasa tentunya dengan melampirkan surat kuasa di bawah tangan atau dihadapan notaris.
2) Terkait pajak bumi bangunan juga harus di lampirkan oleh pemohon
3) Salinan sertifikat yang hilang tersebut (tidak di wajibkan)
4) Surat pernyataan dari kelurahan atau desa setempat bahwa objek tersebut bebas dari sengketa

[10] Faiqa Fatmala. 2017. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Karena Hilang Oleh Ahli Waris Yang Disebabkan Oleh Bencana Alam. *Jurnal Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*. 3(2).
[11] Nur Triaji Antasena. 2019. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. 3(2).

5) Melampirkan surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam hak tanggungan jaminan
6) Surat kehilangan dari kepolisian setempat
7) Surat ukur tanah
8) Surat pernyataan atas tanah tersebut oleh kelurahan atau desa setempat
9) Surat dibawah sumpah bahwa sertifikat tersebut memang hilang. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997, Surat ini dibuat dengan disumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau yang telah di tunjuk.

b) Mekanisme Penerbitan Sertifikat Pengganti Karna Hilang

Mekanisme penerbitan sertifikat pengganti karna hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini juga sudah mengikuti standar operasional yang sudah di tetapkan dalam PP No 24 Tahun 1997, adapun tahapan tahapan nya yaitu[12] :

1) Tahapan pertama pemohon mengisi blangko yang menyatakan permohonan terhadaap sertifikat pengganti dan menyiapkan seluruh persyaratan wajib yang telah disebutkan diatas untuk di serahkan ke loket Kantor Pertahana Kabupaten Kotawaringin Barat.
2) Tahapan kedua petugas loket Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat dengan sesuai SOP akan melakukan pemeriksaan dokumen dan data data.
3) Tahapan ketiga apabila petugas loket Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat sudah melakukan pemeriksaan dokumen akan di keluarkan surat tanda terima dokumen.
4) Tahapan keempat dokumen yang telah diterima akan dibukukan dan akan di serahkan kepada sub seksi pendaftaran hak Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat.
5) Tahapan kelima Kasubsi telah menerima seluruh dokumen permohonan akan mempelajari lebih lanjut dan akan segera di berikan kepada petugas pelaksana. Dalam tahapan ini petugas pelaksana juga melakukan plotting

[12] Wawancara dengan dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 11 febuari 2021

yaitu pengecekan ulang data yuridis dan data fisik pada tanah yang bersangkutan

6) Tahapan Keenam dokumen dokumen yang telah di berikan kepada petugas pelaksana akan dijadikan konsep dasar pembuatan pengumuman yang nantinya akan di serahkan kepada subseksi pendaftaran hak kembali.
7) Tahapan ketujuh dalam tahapan ini pengumuman yang telah di buat oleh petugas pelaksana tersebut akan di tandatangani oleh kasubsi pendaftaran hak.
8) Tahapan kedelapan pengumuman yang telah di tanda tangani kasubsi pendaftaran hak akan diserahkan kepada kasubsi survey, pengukuran dan pemetaan.
9) Tahapan Kesembilan dalam tahapan ini pengumuman akan di tandatangani oleh kasubsi survey, pengukuran dan pemetaan tentunya sebelum itu kasubsi survey, pengukuran, dan pemetaan menelaah lebih dulu.
10) Tahapan Kesepuluh pengumuman tersebut akan diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat untuk di teliti lebih lanjut sehingga dapat di tandatangi.
11) Tahapan Kesebelas pengumuman yang sudah mendapatkan persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 pengumuman akan diumumkan melalui media massa, kantor kelurahan setempat dan di tempel di papan pengumuman Kantor Pertanahan itu sendiri. Dengan di beri jangka waktu sekitar 30 hari kerja. Apabila selama pengumuman itu di umumkan tidak ada yang keberatan maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat akan melanjutkan proses permohonan sertifikat pengganti tersebut. Dan apabila selama diumumkan nya engumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan maka proses tersebut akan di telaah lebih lanjut dengan mempertimbangkan alasan keberatan tersebut.[13]
12) Tahapan keduabelas petugas pelaksana akan mengumpulkan kembali dokumen seperti warkah asli, fotocopy surat ukur, serta membuat sertifikat baru dan membuat berita acara.

[13] I Dewa Putu Satriadiana,(2017) Analisis Hukum Putusan engadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR Terhadap Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal UIS*, 5(2) h.190-200.

13) Selanjutnya petugas pelaksana akan melakukan pencatatan pada buku tanah dan dokumen dokumen tersebut akan di serahkan kepada Kasubsi pendaftaran hak.
14) Penandatanganan oleh kasubsi pendaftaran hak terhadap dokumen dokumen baru seperti salinan surat ukur, sertifikat baru dan berita acara. Setelah itu di serahkan kepada seksi survey, pengukuran dan pemetaan.
15) Penandatanganan oleh seksi survey, pengukuran dan pemetaan terhadap dokumen dokumen baru seperti salinan surat ukur, sertifikat baru dan berita acara. Dan selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan
16) Dan selanjutnya penandatanganan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap dokumen dokumen yang telah disebutkan diatas
17) Setelah sudah dilakukan nya penandatanganan oleh beberapa pihak petugas pelaksana akan melakukan pembukuan terhadap dokumen, dan mengirimkan nya keloket untuk mencatat pada buku khusus terkait penerimaan penerbitan sertifikat pengganti.
18) Setelah itu baru sertifikat pengganti hak atas tanah akan diserahkan kepada pemohon atau yang diberi kuasa.

Terkait biaya pendaftaran mengacu pada PP No 24 Tahun 1997 yang mana jumlah besarnya biaya ditentukan oleh pemerintah tersendiri.

2. Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karna Rusak

Dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran yang dimaksud dengan sertifikat yang rusak itu adalah sertifikat yang masih ada tetapi secara fisiknya terjadi perubahan missal seperti terdapat robekan yang menyebabkan sertifikat tidak terlihat jelas, kotor terkena coretan tinta atau basah sehingga menimbulkan kerusakan pada sertifikat.[14] Perbedaan antara sertifikat yang rusak dengan yang hilang itu sendiri terdapat pada pemegang kuasa. Pada sertifikat yang hilang tidak dikuasai oleh pemegang hak, sedangkan sertifikat yang rusak masih dikuasai pemegang hak. Hanya saja fisik dari sertifikat tersebut yang perlu di ganti. Maka dari itu dalam penerbitan sertifikat pengganti ini perlu diadakannya pencabutan sertifikat yang lama

[14] Wawancara dengan dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 11 febuari 2021

a) Persyaratan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karna Rusak

Berdasarkan hasil wawancara penulis dapat memaparkan terkait persyaratan penerbitan sertifikat pengganti karna rusak terdapat perbedaan sedikit dengan persyaratan penerbitan sertifikat pengganti karna hilang. Adapun persyaratan di kantor pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997 antara lain :

1) Identitas diri pemohon penerbitan sertifikat pengganti seperti kartu tanda penduduk (KTP) atau identitas diri atau KTP dari orang yang menerima kuasa tentunya dengan melampirkan surat kuasa di bawah tangan atau dihadapan notaris.
2) Terkait pajak bumi bangunan juga harus di lampirkan oleh pemohon
3) Sertifikat yang asli yang telah rusak
4) Surat ukur tanah
5) Surat pernyataan atas tanah tersebut oleh pemohon

b) Mekanisme Penerbitan Sertifikat Pengganti Karna Rusak

Terdapat perbedaan sedikit pada mekanisme penerbitan sertifikat pengganti karna hilang dengan penerbitan sertifikat pengganti karna rusak. Penerbitan sertifikat pengganti karna rusak di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini juga sudah mengikuti standar operasional yang sudah di tetapkan dalam PP No 24 Tahun 1997, adapun tahapan tahapan nya yaitu[15] :

1) Tahapan pertama pemohon mengisi blangko yang menyatakan permohonan terhadaap sertifikat pengganti dan menyiapkan seluruh persyaratan wajib yang telah disebutkan diatas untuk di serahkan ke loket Kantor Pertahana Kabupaten Kotawaringin Barat.
2) Tahapan kedua petugas loket Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat dengan sesuai SOP akan melakukan pemeriksaan dokumen dan data data.
3) Tahapan ketiga apabila petugas loket Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat sudah melakukan pemeriksaan dokumen akan di keluarkan surat tanda terima dokumen.

[15] Nur Triaji Antasena. 2019. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. 3(2)

4) Tahapan keempat dokumen yang telah diterima akan dibukukan dan akan di serahkan kepada sub seksi pendaftaran hak Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat.
5) Tahapan kelima Kasubsi telah menerima seluruh dokumen permohonan akan mempelajari lebih lanjut dan akan segera di berikan kepada petugas pelaksana. Dalam tahapan ini petugas pelaksana juga melakukan plotting yaitu pengecekan ulang data yuridis dan data fisik pada tanah yang bersangkutan
6) Tahapan Keenam dokumen dokumen yang telah di berikan kepada petugas pelaksana akan dijadikan konsep dasar pembuatan sertifikat baru
7) Tahapan ketujuh petugas pelaksana akan mengumpulkan dokumen seperti buku tanah, fotocopy surat ukur, serta membuat sertifikat baru dan membuat berita ascara
8) Selanjutnya petugas pelaksana akan melakukan pencatatan pada buku tanah dan dokumen dokumen tersebut akan di serahkan kepada Kasubsi pendaftaran hak.
9) Penandatanganan oleh kasubsi pendaftaran hak terhadap dokumen dokumen baru seperti salinan surat ukur, sertifikat baru dan berita acara. Setelah itu di serahkan kepada seksi survey, pengukuran dan pemetaan.
10) Penandatanganan oleh seksi survey, pengukuran dan pemetaan terhadap dokumen dokumen baru seperti salinan surat ukur, sertifikat baru dan berita acara. Dan selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan
11) Dan selanjutnya penandatanganan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap dokumen dokumen yang telah disebutkan diatas
12) Setelah sudah dilakukan nya penandatanganan oleh beberapa pihak petugas pelaksana akan melakukan pembukuan terhadap dokumen, dan mengirimkan nya keloket untuk mencatat pada buku khusus terkait penerimaan penerbitan sertifikat pengganti.
13) Setelah itu baru sertifikat pengganti hak atas tanah akan diserahkan kepada pemohon atau yang diberi kuasa.

B. Tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dalam hal pertanggung jawaban terhadap penerbitan sertifikat pengganti itu sendiri Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat dapat memastikan bahwa warga Kabupaten Kotawaringin Barat sudah memahami seberapa penting nya sertifikat tanah.[16] Berdasarkan wawancara tersebut penulis mendapatkan informasi data bahwa pada tahun 2020 hanya terdapat 15 pengajuan permohonan sertifikat pengganti dengan alasan kebanyakan dari pemohon karna kelalaian saat menyimpan dan terselip, adapun karena musibah tetepi kebanyakan karna kelalaian saat menyimpan.

Hal tersebut menunjukan peran dari salah satu pertanggung jawaban BPN yaitu mensosialisaikan kepada masyarakat seberapa penting nya sertifikat tanah itu sendiri. Dalam hal kedudukan hukum BPN juga sudah memastikan dalam proses penerbitan sertifikat pengganti sudah sesuai dengan perundang undangan maka apabila penerbitan sertifikat pengganti ini sudah di lakukan sesuai perundang undangan maka pemegang hak kepemilikan tanah tersebut memiliki perlindungan yang tetap dan kedudukan hukum sertifkita pengganti tersebut memiliki kedudukan yang sama seperti sertifikat yang asli.[17] Dalam wawanacara dengan Bapak Teddy beliau juga menjhelaskan bahwa tidak terdapat implikasi dari penerbitan sertifikat pengganti ini dikarenakan pada saat sumpah sertipikat karena hilang ada yang menyatakan jika sertipikat telah di temukan maka akan di kembalikan ke kantor pertanahan semua itu di perkuat dengan di mintanya surat tidak di jaminkan di bank minimal 3 bank jadi meminimalisir terjadinya sertipikat ganda. Tetapi beliau memberikan penjelasan bahwa dalam proses penerbitan pengganti ini akan tetap terdapat kendala misalnya seperti pada saat sumpah sertipikat pengganti karna hilang tidak dapat di wakilkan permasalahan yang sering terjadi banyak orang yang akan di sumpah tetapi tidak ada sedangankan sumpah sertipikat pengganti tidak dapat di

[16] Wawancara dengan dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 11 febuari 2021

[17] Yuyun Mintaraningrum. 2015. Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg). *Jurnal Repertorium*, 2(2).

wakilkan. Adapun Ketika pemohon sedang sakit dari kami pihak bpn mendatangi orang yang akan di sumpah di rumahnya jika sedang berada di luar kota kami akan bersurat kepada kantor bpn terdekat untuk melakukan sumpah di sana beserta evidenya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Teddy pihak BPN juga dapat menolak penerbitan sertifikat pengganti tersebut. keberatan yang ada biasanya terjadi karena sertipikat telah di temukan atau sedang di dalam agunan bank kecil dan tidak di lakukan pencatatan hak tanggungan atau ada konflik antar saudara sehingga sertipikat di pegang oleh orang lain dari bpn akan membatalkan permohonan tersebut atau meminta pemohon membatalkan berkasnya.

5. SIMPULAN

Dalam uraian diatas penulis dapat menarik kesimpulan yaitu :

1. Prosedur dan syarat syarat penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini telah mengacu pada SOP yang telah diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat ini bertanggung jawab terhadap pengadministrasianya sesuai dengan peraturan yang berlaku ,memproses sertipikat pengganti karna hilang sesuai dengan permohonan dan persyaratan yang berlaku, yang di lengkapi oleh pemohon sedangkan di Kantor Pertanahan sendiri hanya melihat kelengkapan dan pernyataan pemohon setelah melalui proses periksa kelengkapan berkas, pengumuman di media selama 30 hari dan sumpah serta syarat pendukung lainya barulah mencatatkan ke dalam sertipikat pengganti sesuai sop yang berlaku.

6. DAFTAR REFERENSI

Buku :

Adrian Sutedi (2011) *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

A.P Parlindungan (2009) *Pendaftaran Tanah di Indo*nesia, Bandung: Mandar maju.

Budi Harsono (2003) *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.

Erni Sri Wibiwati, R. Mujiyanto. (2013), *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty.

Florianus SP Sangsun (2007) *Tata cara mengurus sertifikat tanah*, Jakarta: Visi Media.

H.M. Arba (2015) *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Herman Hermit (2004) *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju.

John Salindeho (1998) *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Jimmy Joses Sembiring (2010) *Panjuan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.

Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Mhd Yamin (2008) *Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Urip Santoso (2010) *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.

Sahnan. (2016), *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press,

Supriyadi, (2006), *Hukum Agraria*, Palu: Sinar grafika.

S. Chandra, (2005), *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Grasindo.

Jurnal :

Angen Estu Pawestri, Arie Purnomosidi, Muh. Afied Hambali,(2021) Problematika Penerbitan Sertipikat Pengganti di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar, *Jurnal Hukum Tata Negara*, 7(1).

Faiqa Fatmala. (2017) Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Karena Hilang Oleh Ahli Waris Yang Disebabkan Oleh Bencana Alam. *Jurnal Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*. 3(2).

Famaldiana, Liza Mayanti. (2016) Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas (Tanah Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima), *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan*.

I Dewa Putu Satriadiana,(2017) Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR Terhadap Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal UIS*, 5(2).

Nur Triaji Antasena. (2019). Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. 3(2).

Yuyun Mintaraningrum. (2015). Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg). *Jurnal Repertorium*, 2(2).

Thesis :

Dewi Kirana, Margaretha, (2012) Sertifikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mah-kamah Agung Republik Indonesia No-mor 156/K/TUN/2005. (Tesis, Jakarta Universitas Indonesia)

Irwin Perison SH, (2007) Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota, (thesis, Semarang Universitas Diponegoro).

Perundang undangan :

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan PertanahanNasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Hasil Wawancara :

Wawancara dengan dengan Bapak Teddy Febrianto Theodore S.E selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 11 febuari 2021